

Betriebskostenabrechnung: „Sonstige Betriebskosten“ – Grundsätze für die Bezeichnung und Aufschlüsselung der einzelnen Kostenarten

BGH, Beschluss vom 6. Juli 2021 – VIII ZR 371/19¹

Die Zahl der aktuellen BGH-Entscheidungen zum Komplex Betriebskosten hält sich in Grenzen, aber sie sind allesamt ausgesprochen interessant und praxisrelevant. Das gilt auch für den Beschluss vom 6. Juli 2021, der u.a. die *formellen Anforderungen an die Abrechnung von Betriebskosten*, konkret: die etwas pauschale Bezeichnung der „sonstigen Betriebskosten“ i.S.d. § 2 Nr. 17 BetrKV betrifft. Dazu hat der VIII. Senat seit dem Jahr 2009 feste und ausgesprochen praktikable Grundsätze entwickelt und anhand dieser Regeln für alle möglichen Kostenarten die Frage geprüft und entschieden, ob im konkreten Fall eine Zusammenfassung verschiedener Kosten in einer Position zulässig war oder nicht. An diese Rechtsprechung knüpft er nun an.

In den Vorinstanzen ist das Verfahren mit Klage und Widerklage sowie einem AG-Urteil (vom 27. April 2018) und einem Ergänzungsurteil (vom 14. Dezember 2018) etwas unübersichtlich verlaufen. Die im Beschluss wiedergegebene Prozessgeschichte² mag für den ZPO-Spezialisten interessant sein, für das materielle Mietrecht ist sie ohne Bedeutung und kann deshalb hier ausgeklammert bleiben.

Der Fall:

Mit ihrer Klage hat die Vermieterin u.a. eine Nachforderung in Höhe von 384,52 € aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2014 sowie einen Mietrückstand von 343,06 € geltend gemacht. Nach Abzug einer von der Beklagten im Wege der Widerklage geforderten „Dividende“ in Höhe von 158,42 € hat die Vermieterin ihre Klageforderung auf 240,56 € reduziert.³

Das Amtsgericht hat mit Urteil vom 27. April 2018 die Klage hinsichtlich der Betriebskostennachforderung abgewiesen und der Widerklage stattgegeben; die Forderung wegen des Mietrückstands hat es dabei schlicht übersehen. Diese Entscheidung hat die Vermieterin *nicht* firstgerecht mit dem Rechtsmittel der – ohnehin wegen Nichterreichens der Mindestbeschwer von 600 € unzulässigen (§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) – Berufung angefochten.⁴ Erst nachdem das Amtsgericht mit einem Ergänzungsurteil vom 14. Dezember 2018 auch die Forderung der Vermieterin wegen der rückständiger Miete abgewiesen hatte, hat sie gegen dieses Urteil Berufung eingelegt.⁵ Soweit sich dies dem Beschluss vom 6. Juli 2021 entnehmen lässt, hat das Landgericht mit Urteil vom 29. Oktober 2019 die Berufung gegen das Ergänzungsurteil als unbegründet abgewiesen anstatt das Rechtsmittel wegen Nichterreichens der Mindest-

¹ Grundeigentum 2021, 1193; WuM 2021, 558 (Stand 16. November 2021)

² insbes. Rn. 6 bis 10

³ Rn. 3 u. 4

⁴ Rn. 5, 6

⁵ Rn. 7

beschwer von 600 € als unzulässig zu verwerfen.⁶ Die Revision hat es mit der Begründung zugelassen, die Frage der formellen Anforderungen an die Abrechnung „sonstiger“ (sich aus unterschiedlichen Kostenpositionen wie Dachrinnenreinigung, Trinkwasseruntersuchung sowie diversen Wartungskosten zusammensetzender) Betriebskosten - sei von grundsätzlicher Bedeutung,

Die Entscheidung:

Ein Grund für die Zulassung der Revision besteht nicht; das Rechtsmittel bietet auch keine Aussicht auf Erfolg.

1) *Zusammenfassung oder Aufschlüsselung einzelner Kostenarten in der Betriebskostenabrechnung ist durch die Rechtsprechung des Senats geklärt*

Mit dem Beschluss vom 6. Juli 2021 hat der Senat die Parteien darauf hingewiesen, dass er beabsichtige, die Revision der Klägerin (Vermieterin) durch einstimmigen Beschluss zurückzuweisen, weil ein Grund für die Zulassung der Revision nicht vorliegt (§§ 552a, 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO); die Frage der *formellen Anforderungen an die Abrechnung „sonstiger“ Betriebskosten* sei weder von grundsätzlicher Bedeutung noch sei die Zulassung der Revision zur Fortbildung des Rechts oder der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich.⁷

Zur Begründung verweist der Senat in einer komprimierten Übersicht auf seine einschlägige Rechtsprechung, aus der sich *ohne Weiteres ableiten lässt, dass*

*eine Aufschlüsselung nach Kostenarten erforderlich ist, wenn die einzelnen Kostenarten nicht eng zusammenhängen.*⁸

Als „Beleg“ führt der Senat sodann in einer stichwortartigen Aufzählung seine Urteile vom 16. September 2009⁹ (zulässige Abrechnung der Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung in einer Summe unter der Kostenposition „Versicherung“), vom 15. Juli 2009¹⁰ (zulässige Abrechnung der Kosten für Abwasser und Frischwasser jedenfalls dann, wenn die Umlage einheitlich nach dem durch einen Zähler erfassten Frischwasserverbrauch vorgenommen wird) und vom 22. September 2010¹¹ sowie den Beschluss vom 24. Januar 2017¹² (unzulässige Zusammenfassung der Kosten für Grundsteuer und Straßenreinigung) an

Die wesentlichen Aussagen der einzelnen Entscheidungen sind in den nachfolgenden Anmerkungen dargestellt.

⁶ Rn. 7 - 9

⁷ Rn. 11

⁸ Rn. 12

⁹ VIII ZR 346/08, WuM 2009, 669; Grundeigentum 2009, 1428; NJW 2009, 3575; NZM 2009, 906; ZMR 2010, 102

¹⁰ VIII ZR 340/08 Grundeigentum 2009, 1037; WuM 2009, 516; NJW-RR 2009, 1383; ZMR 2009, 839

¹¹ VIII 285/09, WuM 2010, 688; Grundeigentum 2010, 1613; NZM 2010, 858; NJW 2011, 143; ZMR 2011, 112

¹² VIII ZR 285/15, WuM 2017, 205; Grundeigentum 2010, 1613; ZMR 2017, 464

2) Im Übrigen: keine Erfolgsaussicht der Revision

Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass die Betriebskostenabrechnung der Klägerin bezüglich der Position „sonstige Nebenkosten“ die in formeller Hinsicht an eine Betriebskostenabrechnung zu stellenden Anforderungen nicht erfüllt und die Abrechnung insoweit unwirksam ist;¹³ denn es fehlt an dem erforderlichen engen Zusammenhang zwischen den betreffenden Kostenarten, wie er grundsätzlich bei einzelnen Ziffern des Betriebskostenkatalogs zu bejahen ist.¹⁴ Ein derartiger Zusammenhang besteht jedoch nicht, wenn im Mietvertrag die Umlegung verschiedener Kosten als „sonstige Betriebskosten“ vereinbart ist und diese Kosten in einer Position abgerechnet werden, im vorliegenden Fall z.B. die Kosten der Trinkwasseruntersuchung, der Dachrinnenreinigung und verschiedene Wartungskosten. Vielmehr sind dann die unter der Position „sonstige Nebenkosten“ abgerechneten Kostenarten und die jeweiligen Einzelbeträge anzugeben. „Erst recht“ ungenügend wäre die schlichte Bezeichnung „Sonstige Betriebskosten“.¹⁵

Ergebnis: Auf Grund des Beschlusses vom 6. Juli 2021 hat die Vermieterin ihre Revision zurückgenommen.

Anmerkungen:

Zu der Entscheidung sind Anmerkungen in zweierlei Hinsicht veranlasst:

1) Das „irreguläre“ Verfahren der Vorinstanzen; eine Anmerkung zum Begriff „Nebenkosten“

Das „irreguläre“, um nicht zu sagen: etwas chaotische Verfahren beginnt bereits mit dem lückenhaften Urteil des Amtsgerichts vom 27. April 2018, und es setzt sich fort mit dem verfahrensrechtlich fehlerhaften Berufungsurteil des Landgerichts. Dass die Vermieterin, die das klagabweisende erstinstanzliche Urteil vom 27. April 2018 über die Betriebskostennachforderung nicht angefochten hatte, gegen das – ausschließlich den Mietrückstand betreffende – Ergänzungsurteil vom 14. Dezember 2018 Berufung und schließlich gegen das prozessordnungswidrig ergangene Berufungsurteil die vom Landgericht zugelassene Revision eingelegt und dieses Rechtsmittel mit einem Punkt begründet hat, der überhaupt nicht Gegenstand jener Entscheidung sein konnte, rundet das Bild ab. Die Darstellung der Prozessgeschichte in dem Beschluss vom 6. Juli 2021 erleichtert das Verständnis der einzelnen Vorgänge nicht.

Im Übrigen gibt der Beschluss einmal mehr Anlass zu dem Hinweis, dass der Begriff „Nebenkosten“, der nicht weniger als fünfmal¹⁶ auftaucht, im Bereich der Wohnraummiete verfehlt ist; insoweit ist ausschließlich die Definition der „Betriebskosten“ in § 556d Abs. 1 Satz 2 BGB und § 1 BetrKV maßgebend, und zwar insbesondere auch der Ausschluss der Verwaltungskosten

¹³ So wörtlich in Rn. 13

¹⁴ Rn. 14 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 16. September 2009 - VIII ZR 346/08, Rn. 7

¹⁵ Rn. 14 a.E. unter Bezugnahme u.a. auf Wall, Betriebs- und Heizkosten-Kommentar, 5. Aufl., Rn. 1739, 4717

¹⁶ Rn. 4, 5, 10, 13 und 14

sowie der Instandhaltung- und Instandsetzungskosten in Abs. 2 Nr. 1 und 2 des § 1 BetrKV. Lediglich in der Gewerberaummieta, bei der in begrenztem Umfang auch Verwaltungs- oder Instandhaltungskosten auf die Mieter umgelegt werden können, ist der „großzügigere“ Begriff der Nebenkosten gerechtfertigt.¹⁷

2) *Zur Sache: Die „komprimierte“ Zusammenstellung der BGH-Rechtsprechung zu den formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung*

Der Beschluss vom 6. Juli 2021 bringt naturgemäß keine neuen Erkenntnisse; er beschränkt sich in einer komprimierten Form auf die Betätigung der einschlägigen BGH-Rechtsprechung. Aber gerade deshalb empfiehlt sich seine Lektüre und ein (Rück-)Blick in die zitierten Entscheidungen.

a) *Das Urteil vom 16. September 2008: Einheitliche Abrechnung der Kosten für die Sach- und Haftpflichtversicherung – Katalog-Ziffer als Anknüpfungspunkt*

In der Bezugnahme auf seine Rechtsprechung zur Frage einer Aufschlüsselung der Betriebskostenabrechnung nach Kostenarten¹⁸ hat der Senat an erster Stelle das Urteil vom 16. September 2008¹⁹ erwähnt. Dort hat er zunächst klargestellt, dass es *genügt, in der Abrechnung nach den Betriebskostenarten zu differenzieren, die jeweils unter einer Ziffer im Katalog der Anl. 3 zu § 27 II. BV bzw. des § 2 BetrKV zusammengefasst sind.*²⁰ Notwendig, aber auch ausreichend ist, dass *der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ansehen und überprüfen kann, sodass die Einsicht in die entsprechenden Belege nur noch zur Kontrolle und zur Behebung von Zweifeln erforderlich ist.*

Neu in dieser Klarheit war die weitere Aussage, dass die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung für den Mieter auch dann gewährleistet ist, wenn der Vermieter *eng zusammenhängende Kosten* – wie etwa die Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherung – *in einer Summe zusammenfasst*, ohne die auf die jeweilige Versicherungsart entfallenden Einzelbeträge anzugeben. Dabei schadet es auch nicht, wenn diese Kostenposition nur allgemein mit „Versicherung“ und nicht wortgetreu mit der gesetzlichen Formulierung „Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung“ bezeichnet wird. Für die Beseitigung etwaiger Zweifel steht dem Mieter die Belegeinsicht zur Verfügung. – Zum *Belegeinsichtsrecht des Mieters* hat der VIII. Senat gerade in jüngerer Zeit wichtige Entscheidungen erlassen, insbesondere die Urteile vom 7. Februar 2018²¹ und 9. Dezember 2020²².

¹⁷ Näher hierzu *Langenberg – Zehelein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 9. Aufl., B 90 ff (S. 136 ff)

¹⁸ Rn. 12

¹⁹ VIII ZR 346/08, aaO.

²⁰ aaO Rn. 7

²¹ VIII ZR 189/17, Grundeigentum 2018, 577; NJW 2018, 1599; WuM 2018, 288; NZM 2018, 458; . DWW 2018, 214; ZMR 2018, 573.

²² VIII ZR 118/19; NZM 2021, 31; Grundeigentum 2021, 113; DWW 2021, 14; WuM 2021, 104; NJW 2021, 693

b) *Das Urteil vom 15. Juli 2009: Einheitliche Abrechnung der Kosten für Frischwasser und Abwasser*

Die grundsätzliche Bedeutung dieser vom Senat als weiterer „Beleg“ angeführten Entscheidung²³ ergibt sich bereits aus ihrem einleitenden Satz: „*Wie stark dabei die einzelnen Kostenarten aufgliedert sein müssen, ist bislang nicht abschließend geklärt*“ – und eben diese Klärung hat der BGH mit dem Urteil vom 15. Juli 2009, jedenfalls für die in jenem Verfahren strittigen Positionen, geliefert.

Überwiegend wurde damals verlangt, dass sämtliche angesetzten Kostenarten einzeln – d.h. getrennt entsprechend den Positionen des Katalogs des § 2 BetrKV – abgerechnet werden müssen. Teilweise wurde eine noch weitergehende Aufschlüsselung gefordert (z.B. Angabe der verschiedenen Versicherungsarten bei der Position „Sach- und Haftpflichtversicherung“). Demgegenüber hielt eine andere Auffassung bei den hier interessierenden Kosten für Frischwasser und Abwasser eine zusammengefasste Abrechnung zumindest dann für zulässig, wenn der Frischwasserverbrauch auch für die Kosten der Abwasserentsorgung maßgeblich ist. Dieser Meinung hatte sich der VIII. Senat angeschlossen

Ausgangspunkt seiner Begründung ist der *Grundsatz*, dass es für die Beurteilung der *formellen Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung* entscheidend auf die *Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit* der Abrechnung für den Mieter ankommt. Diese Voraussetzungen sind auch bei einer Zusammenfassung und einheitlichen Abrechnung der Kosten für Frischwasser und Abwasser jedenfalls dann erfüllt, wenn die Umlegung einheitlich nach dem durch Zähler erfassten Frischwasserverbrauch erfolgt. In diesem Fall kann der Mieter „*ohne weiteres*“ *überprüfen und nachvollziehen*, ob die abgerechneten Kosten nach dem Mietvertrag umlagefähig und nach dem richtigen Verteilerschlüssel berechnet worden sind. Ganz selbstverständlich war diese Aussage an sich nicht, da der Katalog des § 2 BetrKV in seinen Nummern 2 und 3 ausdrücklich zwischen den Kosten der *Wasserversorgung* und denen der *Entwässerung* unterscheidet.

c) *Zur Abgrenzung: Der Beschluss vom 24. Januar 2017²⁴ – Grundsteuer und Straßenreinigung passen nicht zusammen; Katalog des § 2 BetrKV als „Richtlinie“*

In dem vom Senat in seiner Rechtsprechungsübersicht angeführten Beschluss vom 24. Januar 2017 hat der BGH eine in dieser Form neue Klarstellung zu den formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung vorgenommen.

In dem entschiedenen Fall hatte der Vermieter in der Betriebskostenabrechnung die Kostenpositionen *Grundsteuer und Straßenreinigung* in einem Betrag zusammengefasst. *Das Berufungsgericht hatte* die Abrechnung insoweit als formell fehlerhaft (und damit unwirksam) angesehen, *wegen der vermeintlichen Grundsatzbedeutung* der Frage jedoch eine Klärung durch

²³ VIII ZR 340/08, aaO.

²⁴ VIII ZR 285/15 aaO.

den BGH für erforderlich gehalten und deshalb *die Revision zugelassen*. Der BGH hat die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO allerdings verneint.

Auch hier bestätigt der Senat den Grundsatz, dass *maßgeblich für die formelle Ordnungsgemäßheit* einer Betriebskostenabrechnung die *Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit für den Mieter* ist. *Notwendig, aber auch ausreichend ist, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in dafür vorhandene Belege nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist.*²⁵ Im Hinblick auf die Differenzierung der Abrechnung nach einzelnen Kostenpositionen ist die Nachvollziehbarkeit grundsätzlich gewährleistet, wenn der Vermieter eine *Aufschlüsselung* vornimmt, die den einzelnen *Ziffern des Betriebskostenkatalogs* in § 2 der Betriebskostenverordnung entspricht. Eine weitere Aufschlüsselung nach einzelnen Positionen innerhalb einer Ziffer ist dann nicht erforderlich; dies gilt beispielsweise für die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, die in Nr. 13 des Katalogs zusammengefasst sind, oder für die Straßenreinigung und Müllbeseitigung in Nr. 8.²⁶ (Grundsätzlich) unzulässig und damit *formell fehlerhaft* ist die *Zusammenfassung von Kostenpositionen, die in verschiedenen Ziffern des Katalogs des § 2 BetrKV genannt sind.*²⁷ Dies hatte der BGH in der Vergangenheit bereits für die Positionen Straßenreinigung/Müllbeseitigung (Nr. 8) und Schornsteinreinigung (12) oder Wasserversorgung (Nr. 3) und Beleuchtung (Nr. 11) entschieden.²⁸

Ein wichtiger Hinweis: Beigefügter Beleg heilt nicht den formellen Mangel

Für die Praxis wichtig ist auch der abschließende Hinweis in dem Beschluss vom 24. Januar 2017, die formelle Fehlerhaftigkeit der Betriebskostenabrechnung (in diesen Positionen) werde auch nicht etwa dadurch behoben, dass der Vermieter nach seiner Behauptung dem Mieter mit der Abrechnung eine Kopie des Gebührenbescheides der Gemeinde übermittelt hatte, aus der die beiden Einzelbeträge ersichtlich waren; denn es ist *generell nicht Aufgabe des Mieters, sich diese Angaben aus den Belegen herauszusuchen.*²⁹

d) *Zuletzt das Urteil vom 22. September 2010*³⁰: (1) *Der „Durchschnittsmieter“ als Prüfungsmaßstab.* (2) *Wie genau müssen die einzelnen Kostenarten aufgegliedert und bezeichnet werden?*

Auch in diesem Urteil betont der Senat die *Grundsätze für die Prüfung der formellen Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung*: Maßgebend ist die *Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit der Abrechnung für den „Durchschnittsmieter“*, d.h. den *durchschnittlich gebildeten, juristisch*

²⁵ Urteil vom 16. September 2009 - VIII ZR 346/08, aaO, Rn. 6

²⁶ Urteil vom 16. September 2009 aaO, Rn. 7

²⁷ Urteil vom 22. September 2010 aaO, Rn. 41; zur Ausnahme der Positionen *Wasserversorgung* und *Entwässerung* s.o. unter b)

²⁸ Urteil vom 22. September 2010, aaO

²⁹ Beschluss vom 24. Januar 2017, Rn. 7

³⁰ VIII ZR 285/09 aaO.

und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter. Notwendig, aber auch ausreichend ist es, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in die Belege nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist. Das ist, wie der BGH in dem bereits erwähnten Urteil vom 15. Juli 2009³¹ entschieden hat, *auch dann gewährleistet, wenn der Vermieter ohne Aufschlüsselung im Einzelnen eng zusammenhängende Kosten in einer Summe zusammenfasst*, etwa bei den Kosten für Frisch- und Schmutzwasser oder bei den Beiträgen für die Sach- und Haftpflichtversicherung.

An einem derartigen engen Zusammenhang fehlte es jedoch bei den in der streitgegenständlichen Abrechnung jeweils in einer Summe zusammengefassten Kosten für „Wasserversorgung/Strom“, „Straßenreinigung/Müllbeseitigung/Schornsteinreinigung“ und „Hausmeister/Gebäudereinigung/Gartenpflege“.³² Diese „Verdichtung“ von Kostenarten, die im Katalog des § 2 BetrKV in verschiedenen Nummern (2, 3, 8-12, 14) aufgeführt sind, *„erlaubt es dem Mieter nicht mehr, wenigstens eine Plausibilitätskontrolle der angesetzten Beträge“* vorzunehmen.

Ein wichtiger Hinweis: Lediglich partielle Unwirksamkeit der fehlerhaften Kostenposition

Der Abschnitt der Urteilsgründe schließt mit dem – ebenfalls nicht neuen, aber dennoch sehr wichtigen – Hinweis, dass die genannten formellen Mängel nicht die *Unwirksamkeit* der entsprechenden Abrechnungen insgesamt, sondern *nur hinsichtlich der jeweils unzulässig zusammengefassten Kostenpositionen* zur Folge haben.³³

Der Beschluss vom 6. Juli 2021: Auswirkungen für die Praxis:

Für die Praxis bringt der Beschluss zwar keine neuen Aussagen; dennoch enthält er (in seinem mietrechtlichen Teil) in der sehr *konzentrierten, stichwortartigen Darstellung wichtige und umfassende Hinweise* für die Frage, wann in der Betriebskostenabrechnung eine Aufschlüsselung einzelner Kostenarten und -positionen erforderlich ist, um die formelle Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung zu wahren. Dabei sollte sich insbesondere der Vermieter bewusst sein, dass es sich um *Mindestanforderungen* handelt; im Zweifel empfiehlt sich eine zusätzliche Angabe zur genauen Bezeichnung und Beschreibung einer Kosteposition. Der Vermieter sollte auch bedenken, dass die Geltendmachung *einer Nachforderung grundsätzlich ausgeschlossen ist, wenn eine formell ordnungsgemäße und damit wirksame Betriebskostenabrechnung nicht innerhalb der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist erstellt worden ist* (§ 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB). Eine „effektive“ Nachbesserung scheidet in diesem Fall aus.

³¹ VIII ZR 340/08 aaO; s. dazu oben unter b)

³² aaO Rn. 41

³³ Rn. 42 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 14. September 2007 – VIII ZR 1/06, Grundeigentum 2007, 438; NJW 2007, 1059; NZM 2007, 244; WuM 2007, 196; ZMR 2007, 359, Rn. 11