



## **BGH reduziert Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung**

17.02.2016      Fachinformation

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat durch Urteil vom 20. Januar 2016 (Az.: VIII ZR 93/15) seine bisherige Rechtsprechung zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung geändert. Er hat nunmehr entschieden, dass zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung hinsichtlich der Angaben der Gesamtkosten ausreichend ist, wenn der Vermieter bei der jeweiligen Betriebskostenart nur den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit umlegt.

Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter diesen Gesamtbetrag vorab um nicht auf den Mieter umlagefähige Kostenanteile bereinigt. Eine Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es nicht. Im Tenor verweist der BGH darauf, dass er damit seine alte Rechtsprechung von 2007 aufgibt.

Bisher hielt der BGH es für erforderlich, dass dem Mieter auch dann die Gesamtkosten einer berechneten einzelnen Kostenart mitgeteilt werden müssen, wenn einzelne Bestandteile dieser Kostenart nicht umlagefähig sind (Urteil vom 14. Februar 2007, Az. VIII ZR 1/06).

### **Sachverhalt**

In dem entschiedenen Fall ging es um eine Wohnungsanlage in Bochum, die aus mehreren Gebäuden besteht. Die Vermieterin rechnete die Nebenkosten gegenüber den Mietern jeweils nach den Gebäuden ab. Bei den Nebenkostenpositionen Wasser, Abwasser und Müllabfuhr besteht die Besonderheit, dass die gesamte Anlage über einen zentralen Müllplatz und zwei Heizstationen mit zentraler Warmwasseraufbereitung verfügt, die jeweils die anderen Häuser mitversorgen. Die Vermieterin sah sich deshalb veranlasst, bei diesen Positionen zunächst von den Gesamtkosten für die Wohnanlage auszugehen und diese Kosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche auf die einzelnen Gebäude zu verteilen. Dieser Rechenschritt war allerdings in den Nebenkostenabrechnungen, die den Mietern erteilt wurden, nicht enthalten. Vielmehr hatte die Klägerin (Vermieterin) für das jeweilige Gebäude einen Gesamtbetrag errechnet, der dann auf die Mieter des jeweiligen Gebäudes mittels des anzuwendenden Umlageschlüssels verteilt wurde.

Aus diesem Grunde entsprachen die für das jeweilige Gebäude in der Nebenkostenabrechnung ausgewiesenen „Gesamtkosten“ nicht den Beträgen, die aus den Gebührenbescheiden der Gemeinde und den jeweiligen Rechnungen der Stadtwerke ersichtlich sind.

Die Klägerin verlangte aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2011 eine Nachzahlung. Das Amtsgericht Bochum hatte die Klage abgewiesen, die Berufung beim Landgericht Bochum war erfolglos. Auf die von der Vermieterin eingelegte Revision hin hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben. Es wurde zur weiteren Entscheidung an das Landgericht Bochum zurückverwiesen, da keine Feststellung zur materiellen Richtigkeit der Abrechnung getroffen wurde.

### **Neue geringere Anforderungen des BGH für Betriebskosten-Abrechnungen**

Anders als die Vorinstanzen hielt der BGH die Nebenkostenabrechnung der Vermieterin für

fällig. Seine bisherigen Anforderungen aus der Rechtsprechung (zuletzt bis zum Februar 2007), wonach die Angaben lediglich „bereinigter“ Gesamtkosten nicht ausreicht und zu einer Unwirksamkeit der Abrechnung aus formellen Gründen führt, hält er nicht mehr aufrecht. Der BGH entscheidet nunmehr, dass es zur Erfüllung der Mindestanforderung einer Nebenkostenabrechnung, durch die die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB gewahrt wird, genügt, wenn als „Gesamtkosten“ bei der jeweiligen Betriebskostenart die Summe der Kosten angegeben ist, die der Vermieter auf die Wohnungsmiete der gewählten Abrechnungseinheit umlegt.

Der BGH hat in der Vergangenheit mehrfach betont, dass an die Abrechnung von Nebenkosten in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen gestellt werden dürfen. Die vom Vermieter erstellte Abrechnung soll nicht überfrachtet werden, damit sich der Verwaltungsaufwand in vertretbaren Grenzen hält. Auch der Mieter hat ein Interesse daran, dass die ihm erteilte Abrechnung möglichst übersichtlich gestaltet ist.

## Folgen für die Wohnungsunternehmen

Danach haben die Vermieter künftig einen größeren Spielraum bei der Gestaltung der jährlichen Nebenkostenabrechnung, insbesondere wenn es um Kosten für Wasser, Abwasser und Müllabfuhr geht, die auf mehrere Gebäude umgelegt werden. Es handelt sich dabei insbesondere um die Fälle, in denen der Vermieter seinerseits Betriebskosten von einem Dritten einheitlich für eine größere Wohnanlage in Rechnung gestellt bekommt, ohne dass bereits von diesen Dritten eine Aufschlüsselung auf das einzelne Gebäude als Abrechnungseinheit vorgenommen wurde. Andererseits geht es um die Fälle, in denen einzelne dem Vermieter entstandene Kosten nicht vollständig als Betriebskosten umlagefähig sind. Etwa weil ein angestellter Hausmeister teils umlagefähige Arbeiten ausführt und teils vom Vermieter mit der Ausführung nicht als Betriebskosten umlagefähige Verwaltungstätigkeiten vornimmt oder weil im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung einzelner Einheiten ein Vorwegabzug erforderlich wird. Der BGH führt im Urteil dann im Einzelnen die Gründe für dieses Abrücken von der alten Rechtsprechung an und verweist nochmals auf die Interessenlagen des Vermieters und der Mieter hinsichtlich der Übersichtlichkeit der Betriebskostenabrechnung.

## Überprüfungsmöglichkeit bei materieller Rechtmäßigkeit

Die bisherige Notwendigkeit bei sogenannten bereinigten Kosten, die einzelnen Rechenschritte zu erläutern, wird daher nicht mehr aufrechterhalten. Ob der Vermieter diesen Gesamtbetrag zutreffend errechnet bzw. ermittelt hat oder dabei Kostenanteile mit angesetzt hat, die nicht umlagefähig sind, ist ausschließlich eine Frage der materiellen Richtigkeit. Deren Überprüfung kann der Mieter ohnehin nicht allein anhand der Abrechnung vornehmen, sondern nur mittels einer Einsicht in die Belege.

Das Urteil des BGH finden Sie im Downloadbereich.

## Downloads

---

03-16\_anforderungen\_bk-abrechnung\_anlage

127.24 KB  
PDF

---

<https://bbu.de/beitraege/bgh-reduziert-anforderungen-eine-betriebskostenabrechnung>