

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.

BGH korrigiert erneut überzogene formelle Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung

BGH, Urteil vom 18. Mai 2011 – VIII ZR 240/10

Immer wieder muss der Bundesgerichtshof Entscheidungen der Instanzgerichte korrigieren, in denen überzogene Anforderungen an die formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung gestellt werden. In allen diesen Fällen verfolgt der BGH eine klare Linie, nämlich die Wirksamkeit einer Abrechnung möglichst nicht an Formalitäten scheitern zu lassen.

Der Fall:

Nach dem Mietvertrag vom August 1995 hat die Mieterin für die Heiz- und Warmwasserkosten monatliche Vorauszahlungen von 100 DM (51,13 €) und für die übrigen Betriebskosten eine Pauschale von 40 DM (20,45 €) zu zahlen. Dennoch erstellt der Vermieter für das Jahr 2005 eine Abrechnung, die in der beigefügten Aufstellung der Fa. Ista neben den Heiz- und Warmwasserkosten auch die Positionen Kaltwasser und Abwasser enthält. Außerdem weist die Abrechnung weitere Positionen wie Hauswart, Grundsteuer, Müllabfuhr usw. auf; sie endet mit einer Nachforderung von 1.247,56 €.

Amtsgericht und Landgericht weisen die Klage des Vermieters mit der Begründung ab, die Abrechnung sei aus formellen Gründen (insgesamt) unwirksam, weil unverständlich. Sie enthalte nicht nur vertragswidrig die mit einer Pauschale abgegoltenen Nebenkosten, sondern unter dem Begriff „Heiz-/Warmwasserkosten“ weitere nicht geschuldete Kosten. Die Vorauszahlungen seien vertragswidrig auf die Heiz-/Warmwasserkosten angerechnet und überdies nur mit den Sollvorauszahlungen aufgeführt, deren Höhe anhand der mietvertraglichen Regelung nicht nachvollziehbar sei.

Die Entscheidung:

1) Klare Aussage zu den formellen Anforderungen an eine Abrechnung

Der BGH hält konsequent an seiner einschlägigen Rechtsprechung fest und stellt gleich zu Beginn (erneut) klar, dass inhaltliche Mängel der Abrechnung (zu Unrecht angesetzte Kosten, Fehler bei den Vorauszahlungen) die Nachvollziehbarkeit der Rechnungslegung nicht beeinträchtigen und das Landgericht mit seiner Entscheidung die formellen Anforderungen an die Abrechnung überspannt.

Bereits in zwei Urteilen vom Oktober 2007 (VIII ZR 279/06) und Januar 2011 (VIII ZR 148/10) hat der BGH ausgesprochen, dass die Abrechnung von Betriebskosten, für die es an einer vertraglichen Umlegungsvereinbarung fehlt oder die mit einer Pauschale abgegolten

werden sollen, lediglich einen *inhaltlichen* Fehler darstellt und damit die formelle Wirksamkeit der Abrechnung nicht in Frage stellt. Daran ändert im vorliegenden Fall auch der Umstand nichts, dass die nicht abzurechnenden (sondern mit der Pauschale abgegoltenen) Kalt- und Abwasserkosten in der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung der Ista aufgeführt sind. Trotz dieses inhaltlichen Fehlers bleibt die Abrechnung für den durchschnittlichen Mieter nachvollziehbar – und nur darauf kommt es an. Sehr plastisch bemerkt der BGH dazu¹:

„Der Mieter kann anhand des Mietvertrages überprüfen, ob die ihm in Rechnung gestellten Betriebskosten nach den vertraglichen Vereinbarungen abrechenbar sind; dass er dazu den Mietvertrag zur Hand nehmen und die Abrechnung des Vermieters auf die einzelnen Betriebskosten durchsehen muss, hat mit der Nachvollziehbarkeit der Abrechnung nichts zu tun.“

Dieser richtigen und einleuchtenden Aussage bleibt nichts hinzuzufügen. Eine gewisse Anstrengung (Kontrolle mittels Mietvertrag) mutet der BGH dem Mieter also durchaus zu.

2) Folgen eines Fehlers: für die gesamte Abrechnung oder nur eine einzelne Position?

Das Landgericht hat die Abrechnung des Vermieters auch hinsichtlich der Heiz- und Warmwasserkosten als unwirksam angesehen, weil sie vertragswidrig weitere Kosten enthält. Dies veranlasst den BGH erneut zu dem Hinweis, dass ein *formeller Mangel*, der nur eine einzelne Kostenposition betrifft, nicht zur Unwirksamkeit der gesamten Abrechnung führt, *„wenn diese Position unschwer aus der Abrechnung herausgerechnet“* werden kann. Neu, aber konsequent ist die daran anschließende Aussage des BGH, dass *Gleiches für inhaltliche Mängel gilt*. Das heißt: Rechnet der Vermieter vertragswidrig Kosten ab, für die eine Pauschale vereinbart ist, so sind diese Positionen aus der Abrechnung herauszurechnen, sofern der Mieter den Fehler fristgerecht, d.h. innerhalb der 12-Monatsfrist nach Zugang der Abrechnung (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB), geltend macht. Die übrigen Positionen und die sich aus ihnen ergebende Nachforderung bleiben davon unberührt.

Im entschiedenen Fall waren deshalb zwar die von der Mieterin offenbar rechtzeitig beanstandeten Positionen Kaltwasser, Abwasser usw. abzuziehen, die Wirksamkeit der Heizkostenabrechnung berührte dies jedoch nicht.

3) Zur „Nachvollziehbarkeit“ der angesetzten Vorauszahlungen

Die dritte wichtige Aussage des Urteils bezieht sich auf die vom Landgericht angenommene mangelnde „Nachvollziehbarkeit“ der in der Abrechnung angesetzten Vorauszahlungen; angesichts der vereinbarten Vorauszahlungen für die Heiz- und Warmwasserkosten sowie der Pauschale für die übrigen Nebenkosten sei, so das LG, nicht zu erkennen, wie sich die Vorauszahlungen von rd. 865 € bzw. 815 € errechneten. Auf die vom Landgericht verlangte

¹ im Urteil RdNr. 13

„Nachvollziehbarkeit“ kommt es jedoch nicht an; denn *„der Mieter kann anhand seiner Unterlagen ohne weiteres nachprüfen, ob der Vermieter die geleisteten Zahlungen korrekt berücksichtigt hat.“* Etwaige Fehler (Ansatz zu hoher oder zu niedriger Beträge oder der Sollbeträge statt der Ist-Zahlungen) stellen nur materielle Mängel dar, die die formelle Wirksamkeit der Abrechnung nicht beeinträchtigen, sondern (nur) zu einer rechnerischen Korrektur führen. Auch das ist nicht neu, musste aber in diesem Fall wieder einmal klargestellt werden.

Auswirkungen für die Praxis:

Das Urteil vom 18. Mai 2011 zählt zu den wichtigen neueren Entscheidungen zu den Betriebskosten, die sich in der aktuellen mietrechtlichen Rechtsprechung des BGH eindeutig zum Schwerpunkt entwickelt haben. Für die Praxis enthält diese Rechtsprechung eine Fülle von Informationen, die der Vermieter unbedingt „speichern“ und beachten sollte – dann darf bei der Abrechnung eigentlich nichts mehr schief gehen. Die wichtigsten Grundsätze:

1) *Formelle Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung*

Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung, wenn sie eine *geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben* enthält (§ 259 BGB). Regelmäßig sind folgende Mindestangaben aufzunehmen:

- *eine Zusammenstellung der Gesamtkosten,*
- *die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel,*
- *die Berechnung des Anteils des Mieters, und*
- *der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.*

Diese Angaben müssen in ihrer Gesamtheit

für den durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar sein.

2) *Abgrenzung formeller – inhaltlicher Fehler: eine schlichte, aber brauchbare Faustformel*

Für diese Abgrenzung benutzt der Verfasser in Seminaren gerne eine sehr schlichte Formel:

Kommt der Mieter bei der Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung an einen Punkt, wo er sich sagen muss: „Das verstehe ich nicht“, liegt im Zweifel ein formeller Fehler vor. Kommt er dagegen zu dem Ergebnis „Das ist falsch“, handelt es sich lediglich um einen inhaltlichen Fehler.

3) *Nachvollziehbarkeit der Abrechnung und notwendige Erläuterungen*

Trotz der eindeutigen Tendenz des BGH, einer Überspannung der formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung entgegenzuwirken, empfiehlt es sich für den Vermieter, im Zweifel lieber eine Erläuterung zu viel als zu wenig in die Abrechnung (oder bereits in den Mietvertrag, U. v. 11. August 2010 – VIII ZR 45/10, hier im Archiv) aufzunehmen. Damit verringert er das Risiko einer nachteiligen Entscheidung in der ersten oder zweiten Instanz.