

# Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

## BGH-Urteile zur Detaillierung in der Betriebskostenabrechnung

In zwei Entscheidungen hatte sich der VIII. Senat des Bundesgerichtshofs mit der Frage auseinandersetzen, wie detailliert in einer Betriebskostenabrechnung gegenüber Wohnraummieter die einzelnen Betriebskostenarten aufgliedert werden müssen.

In dem der Entscheidung vom 15.07.2009 (VIII ZR 340/08) zu Grunde liegenden Sachverhalt hatte der Vermieter die Kosten für Trinkwasserversorgung und Grundstücksentwässerung in einer Summe zusammengefasst und nach dem erfassten Verbrauch abgerechnet.

In dem Fall, der mit dem Urteil vom 16.09.2009 (VIII ZR 346/08) entschieden wurde, hatte der Vermieter die Versicherungskosten sämtlicher Versicherungen unter der Position „Versicherungen“ zusammengefasst und abgerechnet.

Der BGH hat in beiden Fällen entschieden, dass die Zusammenfassung der Kosten formell nicht zu beanstanden sei.

Für die Erstellung einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung reiche es prinzipiell aus, die Betriebskosten nach den Betriebskostenpositionen des § 2 Betriebskostenverordnung aufzuschlüsseln. Ob in der Summe dann jeweils nur Kosten enthalten sind, die unter die vereinbarten Betriebskosten fallen, könne der Mieter durch Ausübung seines Einsichtnahmerechts prüfen.

Bei den Wasser- und Abwasserkosten geht der BGH sogar noch einen Schritt weiter und hat bestätigt, dass hier auch die Kosten für die zwei Positionen der Nrn. 2 und 3 des § 2 Betriebskostenverordnung wegen ihrer thematischen Nähe zusammengefasst werden können.

Implizit hat der BGH mit seinen Entscheidungen auch die Frage beantwortet, ob in einer Betriebskostenabrechnung die einzelnen Rechnungen für die umzulegenden Kosten aufgeschlüsselt und benannt werden müssen. Denn wenn es ausreicht mehrere verschiedene Kostenpositionen in einer Summe auszuweisen, die dann notwendig aus verschiedenen Rechnungen zusammengesetzt ist, dann bedarf es eben keiner Ausweisung der einzelnen Rechnungen mit Datum und Betrag. Auch insoweit ist der Mieter dann auf seine Kontrollrechte verwiesen.

Martin Alter  
Rechtsanwalt

STRUNZ ♦ ALTER  
RECHTSANWÄLTE