



Die formellen Anforderungen an eine wirksame Betriebskostenabrechnung nach der Rechtsprechung des BGH:

Wir nicht innerhalb der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 BGB eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung vorgelegt, ist der Vermieter mit Nachforderungen ausgeschlossen. Die Fälligkeit einer Betriebskostennachzahlung setzt den fristgerechten Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung voraus. Aus diesem Grund ist es von entscheidender Bedeutung, bei der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen die Rechtsprechung des BGH zu kennen. Zum einen, um die tatsächlichen Anforderungen zu erfüllen und zum anderen, um unzutreffende formelle Rügen zu entlarven und fundiert zurückzuweisen. In zahlreichen Entscheidungen hat sich der BGH mit den formellen Anforderungen einer Betriebskostenabrechnung befasst. Die wesentlichen Kernaussagen werden im folgenden dargestellt:

Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung (gem. BGH, Urteil vom 09.04.2008 - VIII ZR 84/07), wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen:

- **eine Zusammenstellung der Gesamtkosten,**

- **die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel,**

- **die Berechnung des Anteils des Mieters und**

- **der Abzug seiner Vorauszahlungen.**

Den formellen Anforderungen einer Abrechnung wird genügt, wenn die in diesem Jahreszeitraum angefallenen Betriebskosten in ihren Einzelangaben wie auch in ihrer Gesamtheit derart klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich abgerechnet sind, dass sie sich einem durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter gedanklich und rechnerisch erschließen und er dadurch in die Lage versetzt wird, den auf das Abrechnungsjahr bezogenen Abrechnungssaldo des Vermieters nachzuprüfen.



Sind die abgerechneten Positionen in verständlicher Form in die Abrechnung eingestellt worden, betrifft die Frage, ob diese Positionen dem Ansatz und der Höhe nach zu Recht bestehen oder ob sonstige Mängel der Abrechnung vorliegen, nicht die formelle Wirksamkeit, sondern nur noch die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung. Etwaige inhaltliche Fehler der Abrechnung können auch noch nach Ablauf der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB korrigiert werden (BGH, Urteil vom 17.11.2004 - VIII ZR 115/04).

Zur Erläuterungspflicht und zum Darstellungsumfang:

Eine generelle Erläuterungspflicht besteht nicht. Soweit der BGH einen Erläuterungsbedarf angenommen hat, ist es dabei vor allem um Fallgestaltungen gegangen, bei denen entweder der Verteilerschlüssel als solcher aus sich heraus nicht verständlich war (**unklare oder nicht allgemeinverständliche Bezeichnung**, BGH, Urteil vom 19.11.2008 – VIII ZR 295/07) oder bei denen vor Anwendung des Verteilerschlüssels die über ihn zu verteilenden Gesamtkosten noch durch einen internen Rechenschritt um nicht umlagefähige Kosten zu bereinigen waren, ohne dass dieser Rechenschritt offen gelegt war und durch eine dadurch hergestellte Transparenz vom Mieter nachvollzogen werden konnte (**Vorwegabzug**, BGH, Urteil vom 14.02.2007 - VIII ZR 1/06). In diesen Fällen ist der Mieter nämlich allein schon mangels Verständlichkeit des Schlüssels oder Kenntnis der internen Rechenschritte, durch die die Gesamtkosten außerhalb der dann erteilten Abrechnung vorab bereinigt worden sind, außerstande, die getätigte Abrechnung aus sich heraus gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen.

Aber Achtung: Bei der Abrechnung der Betriebskosten für ein teils gewerblich, teils zu Wohnzwecken genutztes Gebäude gehört die Vornahme eines Vorwegabzugs für die gewerbliche Nutzung selbst dann nicht zu den an eine Abrechnung zu stellenden Mindestanforderungen, wenn durch die gewerbliche Nutzung ein erheblicher Mehrverbrauch verursacht wird und deshalb ein solcher Vorwegabzug geboten ist (BGH, Urteil vom 11.08.2010 – VIII ZR 45/10). Hat der Vermieter jedoch einen Vorwegabzug vorgenommen, ist dieser auszuweisen und zu erläutern, da anderenfalls die Gesamtkosten nicht vollständig angegeben wurden. Ein Vorwegabzug ist demzufolge immer nur dann zu erläutern, wenn er auch tatsächlich vorgenommen wurde. Ein etwa zu Unrecht unterbliebener Vorwegabzug betrifft (nur) die materielle Richtigkeit der Abrechnung und führt deshalb nicht zur Unwirksamkeit der Abrechnung insgesamt, sondern zu einer entsprechenden Korrektur um den erforderlichen Vorwegabzug.

Allgemein verständliche Verteilungsmaßstäbe bedürfen keiner Erläuterung (BGH, Urteil vom 19.11.2008 – VIII ZR 295/07).

D I E M E L
F a c h a n w a l t s k a n z l e i



Bedarf eine Betriebskostenabrechnung einer Erläuterung, damit sie nachvollzogen werden kann und somit den an sie zu stellenden Mindestanforderungen genügt, sind auch Erläuterungen zu berücksichtigen, die der Vermieter dem Mieter außerhalb der Abrechnung - vor Ablauf der Abrechnungsfrist - erteilt hat, zum Beispiel im Mietvertrag, in einer vorausgegangenen Abrechnung oder auf Nachfrage des Mieters (BGH, Urteil vom 11.08.2010 – VIII ZR 45/10).

Sind Betriebskosten nach Flächenanteilen abzurechnen, ist zur Erstellung einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung eine Erläuterung der angesetzten Flächenwerte nicht allein deswegen erforderlich, weil diese Werte für aufeinander folgende Abrechnungsjahre Unterschiede aufweisen, deren Grund für den Mieter nicht ohne Weiteres erkennbar ist. Gleiches gilt, wenn abgelesene Verbrauchswerte im Vergleich zu anderen Abrechnungszeiträumen auffällige Schwankungen zeigen. Ob die angesetzten Flächen- und Verbrauchswerte zutreffen, berührt allein die materielle Richtigkeit der Abrechnung (BGH, Urteil vom 28.05.2008 - VIII ZR 261/07).

Eines Abgleichs mit anderen Abrechnungszeiträumen bedarf es nicht, so dass der Vermieter sich hierüber auch nicht zu äußern braucht. Soweit ein gleichwohl vorgenommener Abgleich auffällige Abweichungen oder Schwankungen gegenüber den Ansätzen und Werten anderer Abrechnungszeiträume offenbart, kann dies in besonderer Weise Anlass geben, die inhaltliche Richtigkeit der betreffenden Posten zu bezweifeln und sie einer Überprüfung auf ihre sachliche Berechtigung zu unterziehen. Ungeachtet der den Vermieter in diesem Rahmen treffenden Darlegungs- und Beweislast, die ihm dann ggf. auch nähere Erläuterungen abverlangen kann, bleibt die formelle Ordnungsmäßigkeit seiner Abrechnung von derartigen sachlichen Ungereimtheiten jedoch unberührt.

Auch die Angabe unterschiedlicher Gesamtwohnflächen in einer Betriebskostenabrechnung beeinträchtigt grundsätzlich nicht deren Nachvollziehbarkeit, da sich die Verteilung der Betriebskosten auch in einem solchen Fall regelmäßig ohne gedankliche und rechnerische Schwierigkeiten aufgrund der in der Abrechnung angegebenen Werte nachvollziehen lässt (BGH, Urteil vom 23.06.2010 - VIII ZR 227/09).

Der Vermieter ist bei den von ihm abgerechneten Gesamtkosten nicht gehalten, jeden einzelnen Rechnungsbetrag anzugeben. Es genügt vielmehr grundsätzlich, dass er hierbei nach den Kostenarten des in § 2 BetrKV enthaltenen Betriebskostenkatalogs differenziert und diese nach ihrem Entstehungsgrund summenmäßig zusammenfasst. Eine ordnungsgemäße Abrechnung über Brennstoffkosten erfordert dementsprechend nur die summenmäßige Angabe der Verbrauchswerte und der dafür angefallenen Kosten (BGH, Urteil vom 25.11.2009 – VIII ZR 322/08). Eine aus sich heraus vollständige Überprüfbarkeit dieser Angaben auf ihre materielle Richtigkeit ist nicht erforderlich, sondern bleibt einer auf Verlangen des Mieters zu gewährenden Belegeinsicht vorbehalten. Anfangs- und Endbestände von Brennstoffen müssen folglich nicht angegeben werden.

D I E M E L
F a c h a n w a l t s k a n z l e i



Da es zur formellen Wirksamkeit genügt, nach den Betriebskostenarten zu differenzieren, die jeweils unter einer Ziffer im Katalog der Anlage 3 zu § 27 II. BV oder in § 2 BetrKV zusammengefasst sind, ist es auch nicht zu beanstanden, wenn der Vermieter eng zusammenhängende Kosten – wie verschiedene Versicherungen unter einer Position „Versicherungen“ - zusammenfasst (BGH, Urteil vom 16.09.09 – VIII ZR 346/08). Entsprechendes gilt für Frischwasser und Abwasser (BGH, Urteil vom 15.07.2009 – VIII ZR 340/08).

Hierbei muss der Vermieter auch nicht streng die Betriebskostenartenbezeichnungen der BetrKV übernehmen (Statt „Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen“ ist die Kurzbezeichnung „Versicherungen“ zulässig).

Bei einer Zusammenfassung von Positionen wie „Wasserversorgung/Strom“ sowie „Straßenreinigung/Müllbeseitigung/Schornsteinreinigung“ fehlt hingegen der zu fordernde enge Zusammenhang. Eine Zusammenfassung dieser Positionen, die nach § 2 Abs. 1 Nr. 2/Nr. 3 (Wasserversorgung), Nr. 11 (Beleuchtung), Nr. 8 (Straßenreinigung/Müllbeseitigung), Nr. 12 (Schornsteinreinigung) BetrKV getrennte Kostengruppen bilden, erlaubt es dem Mieter nicht mehr, wenigstens eine Plausibilitätskontrolle der angesetzten Beträge vorzunehmen (BGH, Urteil vom 22.09.10 – VIII ZR 285/09).

Eine Betriebskostenabrechnung nach Personenzahl ist nicht deshalb unwirksam, weil die Gesamtpersonenzahl mit einem Bruchteil angegeben ist (BGH, Urteil vom 15.09.2010 – VIII ZR 181/09). Wie der Vermieter die in die Abrechnung eingestellte Gesamtpersonenzahl ermittelt hat, muss sich aus der Abrechnung nicht ergeben.

Der Vermieter preisfreien Wohnraums ist bei der Abrechnung der umlagefähigen Betriebskosten regelmäßig gem. § 315 BGB berechtigt, mehrere von ihm verwaltete und der Wohnnutzung dienende zusammenhängende Gebäude vergleichbarer Bauweise, Ausstattung und Größe zu einer Abrechnungseinheit zusammenzufassen. Dies gilt auch dann, wenn nur hinsichtlich einzelner Betriebskosten (z.B. Heizkosten) ein unabweisbares technisches Bedürfnis für eine gebäudeübergreifende Abrechnung besteht (BGH, Urteil vom 20.10.10 - VIII ZR 73/10; BGH, Urteil vom 02.02.2011 – VIII ZR 151/10). § 556 BGB beschränkt einen Vermieter nicht darauf, eine gebäudebezogene Abrechnung nur dann vorzunehmen, wenn dies aus technischen Gründen unvermeidbar ist.

Eine Abrechnung der Betriebskosten auf der Basis der zwischen den Parteien vereinbarten Vorauszahlungen (Soll-Vorschüsse) anstatt der tatsächlich vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen (Ist-Vorschüsse) ist formell wirksam. Ob die vorgenommenen Abzüge der Höhe nach zutreffend angesetzt sind, betrifft die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung (BGH, Beschluss vom 23.09.2009 – VIII ZA 2/08).

DIEMEL
F a c h a n w a l t s k a n z l e i



Zu den Folgen formeller Fehler:

Zu beachten und deutlich hervorzuheben – weil oftmals verkannt – ist, dass ein formeller Fehler nur dann zur Unwirksamkeit der gesamten Abrechnung insgesamt führt, wenn er sich durchgängig durch die gesamte Abrechnung zieht. Betrifft ein solcher Fehler nur einzelne Kostenpositionen, bleibt die Abrechnung im Übrigen unberührt, wenn die jeweiligen Einzelpositionen unschwer herausgerechnet werden können (BGH, Urteil vom 14.02.2007 - VIII ZR 1/06; BGH, Urteil vom 22.09.10 – VIII ZR 285/09). Eine sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebende Nachforderung verbleibt dem Vermieter dann insoweit, als sie auch ohne Berücksichtigung der unwirksam abgerechneten Positionen gerechtfertigt ist.

Hat der Mieter Zweifel an der inhaltlichen Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung, bleibt es ihm unbenommen, diese durch Belegeinsicht einer Überprüfung auf ihre sachliche Berechtigung zu unterziehen. Die formelle Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung bleibt hiervon indessen unberührt (BGH, Urteil vom 18.01.2011 - VIII ZR 89/10).

Der Zugang einer den formellen Anforderungen nicht genügenden Betriebskostenabrechnung setzt die Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB nicht in Gang. Dies hat zur Folge, dass der Einwendungsausschluss des § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB hinsichtlich der Kostenpositionen nicht greift, bei denen es an einer in formeller Hinsicht ordnungsgemäßen Abrechnung fehlt (BGH, Urteil vom 08.12.2010, VIII ZR 27/10).

Martin Diemel
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

□ D - 63450 Hanau □ Corniceliusstraße 6
□ Fon : 06181 – 9232711 □ Fax : 06181 – 9232722
□ Mail : kanzlei@ra-diemel.de □ Web: www.ra-diemel.de