



BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG NACH VEREINBARTER WOHNFLÄCHE UND NICHT NACH TATSÄCHLICHER WOHNFLÄCHE, WENN DIE ABWEICHUNG NICHT MEHR ALS 10 PROZENT BETRÄGT

12.12.2007 Fachinformation

Der BGH hat im Oktober 2007 entschieden, dass die Betriebskosten nach vereinbarter Wohnfläche abzurechnen sind und nicht nach der tatsächlichen Fläche, sofern die Abweichung nicht mehr als zehn Prozent beträgt. Der BGH hat mit Urteil vom 31. Oktober 2007 (VIII ZR 261/06) entschieden, dass, sofern die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche von der tatsächlichen Wohnfläche abweicht, in der Betriebskostenabrechnung die vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen ist, wenn die Abweichung nicht mehr als zehn Prozent beträgt. Des Weiteren hat der BGH in dieser Entscheidung festgestellt, dass aufgrund einer nach Ablauf der Abrechnungsfrist erteilten Abrechnung der Vermieter Betriebskosten bis zur Höhe der vereinbarten Vorauszahlung des Mieters auch dann verlangen könne, wenn der Mieter diese Vorauszahlung nicht erbracht habe, da es sich nicht um Nachforderungen i. S. von § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB handele. Auch hat der BGH in diesem Urteil entschieden, dass in dem Fall, in dem eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser nach § 7 Abs. 1 oder § 9 a HeizkV objektiv nicht mehr möglich sei, die Kosten allein nach der Wohnfläche unter Abzug von 15 Prozent des auf den Mieter entfallenden Kostenanteils abgerechnet werden können. Zu den einzelnen Entscheidungstatbeständen: Vereinbarte Wohnfläche/tatsächliche Wohnfläche: Im Mietvertrag der Mieterin war eine Wohnungsgröße von 94,6 qm angegeben. Die Beklagte schuldete monatliche Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser sowie für sonstige Betriebskosten von 74,14 Euro. Seit Januar 2000 hatte die Beklagte keine Vorauszahlungen auf die Nebenkosten mehr erbracht. Die entsprechenden rückständigen Beträge aus den Betriebskostenabrechnungen wurden seitens der Klägerin eingeklagt. Die Beklagte hatte gerügt, dass eine zu große Wohnfläche zugrunde gelegt worden sei, weil der vorhandene Balkon (5,7 qm) nicht zur Hälfte, sondern allenfalls zu einem Viertel angerechnet werden dürfe. Das Gericht hat die Vereinbarung im Mietvertrag so ausgelegt, dass die Parteien die angegebene Fläche von 94,6 qm als Wohnfläche und Abrechnungsmaßstab vereinbart haben. Auf eine Differenz zwischen der vereinbarten und der tatsächlichen Wohnfläche komme es nach der Rechtsprechung des Senates nicht an, wenn die Abweichung unerheblich sei, das heißt, nicht mehr als zehn Prozent betrage. Diese Zehn-Prozent-Grenze gilt nicht nur für die Frage der Mietminderung wegen geringerer Wohnfläche, sondern auch für die Frage der Abrechnung der Betriebskosten. Von daher wurden die 94,6 qm vereinbarte Wohnfläche zu Recht als Abrechnungsmaßstab zugrunde gelegt, da die vom Beklagten im Hinblick auf die streitige Anrechnung der Balkonfläche geltend gemachte Abweichung unterhalb von zehn Prozent gelegen habe. Auch die Einbeziehung nicht beheizter Teilflächen in die der Umlegung zugrunde gelegte Wohnfläche verstoße nicht gegen Vorschriften der Heizkostenverordnung. Auch nach Ablauf der Abrechnungsfrist können Betriebskosten bis zur Höhe der vereinbarten Vorauszahlung verlangt werden. Im zu entscheidenden Fall hatte der Kläger innerhalb der Abrechnungsfrist nur eine fehlerhafte Abrechnung übersandt, da in dieser Abrechnung nicht die Gesamtkosten aufgeführt waren, sondern lediglich die bereinigten Kosten. Der BGH hat auch hier nochmals dargestellt, dass die Gesamtkosten auch dann vollständig anzugeben seien, wenn einzelne Kostenanteile nicht umlagefähig seien. Es genüge nicht, insoweit nur die schon bereinigten Kosten anzugeben. Dies gelte entsprechend, wenn der Vermieter Kosten, die sich auf größere Wirtschaftseinheiten als die der Abrechnung zugrunde gelegte Einheit bezögen, in einem internen Rechenschritt auf die Wirtschaftseinheit umrechne und in der Abrechnung nur

die auf diese Weise bereinigten Kosten mitteile. Aufgrund dieser formellen Fehlerhaftigkeit war eine Korrektur erforderlich. Diese konnte innerhalb der Abrechnungsfrist nicht mehr erfolgen, sondern wurde erst im Laufe des Rechtsstreits nachgereicht. Nachforderungen können jedoch nach Ablauf der Abrechnungsfristen nicht mehr geltend gemacht werden. Um Nachforderungen i. S. des Gesetzes handelt es sich nach Auffassung des BGH aber begrifflich nur, wenn der Vermieter nach Ablauf der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist einen Betrag verlangt, der eine bereits erteilte Abrechnung oder falls er eine rechtzeitige Abrechnung nicht erstellt hat, die Summe der Vorauszahlungen des Mieters übersteigt. Dies gelte entsprechend, soweit der Mieter geschuldete Vorauszahlungen nicht erbracht habe. Nebenkosten könnten daher bis zum Betrag der geschuldeten Vorauszahlungen vom Vermieter deshalb auch aufgrund einer nach Ablauf der Abrechnungsfrist erteilten Abrechnung geltend gemacht werden. Auf ein etwaiges Zurückbehaltungsrecht wegen unterbliebener Abrechnung komme es in diesem Fall nicht an. So war es im zu entscheidenden Fall hinsichtlich des Abrechnungszeitraumes 2001. Da die Beklagten für diesen Zeitraum keine Vorauszahlungen geleistet hatten, konnte der Kläger in Höhe dieser Beträge eine Nachforderung verlangen, obwohl die korrigierte Abrechnung nach Ablauf der Abrechnungsfrist erst erteilt wurde. Heizkosten nach Wohnfläche abzüglich 15 Prozent im zu entscheidenden Fall wurden die Heizkosten nicht verbrauchsabhängig erfasst. Im Nachhinein war eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser objektiv nicht mehr möglich. Von daher hatte die Klägerin eine Umlage der Kosten allein nach der Wohnfläche unter Abzug von 15 Prozent des auf den Beklagten entfallenden Kostenanteils gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 der HeizkV vorgenommen. Dies hielt das Gericht für zulässig. Gemäß § 6 Abs. 1 HeizkV sei der Gebäudeeigentümer verpflichtet, die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 HeizkV auf die einzelnen Nutzer zu verteilen. Nach § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkV seien mindestens 50 Prozent, höchstens 70 Prozent der Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage bzw. der Wärmelieferung nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. Der Mietvertrag sah entsprechend eine Umlage von 30 Prozent nach Wohnfläche und 70 Prozent nach Verbrauch vor. Da der Verbrauch jedoch mangels Ausstattung der Wohnung mit Erfassungsgeräten oder mangels Ablesung nicht erfasst werden konnte, war eine verbrauchsabhängige Abrechnung nicht möglich. Vor diesem Hintergrund hat das Gericht entschieden, dass der Vermieter die Heizkosten allein nach der Fläche umlegen dürfe, wenn eine verbrauchsabhängige Abrechnung nach § 7 Abs. 1 oder § 9 a HeizkV objektiv nicht möglich sei. Die Kosten konnten somit nach Wohnfläche unter Abzug von 15 Prozent des auf den Mieter entfallenden Kostenanteils berechnet werden. Anmerkung des BBU: Der BGH hat in dieser Entscheidung zu drei wichtigen Punkten Stellung bezogen: 1. Betriebskostenabrechnung nach vereinbarter Wohnfläche Der BGH hat hinsichtlich der Abrechnung der Betriebskosten bei der Abweichung der vereinbarten Wohnfläche und der tatsächlichen Wohnfläche entschieden, dass bei einer Abweichung von bis zu zehn Prozent die vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen ist und nicht die tatsächliche Fläche. Damit hat er die unterschiedlichen untergerichtlichen Urteile zu dieser Thematik negiert mit der Folge, dass die Unternehmen in vergleichbaren Fällen nunmehr nicht nach der tatsächlichen Wohnfläche abrechnen müssen, sondern eine Spanne von 10 Prozent auch hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung haben. Die Thematik spielt immer dann eine Rolle, wenn durch Neuvermessung andere Wohnflächen herauskommen als die vereinbarten. 2. Abrechnung nach Ablauf der Abrechnungsfrist Auch wenn die Abrechnungsfrist abgelaufen ist, können zumindest die Beträge noch gefordert werden, die der vereinbarten Vorauszahlung entsprechen, wenn diese von dem Mieter bisher nicht geleistet wurden. Auch hiermit ist Klarheit dahingehend geschaffen, dass sich der Mieter seiner Zahlungspflicht für Betriebskosten nicht dadurch entledigen kann, dass er keine Vorauszahlung zahlt und dann darauf hofft, dass die Abrechnungsfrist versäumt wird mit der Folge, dass der Vermieter mit Forderungen ausgeschlossen wäre. Solange sich die "Nachforderungen" im Rahmen der Vorschüsse bewegen, kann der Vermieter diese auch noch nach Ablauf der Abrechnungsfrist vom Mieter fordern. 3. Verbrauchsunabhängige Abrechnung mit 15 Prozent Abzug Auch für die Fälle, in denen eine Ablesung nicht erfolgt ist oder erfolgen konnte oder Erfassungsgeräte nicht vorhanden sind, ist nunmehr klargestellt, dass der Vermieter in jedem Fall berechtigt ist, nach Wohnfläche abzurechnen und hier allerdings ein 15-prozentiges Kürzungsrecht zu Gunsten des Mieters vornehmen muss. BGH-Urteil vom 31.10.2007

<https://bbu.de/beitraege/betriebskostenabrechnung-nach-vereinbarter-wohnflaeche-und-nicht-nach-tatsaechlicher-wohnflaeche-wenn-die-abweichung-nicht-mehr-als-10-prozent-betraegt>