

Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

Mietrecht

Bereinigte Gesamtkosten:

Bundesgerichtshof vollzieht erwartete Kehrtwende

Eine formell ordnungsgemäße Abrechnung von Betriebskosten setzt unter anderem mindestens voraus, dass die Gesamtkosten zusammengestellt werden. Nach bisheriger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes waren die Gesamtkosten einer Abrechnungsposition -aus formellen Gründen- auch dann vollständig anzugeben, wenn einzelne Kostenanteile nicht umlagefähig sind. Es genügte nicht, nur die –um die nicht umlagefähigen Anteile- schon bereinigten Kosten auszuweisen.

Der Bundesgerichtshof hat nunmehr in seinem Urteil vom 20.01.2016 eine Kehrtwende vollzogen. Die Leitsätze zu dieser Entscheidung lauten wie folgt:

- 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.*

Bei der Frage, welche Mindestanforderungen an eine die Ausschlussfrist des §556 Abs. 3 S. 3 BGB währende Betriebskostenabrechnung zu stellen sind, geht es letztlich entscheidend darum, die insoweit betroffenen berechtigten Interessen von Mieter und Vermieter unter Berücksichtigung des Zwecks einer solchen Abrechnung in einem angemessenen Ausgleich

zu bringen. Mit der Betriebskostenabrechnung werden die für das Abrechnungsjahr vom Mieter zu tragenden Kosten, auf die er bisher nur Vorauszahlungen erbracht hat, mit dem exakten Betrag ermittelt. Aus Sicht des Vermieters sollte die den Mieter jeweils innerhalb der Jahresfrist zu übermittelnde Abrechnung nicht überfrachtet werden und sich der insoweit zu leistende Verwaltungsaufwand in vertretbaren Grenzen halten.

Aber auch der Mieter hat ein Interesse daran, dass die entstandenen Kosten in übersichtlicher Weise (also getrennt nach unterschiedlichen Kostenarten) zusammengestellt sind und er darüber informiert wird, auf welche Weise (mit welchem Umlageschlüssel) der auf ihn entfallende Kostenanteil ermittelt worden ist und welche Beträge im Abrechnungsjahr auf ihn fallen. Mit diesen Informationen kann der Mieter überprüfen, ob die ihm in Rechnung gestellten Kosten dem Grunde nach umlagefähig sind, ob der richtige Umlageschlüssel verwendet wurde und ob die für die Abrechnungseinheit angesetzten Gesamtkosten der Höhe nach für ihn plausibel sind oder er Anlass sieht, die Richtigkeit der angesetzten Kosten durch eine Einsicht in die Belege zu überprüfen.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Interessenslage von Mieter und Vermieter hält der Bundesgerichtshof die Auffassung nicht mehr aufrecht, bei sog. „bereinigten“ Kosten bedürfe es für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Nebenkostenabrechnung zusätzlicher Angaben zu den Betriebskosten der gesamten Wohnanlage oder zu den Gesamtkosten einschließlich nicht umlagefähiger Kostenanteile und der Erläuterung insoweit angewendeter Rechenschritte. Dies bedeutet somit, dass es künftig auch in diesen Fällen genügt, dass der Vermieter in der Abrechnung bei der jeweiligen Betriebskostenart bzw., soweit eine Zusammenfassung mehrerer Betriebskostenarten zulässig ist, bei dieser zusammengefassten Position den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit umlegt.

Diese Entscheidung fügt sich nahtlos in die bisherige Linie der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ein. Der Bundesgerichtshof hat die formellen Anforderungen an eine Nebenkostenabrechnung seit Jahren heruntergefahren. Bei den Vorauszahlungen hat er z. B. jeden Fehler (zu hoch oder zu niedrig angesetzte Vorauszahlungen; Ansatz von Soll- statt Istvorauszahlungen) als lediglich materiellen Fehler eingestuft. Später hat er gänzlich davon abgesehen, Angaben zu den Vorauszahlungen zu den Mindestanforderungen zu zählen. In gleicher Weise hat der Bundesgerichtshof die Nichtvornahme eines gebotenen Vorwegabzuges für einzelne gewerbliche Einheiten allein als materiellen Fehler eingeordnet. Diese konsequente Verlagerung von der formellen auf die materielle Prüfungsebene bedeutet, dass von wenigen Ausnahmen abgesehen (z. B. alle Kostenarten sind in einem Gesamtbetrag zusammengefasst; Umlageschlüssel sind nicht angegeben oder als solche aus sich heraus

nicht verständlich) im Zweifel alle Fehler der Abrechnung nur die materielle Berechtigung der einzelnen Kostenpositionen betreffen. Hierüber wäre in einem Rechtsstreit auf Nachzahlung oder Rückerstattung von Betriebskosten abschließend zu befinden.

Dies bedeutet somit, dass künftig dem Einsichtsrecht des Mieters für eine erfolgreiche Rechtsverteidigung eine entscheidende Bedeutung zukommt. Der Bundesgerichtshof weist ausdrücklich darauf hin, dass der Mieter eine Prüfung nicht allein anhand der Abrechnung vornehmen kann. Er muss hierzu Einsicht in die Belege nehmen. Erst wenn der Mieter in die Abrechnungsbelege eingesehen und mitgeteilt hat, warum er den Kostenansatz damit nicht überprüfen kann, muss der Vermieter im Prozess seine internen Rechenschritte erläutern und beweisen, dass seine Forderung berechtigt ist. Weist der Vermieter beispielsweise bei den Kosten des Hauswirts bereits in der Abrechnung einen pauschalen Abzug nicht umlagefähiger Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten aus, genügte bisher ein schlichtes Bestreiten des Mieters. Dem Vermieter oblag es in diesem Fall die Kosten nachvollziehbar so aufzuschlüsseln, dass die nicht umlagefähigen Kosten herausgerechnet werden können. Aufgrund der neuen Rechtsprechung des BGH kann es für die Einsichtsobliegenheit künftig keine Rolle mehr spielen, ob die Hausmeisterkosten verdeckt bereinigt sind oder der pauschale Abzug offen ausgewiesen ist.

Sollten Sie zu Betriebskostenabrechnungen Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, so stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll