

## **Die neuen Anforderungen an die Form der Betriebskostenabrechnung**

Der für Wohnraummietrecht zuständige VIII. Senat des Bundesgerichtshofs hatte in seinem Urteil vom 14.02.2007, Az.: VIII ZR 1/06, über die Frage zu entscheiden, ob in einer Betriebskostenabrechnung auch die Vorwegabzüge nicht umlagefähiger Kosten von den Gesamtkosten darzustellen sind und welche Folgen eine Unterlassung der entsprechenden Angaben hat.

Konkret hatte ein Vermieter eine Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung eingeklagt. Die Abrechnung enthielt Betriebskostenpositionen, bei denen der Gesamtbetrag bereits vorab um nicht umlagefähige Anteile bereinigt worden war. In einzelnen Positionen sind die Vorwegabzüge mitgeteilt. In anderen Positionen sind die Vorwegabzüge nicht bzw. unvollständig angegeben, was sich aus den Abrechnungsbelegen ergab.

Der BGH urteilte wie folgt:

Eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung setzt voraus, dass dem Mieter auch dann die Gesamtkosten einer berechneten Kostenart mitgeteilt werden, wenn einzelne Kostenanteile nicht umlagefähig sind; dem Mieter muss ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind.

Da der Vorwegabzug im entschiedenen Fall nicht vollständig dargestellt worden war, kam der BGH zu dem Schluss, dass die Abrechnung zu den betroffenen Betriebskostenpositionen nicht formell ordnungsgemäß war, was dazu führte, dass für die betroffenen Betriebskostenpositionen keine fällige Abrechnung vorliegt. Die Nachbesserung der formellen Fehler führt darüber hinaus gemäß § 556 III S. 3 BGB nicht mehr zur Durchsetzbarkeit der Nachforderung, wenn die Nachbesserung erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist von 12 Monaten erfolgt.

Es stellt sich nun die Frage, wie der Vermieter den erhöhten Anforderungen an den Gesamtkostenausweis und die Darstellung der Vorwegabzüge in der Abrechnung gerecht werden kann.

Zunächst ist zu klären, welche Betriebskostenpositionen betroffen sein können. Hier lassen sich verschiedene Musterfälle erkennen.

1. unterlassene Darstellung des Abzugs von Verwaltungskosten, z.B. für vom Hauswart übernommene Verwaltungstätigkeiten
2. unterlassene Darstellung des Abzugs von Instandhaltungskosten, z.B. aus dem Vollwartungsvertrag für den Aufzug
3. fehlender Ausweis des Vorwegabzugs für Gewerbe
4. fehlende Darstellung der Aufteilung von Kosten aus einem Globalvertrag, z.B. für Gebäudeversicherung oder Grünlandpflege
5. fehlende Erläuterung der Nutzergruppenabtrennung bei der Heizkostenabrechnung
6. unterbliebene Darstellung der Kostenaufsplittung für einzelne Hauseingänge, wenn die Kosten grundstückbezogen anfallen

Nach den bisherigen Erfahrungen in der Beratung zu den Konsequenzen der BGH-Rechtssprechung lässt sich sagen, dass sich in nahezu allen Betriebskostenpositionen Fallgestaltungen ergeben können, die einen Ausweis von Vorwegabzügen notwendig machen.

Man kann als Faustregel annehmen, dass die Betriebskostenabrechnung nur formell wirksam ist, wenn sie zunächst die Gesamtkosten gemäß den Rechnungen der Dienstleister und Versorger ausweist, die als Belege dem Mieter vorzulegen sind. Jeder Abzug und jede Kostenverteilung, die sodann notwendig ist, um die zu verteilenden Kosten der Betriebskostenpositionen zu separieren, ist in der Abrechnung darzustellen.

Inwieweit die Abzüge und Aufteilungen sodann noch zu erläutern sind, ist obergerichtlich nicht geklärt. Es können aber auch hier erhebliche Anforderungen durch die erkennenden Gerichte erwartet werden.

Es stellt sich letztlich die Frage, wie den hohen Anforderungen nachgekommen werden kann und gleichzeitig die Betriebskostenabrechnung für den Vermieter handhabbar und für den Mieter überschaubar bleibt.

Natürlich ist es prinzipiell möglich, sämtliche Vorwegabzüge in jeder Betriebskostenabrechnung darzustellen und zu erläutern. Da die Gründe für die Abzüge

umfangreich und vielgestaltig sind, ist diesem Erfordernis bei der Individualität der einzelnen Abrechnungseinheiten nur mit erheblichem Aufwand nachzukommen.

Es erscheint daher eher sinnvoll, die nicht umlegbaren Kosten bereits aus den Rechnungen der Dienstleister und Versorger zu eliminieren. Hier ist es möglich, die Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten in getrennten Rechnungen auszuweisen. Bei Globalverträgen für eine Vielzahl von Grundstücken – die aus Kostengründen anstrebenswert sind (Wirtschaftlichkeitsgebot) – sollten die Rechnungen, die jeweils für die einzelnen Grundstücke angefallenen Kosten ausweisen.

Es bleiben danach allein die Vorwegabzüge für Gewerbe und die Kostenaufteilung bei der Umlage von Lohnkosten eigener Hausmeister relevant.

Die Änderung der Rechnungslegung setzt sicherlich ein Entgegenkommen der Dienstleister und Versorger voraus. Die Aufsplittung der Rechnungen wird aber schon bald Standard sein und wird von einzelnen Anbietern bereits jetzt schon ausdrücklich angeboten.

## **1. BGH-Rechtsprechung zu den Mindestangaben in der Betriebskostenabrechnung**

- Der Gesamtkostenausweis nach dem Urteil vom 14.02.2007
- Weitere Anforderungen an die Form der Betriebskostenabrechnung
- integrierte Bescheinigung nach § 35a EstG

## **2. Fallgruppen für den Gesamtkostenausweis**

- Vorwegabzug für Gewerbe
- Zeitabtrennung bei Abrechnung nach dem Anfallprinzip
- Verwaltungskostenabzug bei Hauswartkosten
- Abtrennung von Instandhaltungs- und Reparaturkosten (Vollwartungsverträge)
- Abtrennung von Kosten für Objekte außerhalb der Abrechnungseinheit
- Nutzergruppentrennung bei der Heizkostenabrechnung

### **3. Lösungsmöglichkeiten für den Gesamtkostenausweis**

- Form der Darstellung des Vorwegabzugs in der Abrechnung
- Anpassung von Wartungs-/Dienstleistungs-/Versorgungsverträgen

### **4. Folgen von Formfehlern und deren Behebung**

- Auswirkung von formellen Fehlern auf die Durchsetzbarkeit der Abrechnung
- Heilung von formellen Fehlern