

# IMMOBILIENRECHT

JUNI 2022

## Die Betriebskostenabrechnung in der Vermieterpraxis – Aktuelle Rechtsprechung

Vermieter einer Wohnung sind, soweit im Mietvertrag keine Betriebskostenpauschale vereinbart worden ist, gemäß § 556 Abs. 3 BGB verpflichtet, jährlich über die Vorauszahlungen für Betriebskosten abzurechnen. Dabei sollte die Rechtsprechung bezüglich einzelner umlagefähiger Betriebskosten stets im Blick behalten werden, um so unnötige Fehler bei der Erstellung einer Betriebskostenabrechnung vermeiden zu können.

Im Rahmen dieses Newsletters sollen überblicksweise einzelne aktuellere Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) vorgestellt werden, welche man sowohl als Vermieter als auch Mieter kennen sollte.

Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht jedoch nicht. Vielmehr muss anhand der jeweiligen Betriebskostenabrechnung samt dem zugrunde liegenden Mietvertrag die Rechtmäßigkeit der abgerechneten Kosten überprüft werden.

### 1. Grundlagen

Betriebskosten sind gemäß § 556 BGB die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Diese können sodann zum Teil auf die einzelnen Mieter umgelegt werden.

Voraussetzung hierfür ist, dass die Umlage entsprechender Betriebskosten im Mietvertrag vereinbart wurde. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nur wiederkehrende Kosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen, wobei es sich nicht notwendigerweise um jährliche Kosten handeln muss, sondern auch längere Abstände dazwischen liegen können. Sofern es sich um Kosten einer Einzelmaßnahme handelt, sind diese im Zweifel vermietetseits zu tragen. Auch können nur Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden, welche tatsächlich angefallen sind.

Die Parteien können vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlungen ausgewiesen werden (vgl. § 556 Abs. 2 BGB). Soweit sich die Parteien auf eine Betriebskostenpauschale einigen, ist zu berücksichtigen, dass sodann keine Abrechnung über tatsächlich entstandene Betriebskosten erfolgen wird. Demnach bestehen weder auf Vermieter- noch auf Mieterseite Erstattungs- bzw. Nachforderungsansprüche.

Soweit vereinbart worden ist, dass Betriebskosten als Vorauszahlung ausgewiesen werden, hat der Vermieter jährlich hierüber abzurechnen, wobei der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten ist. Für die Erstellung einer solchen Abrechnung ist gemäß § 556 Abs. 3 BGB eine Frist von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums vorgeschrieben. Diese Frist sollte durch den Vermieter vor allem bei einem Wohnraummietverhältnis eingehalten werden, da diese dort eine Ausschlussfrist darstellt mit der Folge, dass die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter nach Ablauf dieser Frist ausgeschlossen ist, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB).

Sobald der Vermieter die Abrechnung erstellt und diese fristgerecht dem Mieter zugegangen ist, hat der Mieter weitere 12 Monate nach Zugang Zeit, um mögliche Einwendungen gegen die jeweilige Betriebskostenabrechnung zu erheben.

Dem Mieter steht bei der Prüfung der jeweiligen Betriebskostenabrechnung ein Recht auf Einsicht in die der Betriebskostenabrechnung zugrundeliegenden Originalbelege zu (vgl. § 556 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 259 Abs. 1 BGB). Nur so ist es dem Mieter möglich, anhand entsprechender Belege zu prüfen, welche Betriebskosten tatsächlich in welcher Höhe entstanden sind. Für die Belegeinsicht muss der Mieter kein besonderes Interesse gegenüber dem Vermieter geltend machen (BGH, 07.02.2018, Az. VIII ZR 189/17).

Der Rechtsprechung folgend hat der Mieter keinen generellen Anspruch auf Überlassung von Kopien der jeweiligen Belege. Vielmehr hat die Einsicht in die Originalbelege vor Ort zu erfolgen – sei es beim Vermieter selbst oder zu den jeweiligen Geschäftszeiten bei der den Vermieter vertretenden Hausverwaltung. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn dem Mieter nicht zugemutet werden kann, die Belege vor Ort in Originalform einzusehen. Es ist anerkannt, dass eine Unzumutbarkeit z.B. bei Krankheit des Mieters oder einer großen Entfernung zwischen den Wohnorten der beiden Parteien bzw. dem Sitz der Hausverwaltung bejaht werden kann. In diesem Fall kann ein Anspruch auf Überlassung der Belegkopien geltend gemacht werden.

### 2. Rechtsprechung

#### a) BGH, 18.11.2021, Az. I ZR 106/20

Noch mit Urteil vom 18.11.2021 hat der BGH entschieden, dass Mieter es – nach der zum Zeitpunkt der Entscheidung geltenden Rechtslage – noch hinnehmen

müssen, dass diese an einen kostenpflichtigen Breitbandkabelanschluss gebunden werden können und die entsprechenden Kosten über die Betriebskostenabrechnung umgelegt werden.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass zum 01.12.2021 ein Gesetz in Kraft getreten ist, welches diese Praxis verbietet. Bis Ende Juni 2024 gibt es noch eine Übergangsfrist, sodass die die Entscheidung des BGH höchstens bis Ablauf dieser Übergangsfrist gelten kann.

Danach bekommen alle Mieter die Wahlfreiheit und entsprechende Kabelanschlussgebühren können nicht mehr grundsätzlich auf den Mieter umgelegt werden.

Als Vermieter sollte man den Stichtag 30.06.2024 im Blick behalten, um ggf. langfristig angelegte Sammelverträge rechtzeitig kündigen zu können, da nach Ablauf dieser Übergangsfrist eine Umlage der Kabelanschlussgebühren in der Nebenkostenabrechnung nicht mehr ohne weiteres möglich ist. Auch könnte eine individuelle Vereinbarung mit den jeweiligen Mietern in Betracht gezogen werden.

#### **b) BGH, 10.11.2021, Az. VIII ZR 107/20**

In dem dieser Entscheidung zugrundeliegenden Fall wurden durch die Vermieterseite innerhalb der jährlichen Betriebskostenabrechnung bei der Position „Gartenpflege“ Kosten für das Fällen eines morschen Baumes in Höhe von 2.500,00 € auf die jeweiligen Mieter umgelegt. Hiergegen wandte sich eine Mieterin, welche zunächst den betreffenden Anteil in Höhe von 415,00 € unter Vorbehalt zahlte und sodann diesen Betrag zurückforderte. Nach Auffassung der Mieterin würde es sich vorliegend nicht um umlagefähige Gartenpflege handeln.

Die Mieterin ist jedoch weder in den Vorinstanzen noch vor dem BGH erfolgreich gewesen.

Nach Auffassung des BGH gehören auch die Kosten für das Fällen eines morschen und demnach nicht mehr standsicheren Baums zu den umlagefähigen Gartenpflegekosten, da laut Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) auch die „Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen“ erfasst sei. Eine Erneuerung erfordere demnach auch die Entfernung eines alten Baumes, sodass es sich vorliegend um eine regelmäßig erforderliche Maßnahme der Gartenpflege handele. Entgegen der Ansicht der Mieterin gehe es nicht um einmalige Instandsetzungskosten.

Schließlich könnten die Mieter, die in einer Wohnanlage mit vielen Bäumen lebten und von einem entsprechenden Wohnwert profitierten, damit rechnen, dass hin und wieder Fällungen nötig sind.

Folge dieser Entscheidung ist, dass Mieter – auch diese, welche erst seit kurzem in einer Wohnanlage mit altem Baumbestand wohnen – entsprechende Kosten für Fällungen als Gartenpflegekosten zu tragen habe. Dieses Kostenrisiko sollte daher bei Vorhandensein von altem Baumbestand berücksichtigt werden.

#### **c) BGH, 27.10.2021, Az. VIII ZR 264/19**

Dieser Entscheidung des BGH lag eine Forderung des Vermieters gegenüber der Mieterin aus einer korrigierten Heizkostenabrechnung der vermieteten Dachgeschosswohnung zugrunde.

Nach einer Kontrolle des vorhandenen Wärmehählers wurde ein Defekt festgestellt. Daraufhin erfolgte vermierterseits eine Schätzung der Verbrauchswerte anhand anderer Dachgeschosswohnungen, welche auch teilweise in anderen Gebäuden lagen. Nach Ansicht der Mieterin war diese Vorgehensweise unangemessen mit der Folge, dass die Abrechnung fehlerhaft sei. Diese Auffassung wurde durch die Vorinstanzen bestätigt.

Der BGH hingegen bestätigte die Vorgehensweise des Vermieters als rechtmäßig und hielt die vorgenommene Schätzung für begründet. Nach Ansicht des BGH ist es laut Heizkostenverordnung möglich, eine Schätzung der Werte anhand vergleichbarer Räume vorzunehmen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Vergleichsräume für die Schätzung hinsichtlich Größe, Nutzungsintensität sowie Bausubstanz mit den betroffenen Räumen vergleichbar sind. Es ist dabei gerade nicht vorgeschrieben, dass sich diese Vergleichsräume in denselben Gebäuden befinden. Auf den Einwand dahingehend, dass für die Mieter eine Überprüfbarkeit des Ergebnisses nicht möglich ist, führt der BGH aus, dass die Schätzwerte mieterseits bestritten werden können mit der Folge, dass der Vermieter sodann die Vergleichbarkeit zu beweisen habe. Im Zweifel muss hierzu durch das Gericht ein Sachverständigengutachten einholen.

#### **d) BGH, 06.07.2021, Az. VIII ZR 371/19**

Die Vermieterin hatte im Rahmen der Betriebskostenabrechnung unter der Position „sonstige Betriebskosten“ einen bestimmten Betrag ausgewiesen, ohne näher aufzuschlüsseln, welche Einzelpositionen hiervon erfasst sein sollen. Die Mieterin berief sich darauf, dass diese Nebenkostenposition wegen formeller Unwirksamkeit der Abrechnung nicht geschuldet sei.

Der BGH bestätigte die Auffassung der Mieterin und kam zu dem Ergebnis, dass die Betriebskostenabrechnung bezüglich der Position "sonstige Nebenkosten" die in formeller Hinsicht an eine Betriebskostenabrechnung zu stellenden Anforderungen nicht erfüllte und die Abrechnung insoweit unwirksam war. Grund hierfür war, dass ausweislich des Mietvertrages die Umlage diverser Kosten als "sonstige Betriebskosten" vereinbart wurde, wobei hiervon die Kosten der Trinkwasseruntersuchung, der Dachrinnenreinigung und diverse Wartungskosten erfasst sein sollten. Es fehlte damit an einem engen Zusammenhang zwischen den einzelnen Kostenarten. Folglich musste der Vermieter abschließend die unter der Position "sonstige Nebenkosten" abgerechneten Kostenarten angeben und zudem aufschlüsseln, welche Beträge für die jeweilige Kostenart angefallen waren.

Es ist daher empfehlenswert, dass einzelne Kostenarten in der Betriebskostenabrechnung nachvollziehbar aufgeschlüsselt und dargelegt werden, so dass eine erste Überprüfung durch den Mieter möglich ist.