

## **Grundsatzurteil: BGH bereinigt seine Rechtsprechung zur bereinigten Betriebskostenabrechnung**

BGH, Urteil vom 20. Januar 2016 – VIII ZR 93/15<sup>1</sup>

Fragen, die mit der Betriebskostenabrechnung zusammenhängen, haben den BGH seit etlichen Jahren mit schöner Regelmäßigkeit beschäftigt. Dabei ging es regelmäßig weniger um die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung, sondern vor allem darum, ob sie den formellen Anforderungen entsprach, im Klartext: ob sie *für den juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar* war. Das ist (nur) dann der Fall, wenn die Abrechnung eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält (§ 259 Abs.1 BGB). Für die Betriebskostenabrechnung hat der BGH bisher in st. Rspr. im Regelfall folgende Mindestangaben für erforderlich, aber auch für ausreichend gehalten: *Eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und, soweit erforderlich, die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und den Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.*<sup>2</sup>

Die Beachtung dieser Anforderungen war bzw. ist vor allem in den Fällen von erheblicher praktischer Bedeutung, in denen die Abrechnung dem Mieter erst kurz vor Ablauf der 12-monatigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs.3 Satz 2 BGB zugeht; die *Korrektur eines formellen Mangels* innerhalb der Abrechnungsfrist ist dann in aller Regel nicht mehr möglich *mit der Folge, dass die Abrechnung – je nach der Art des Fehlers – insgesamt oder zumindest in den betreffenden Positionen unwirksam ist und der Vermieter mit etwaigen Nachforderungen ausgeschlossen ist* (§ 556 Abs.3 Satz 3 BGB). Vor allem die Instanzgerichte haben hier in der Vergangenheit oft einen recht strengen Maßstab angelegt, während beim BGH die entgegengesetzte Tendenz – ebenso wie in anderen Zusammenhängen (z.B. Begründung einer Kündigung, Ankündigung einer Modernisierung oder einer Mieterhöhung) – zu beobachten war. Diese Linie hat der für die Wohnraummiete zuständige VIII. Senat mit dem Urteil vom 20. Januar 2016 konsequent fortgesetzt, wobei dieser Schritt sich bereits in der Vergangenheit mehr oder weniger deutlich angekündigt hat.

### Der Fall:

Die Vermieterin ist Eigentümerin einer aus mehreren Gebäuden bestehenden Wohnanlage in Bochum. Die Mieter haben eine Wohnung in dem zu diesem Komplex gehörenden Gebäude H. gemietet. Die Betriebskosten hat die Vermieterin jeweils nach Gebäuden abgerechnet. Bei den Positionen Wasser, Abwasser und Müllabfuhr besteht allerdings die Besonderheit, dass die gesamte Wohnanlage über einen zentralen Müllplatz sowie zwei „Heizstati-

---

<sup>1</sup> VIII ZR 93/15, Grundeigentum 2016, 253 = WuM 2016,170 = NJW 2016, 866 = NZM 2016, 192 = DWW 2016, 99 = ZMR 2016, 282 = CuR 2016, 14

<sup>2</sup> aaO RNr. 10

onen“ mit zentraler Warmwasseraufbereitung verfügt, die jeweils die anderen Häuser mitversorgen. Die insoweit entstandenen Gesamtkosten hat die Vermieterin nach dem Verhältnis der Wohnflächen *auf die einzelnen Gebäude* verteilt, den so errechneten jeweiligen „Gesamtbetrag“ in die Betriebskostenabrechnung eingestellt und sodann auf die Mieter des betreffenden Gebäudes nach dem maßgebenden Umlegungsschlüssel aufgeteilt; der erste Rechenschritt – die Aufteilung der Gesamtkosten der Wohnanlage auf die einzelnen Häuser – war aus der Abrechnung allerdings ebensowenig ersichtlich wie die Beträge aus den Gebührenbescheiden der Gemeinde und den jeweiligen Rechnungen der Stadtwerke.

Für das Jahr 2011 hat die Vermieterin gegenüber den Mietern eine Nachforderung in Höhe von rd. 900 € geltend gemacht. Amtsgericht und Landgericht haben die Klage der Vermieterin mit der Begründung abgewiesen, die Abrechnung sei hinsichtlich der Positionen Wasser, Abwasser und Müllabfuhr formell mangelhaft, weil die entsprechenden Gesamtkosten der Wohnanlage und der Rechenschritt der Aufteilung auf die einzelnen Gebäude nicht angegeben seien; diese Angaben habe die Vermieterin erst 2013 bzw. 2014, mithin nach dem Ablauf der Abrechnungsfrist nachgeholt. Da der auf die Mieter entfallende Gesamtbetrag dieser drei Positionen höher sei als die geltend gemachte Nachforderung, sei die Klage insgesamt unbegründet.

#### Die Entscheidung:

Auf die Revision der Vermieterin hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung an das Landgericht, das nunmehr die materielle Richtigkeit der Abrechnung zu überprüfen haben wird, zurückverwiesen.<sup>3</sup>

Die Urteilsgründe beginnen mit der schlichten, aber sehr grundsätzlichen Aussage, dass

*der Senat an seiner bisherigen Rechtsprechung, wonach die Angabe lediglich „bereinigter“ Gesamtkosten die Unwirksamkeit der Abrechnung aus formellen Gründen zur Folge hat, nicht mehr festhält. „Er entscheidet nunmehr, dass es zur Erfüllung der Mindestanforderungen einer Nebenkostenabrechnung, durch die die Abrechnungsfrist des § 556 Abs.3 Satz 3 BGB gewahrt wird, genügt, wenn als „Gesamtkosten“ bei der jeweiligen Betriebskostenart die Summe der Kosten angegeben ist, die der Vermieter auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit (in der Regel: Gebäude) umlegt.“<sup>4</sup>*

In einem fast schon „rechtshistorischem“ Rückblick auf seine bisherige Rechtsprechung verweist der Senat sodann beispielhaft auf Entscheidungen, in denen er als formelle Voraussetzung einer Betriebskostenabrechnung verlangt hat, dass Kosten, die nicht vollständig auf die

<sup>3</sup> Eine neue Entscheidung des Landgerichts ist bislang nicht veröffentlicht (Stand 11. Juli 2016)

<sup>4</sup> aaO RNr. 8

Wohnungsmieter umgelegt werden können, offen ausgewiesen werden und der *Vorwegabzug aus der Abrechnung ersichtlich sein muss* – etwa in den „Standardfällen“ der *„gemischten“ Lohnkosten für den Hausmeister*, also bezüglich der nicht umlegbaren Lohnanteile für Instandhaltungs- oder Verwaltungsarbeiten, oder *der gewerblichen Nutzung einzelner Einheiten mit entsprechend höherem Kostenanteil* (insbesondere bei Strom-, Heizungs- oder Warmwasserkosten). Mit diesen Anforderungen wollte der VIII. Senat sicherstellen, dass der Mieter aus der Abrechnung ersehen kann, ob und ggf. in welcher Höhe der Vermieter die sachlich gebotene „Bereinigung“ der Gesamtkosten vor der Umlegung auf die Wohnungsmieter vorgenommen hat.

Andererseits hat der Senat auch bisher schon – wenn auch teilweise nicht durchgängig – auf bestimmte Details in der Abrechnung verzichtet, beispielsweise auf die Angabe der Vorauszahlungen des Mieters oder die Darstellung der Zwischenschritte bei der Umrechnung kalenderjahresübergreifender Anrechnungen eines Dritten auf das Abrechnungsjahr für die Betriebskosten.<sup>5</sup>

Nach dieser „Einleitung“ kommt der Senat zum Punkt, nämlich dem Anliegen,

*die insoweit berechtigten Interessen von Mieter und Vermieter unter Berücksichtigung des Zwecks einer solchen Abrechnung in einen angemessenen Ausgleich zu bringen.*

Dabei stellt er einerseits auf das Interesse des Vermieters ab, die Abrechnung nicht zu „überfrachten“ und den Verwaltungsaufwand in vertretbaren Grenzen zu halten, während andererseits der Mieter daran interessiert ist, dass die ihm erteilte Abrechnung möglichst übersichtlich gestaltet und nicht mit Details „ohne wesentlichen Erkenntniswert“ versehen wird – wobei auch zu berücksichtigen ist, dass der Mieter Einzelheiten, falls gewünscht, durch Einsicht in die Belege feststellen oder überprüfen kann.

Etwas konkreter stellt der Senat für die Sicht des Mieters darauf ab, dass

- *die entstandenen Kosten übersichtlich, d.h. nach Kostenarten getrennt aufgeführt,*
- *der Umlegungsschlüssel ersichtlich und*
- *die auf ihn entfallenden Beträge angegeben sind.*<sup>6</sup>

Nach alledem hält der Senat seine bisherige Auffassung, bei den „bereinigten“ Kosten bedürfe es für die formelle Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung zusätzlicher Angaben zu den Betriebskosten der gesamten Wohnanlage oder zu den „unbereinigten“ Gesamtkosten (einschließlich der nicht umlegbaren Anteile) und der entsprechenden Rechenschritte, nicht mehr aufrecht. Positiv formuliert: *Es genügt* auch in diesen Fällen,

---

<sup>5</sup> aaO RNr. 13, 15 m.w.N.

<sup>6</sup> aaO RNr. 18

*wenn der Vermieter in der Abrechnung bei der jeweiligen Betriebskostenart (oder einer zulässigen Zusammenfassung mehrerer Kostenarten) den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit umlegt.*

Alles weitere – die zutreffende Berechnung und der Ansatz möglicherweise nicht umlagefähiger Kostenanteile – ist somit nur noch eine Frage der materiellen Richtigkeit, die der Mieter ohnehin nur durch die Einsicht in die Belege überprüfen kann.<sup>7</sup>

Der Leitsatz lautet:

*1. Zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung genügt es hinsichtlich der Angabe der "Gesamtkosten", wenn der Vermieter bei der jeweiligen Betriebskostenart den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit umlegt.*

*2. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter diesen Gesamtbetrag vorab um nicht auf den Mieter umlagefähige Kostenanteile bereinigt hat; einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es nicht (Aufgabe der Senatsrechtsprechung....)*

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

(1) *Klarstellung zu den „bereinigten“ Kosten*

Nach der nicht immer ganz konsequenten Linie in der Rechtsprechung des VIII. Senats zu den formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung bringt das Urteil vom 20. Januar 2016 für die Praxis zweifellos eine *wichtige Klarstellung*. Die Angabe der bereinigten Kosten wahrt die formelle Ordnungsmäßigkeit und damit die Wirksamkeit der Abrechnung. Es war in der Tat auch bisher schwer einzusehen, dass eine Abrechnung mit dem ausgewiesenen Rechenschritt *Abzug der nicht umlagefähigen Kostenanteile* oder *Umrechnung der Gesamtkosten einer größeren Anlage auf das einzelne Gebäude der Anlage* letztlich für den Mieter verbindlich war, auch wenn die angesetzten Beträge materiell unrichtig waren, während im umgekehrten Fall eine im Ergebnis materiell zutreffende, aber unvollständige – weil ohne Offenlegung der „Bereinigung“ – erteilte Abrechnung unwirksam war – mit allen für den Vermieter einschneidenden Folgen. Schon der vorliegende Fall, in dem es immerhin um eine Nachforderung von rd. 900 € für eine einzige Wohnung ging, macht die erheblichen wirtschaftlichen Konsequenzen der einen oder anderen Betrachtungsweise deutlich.

Die berechtigten Belange des Mieters werden durch diese Reduzierung der formellen Anforderungen, wie der Senat nachvollziehbar und überzeugend ausführt, nicht beeinträchtigt. Er kann der Abrechnung alle für ihn unmittelbar relevanten Zahlen und Rechenschritte entneh-

---

<sup>7</sup> aaO RNr. 19

men und, falls er in irgendeiner Hinsicht Bedenken oder Zweifel hat, durch Einsicht in die betreffenden Belege die Richtigkeit der Ansätze unschwer überprüfen.

*(2) Vollständige Angabe der Kosten und Rechenschritte dennoch empfehlenswert*

Dennoch bleibt eine „Fußnote“: Der Vermieter muss überlegen, ob nicht die Angabe der Gesamtkosten oder der „unbereinigten“ Kosten und die Darstellung des Rechenschrittes zur „Bereinigung“, d.h. zur Herunterrechnung auf die tatsächlich umlegbaren Kosten sinnvoll ist, um unnötige Rückfragen von Mietern und damit unnötigen Verwaltungsaufwand zu vermeiden. Die Übernahme der ohnehin vorhandenen Daten aus seinem Zahlenbestand in die konkrete Betriebskostenabrechnung dürfte im Zeitalter der elektronischen Buchführung mit keinem nennenswerten Aufwand verbunden sein.

*(3) Wichtig: Das 4-Punkte-Schema gilt weiterhin*

Das Urteil betrifft ausschließlich die Frage, welche Folgen die Angabe von „bereinigten“ Kosten für die formelle Seite, also die Wirksamkeit der Betriebskostenabrechnung hat. An dem 4-Punkte Schema, nach dem die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben enthalten muss:

- die Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- die Angabe und (bei Bedarf) Erläuterung der zugrundegelegten Verteilerschlüssel,
- die Berechnung des Anteils des Mieters sowie den
- Abzug der geleisteten Vorauszahlungen,

will der Senat offenbar nicht rütteln. Das gilt insbesondere auch für die Einstellung der Vorauszahlungen des Mieters; zwar erwähnt er im vorliegenden Urteil im Zusammenhang mit der Reduzierung der formellen Anforderungen<sup>8</sup> u.a. die Entscheidung vom 15. Februar 2012<sup>9</sup>, in der er die Angabe „Null Vorauszahlungen“ als „leere Förmerei“ und deshalb entbehrlich bezeichnet hat.<sup>10</sup> In späteren Entscheidungen hat er diese Aussage jedoch nicht mehr wiederholt, sondern hat es ohne irgendwelche Einschränkung bei der Aufzählung der vier Punkte belassen. Daran sollte sich die Praxis unbedingt orientieren, zumal irgendein messbarer Mehraufwand damit nicht verbunden ist.

---

<sup>8</sup> aaO RNr. 13

<sup>9</sup> VIII ZR 197/11, NJW 2012, 1502 = DWW 2012, 128 = WuM 2012, 278 = Grundeigentum 2012, 607 = NZM 2012, 416 = ZMR 2012, 525

<sup>10</sup> aaO RNr. 24 f