

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

Formelle Ordnungsmäßigkeit einer Betriebskostenabrechnung: Lockert der BGH die Anforderungen?

BGH, Urteil vom 15. Februar 2012 – VIII ZR 197/11

In den vergangenen Jahren hatte der BGH schon häufig Anlass, die übermäßig strenge Rechtsprechung der Instanzgerichte zu den an eine Betriebskostenabrechnung zu stellenden formellen Anforderungen zu korrigieren. Das Urteil vom 15. Februar 2012 bestätigt diese höchstrichterliche Rechtsprechung, enthält darüber hinaus aber eine wichtige Aussage, die auf eine weitere Lockerung hindeuten kann.

Der Fall:

Mieter und Vermieter streiten um die Heizkosten für die Abrechnungszeiträume 2006/2007 und 2007/2008. Gegen die Höhe der Kosten wenden sich die Mieter an sich nicht; sie machen aber geltend, die Abrechnungen seien formell mangelhaft (und damit unwirksam), weil sie – anders als in den Vorjahren – keine Angaben zu den Vorauszahlungen enthalten, was im Ergebnis den Verlust von Nachforderungen des Vermieters zur Folge haben müsste (§ 556 Abs.3 Satz 3 BGB). Trotz dieser Lücke hält das Landgericht die Abrechnungen für wirksam, lässt jedoch zur Klärung dieser Grundsatzfrage die Revision zu.

Die Entscheidung:

Der BGH bestätigt das Berufungsurteil. Die Begründung ist bemerkenswert, weil sie ein bislang gepflegtes „Dogma“ der Betriebskostenrechtsprechung zumindest auflockert, wenn nicht sogar gänzlich aufgibt.

Zunächst wiederholt der BGH den bekannten Grundsatz, dass eine Betriebskostenabrechnung *formell ordnungsgemäß und damit wirksam ist, wenn* sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. In der Regel muss sie *folgende Mindestangaben* enthalten:

1. eine Zusammenstellung der Gesamtkosten,
2. die Angabe und, soweit erforderlich, die Erläuterung der zugrundegelegten Verteilerschlüssel,
3. die Berechnung des Anteils des Mieters und
4. den Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

Allerdings – und das ist nicht unwichtig – fügt der BGH sogleich den Hinweis auf den weiteren Grundsatz hinzu, dass an die Abrechnung in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen gestellt werden dürfen. Die Abrechnung soll den Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch

des Vermieters gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen, konkret: er muss erkennen können, in welchen Rechenschritten die Umlegung der Betriebskosten erfolgt ist. Etwaige Fehler bei der Angabe der Vorauszahlungen – zu hoch oder zu niedrig angesetzte Beträge, Ansatz der Soll- statt der Ist-Vorauszahlungen – beeinträchtigen die formelle Wirksamkeit der Abrechnung nicht.

Das ist, wie gesagt, nichts Neues. Neu und von der bisherigen Linie des BGH nicht gedeckt ist allerdings die weitere Aussage, dies gelte ebenso, wenn der Vermieter in der Abrechnung überhaupt keine Vorauszahlungen angesetzt hat; denn auch dann könne der Mieter anhand seiner Unterlagen ohne weiteres feststellen, ob dies zu Recht geschehen ist. Die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung werde dadurch nicht in Frage gestellt; wörtlich fährt der BGH so dann fort: „In einem solchen Fall wäre es eine sinnlose Förmerei, wenn der Vermieter in der Abrechnung Vorauszahlungen des Mieters ausdrücklich mit ‚Null‘ zu beziffern hätte.“ Ob der Abzug von Vorauszahlungen zu Recht unterblieben ist, betrifft allein die materielle Richtigkeit der Abrechnung und lässt ihre formelle Ordnungsmäßigkeit unberührt.

Der Begründung ließe sich noch hinzufügen: Zwar fehlt hier in der Tat ein ganzer, vom BGH bislang stets geforderter Rechenschritt. Ist jedoch der in der Abrechnung bezifferte Anteil des Mieters bei einer bestimmten Kostenposition identisch mit dem Betrag der für diese Position ausgewiesenen (Rest-)Forderung, kann der Mieter selbst mit den einfachsten Grundkenntnissen des kleinen Einmaleins auf einen Blick erkennen, dass der Vermieter tatsächlich keine Vorauszahlungen abgezogen hat – ob aus Versehen oder bewusst, zu Recht oder zu Unrecht, spielt keine Rolle, wie der BGH abschließend klarstellt. In aller Regel wird der Mieter auch ohne Zuhilfenahme seiner Kontoauszüge feststellen können, ob das Unterlassen eines Abzuges berechtigt ist oder nicht; hat er auf die Heizkosten – wie hier – ein Jahr lang keine Vorauszahlungen geleistet, dürfte ihm das nicht unbekannt sein.

Auswirkungen für die Praxis:

Ob die Grundsätze dieses Urteils ohne weiteres auch dann gelten, wenn der Mieter Vorauszahlungen in unterschiedlicher Höhe – etwa wegen eines vorübergehenden Zahlungsengpases oder einer zeitweisen Minderung der Miete, und das heißt nach der gefestigten Rechtsprechung des BGH: der *Bruttomiete* – geleistet hat, könnte fraglich sein. Es ist aber kaum anzunehmen, dass der BGH von dem jetzt eingeschlagenen Weg noch einmal abweicht – zumal ein Mitglied des VIII. Senats vor kurzem auf einer Tagung die Entscheidung dargestellt und dazu sinngemäß angemerkt hat, es könne durchaus sein, dass der Senat die Position „Vorauszahlungen“ künftig überhaupt nicht mehr als Element der formellen Ordnungsmäßigkeit bewertet.

Dennoch: Schon im eigenen Interesse – um unnötige Rückfragen des Mieters und jedes Prozessrisiko zu vermeiden – sollte der Vermieter auch in Zukunft unbedingt an dem bisherigen

Abrechnungsschema festhalten. Sein Mehraufwand ist insoweit mit „Null“ zu beziffern, die Abrechnungssicherheit aber einiges wert.