

Der Dauerbrenner als Lehrbuchfall: Formelle Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung in großen Wohnanlagen

BGH, Urteil vom 29. Januar 2020 – VIII ZR 244/18¹

Nicht zum ersten Mal hatte der BGH Anlass, die in der Rechtsprechung der Instanzgerichte häufig zu hoch angesetzten formellen Anforderungen an die Erklärung einer Mietvertragspartei mit deutlichen Worten klarzustellen. Von der Grenzziehung zwischen der formellen und der materiellen Seite - im vorliegenden Fall einer Betriebskostenabrechnung - hängt letztlich die Wirksamkeit oder Unwirksamkeit einer schlichten Mitteilung oder einer Willenserklärung einer Partei ab - in aller Regel mit nicht unerheblichen wirtschaftlichen Folgen für die Beteiligten. Das Studium des Urteils vom 29. Januar 2020 empfiehlt sich vor allem deshalb, weil der VIII. Senat geradezu schulmäßig die formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung - zunächst ganz grundsätzlich und sodann in zahlreichen Details - darlegt.

Der Fall:

Amts- und Landgericht haben die Klage des Vermieters auf Begleichung von Heizkostennachforderungen in Höhe von insgesamt 1.166,21 € für 2014 und 2015 abgewiesen, weil die Abrechnungen aus formellen Gründen unwirksam seien. Die Vermieterin habe die Kosten für die Gewerbeeinheiten und die Wohneinheiten getrennt abgerechnet, ohne jedoch die Zusammensetzung der Flächen und die Zuordnung zu den einzelnen „Hauseingängen“ näher zu erläutern. Überdies habe sie verschiedene Betriebskostenarten nach unterschiedlichen Wirtschaftseinheiten mit vier Gesamtflächen ohne eine Erläuterung der betreffenden Flächen abgerechnet. Die Abrechnung der Positionen Hausstrom, Aufzug und Hausreinigung jeweils nach der gleichen Gesamtfläche widerspreche den angefügten Erläuterungen. Die Heizkostenabrechnung für 2015 sei aus formellen Gründen auch deshalb unwirksam, weil die Abweichungen gegenüber den Vorjahren - beim Energieverbrauch der Warmwasserversorgung das Dreifache der Durchschnittswerte der Vorjahre - mangels einer entsprechenden Erläuterung einer „Plausibilitätskontrolle“ nicht standhalte.

Die Entscheidung:

Der BGH hat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

1) Die formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung - Grundsatz

Geradezu leitsatzartig beginnen die Urteilsgründe mit dem Hinweis auf die gefestigte Rechtsprechung des Senats zu den formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung. Danach

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 1. April 2020)

genügt eine Betriebskostenabrechnung den an sie in formeller Hinsicht zu stellenden Anforderungen, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen:

- eine Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- die Angabe und (evtl.) Erläuterung der zugrundegelegten Verteilerschlüssel,
- die Berechnung des Anteils des Mieters und
- der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

Dabei ist eine Erläuterung des angewandten Verteilungsmaßstabs (Umlageschlüssel) nur dann geboten, wenn dies zum Verständnis der Abrechnung erforderlich ist.²

Diese Anforderungen sind in den beiden Betriebskostenabrechnungen vollständig erfüllt.

2) Die formellen Anforderungen im konkreten Fall

a) Angabe der Gesamtkosten, des Vorwegabzugs für Gewerbeeinheiten, des Umlageschlüssels, des konkreten Kostenanteils und Abzug der Vorauszahlungen

In der ersten Spalte der Abrechnungen sind für die einzelnen Betriebskostenarten jeweils die *umzulegenden Gesamtkosten* genannt, teilweise „bereinigt“ durch einen *in den jeweiligen Anlagen erläuterten Vorwegabzug* (für die Gewerbeeinheiten). Ob diese Erläuterungen überhaupt erforderlich waren, lässt der Senat ausdrücklich offen.³

Dass die Vermieterin als *Umlageschlüssel den Flächenmaßstab* angewandt hat, ergibt sich „ohne weiteres“ aus der Angabe der Gesamtflächen und der Wohnfläche der konkreten Wohnung. Dementsprechend hat die Vermieterin den *jeweiligen Kostenanteil der Mieter* berechnet und sodann die *Vorauszahlungen abgezogen*.

b) Entbehrlichkeit weiterer Details in formeller Hinsicht

aa) Unterschiedliche Gesamtflächen bei einzelnen Kostenarten

Eine *Erläuterung des Umlageschlüssels* war *entbehrlich*, weil der Verteilungsmaßstab „Fläche“ aus sich heraus verständlich ist. Das Landgericht hatte eine Erläuterung für erforderlich gehalten, weil in der Abrechnung *für verschiedene Positionen unterschiedliche Gesamtflächen* angegeben waren, und zwar einerseits die Gesamtfläche der aus mehreren Gebäuden bestehenden Gesamtanlage, andererseits aber nur die Flächen einzelner Gebäude. Jedenfalls „auf der formellen Ebene“ war die *Angabe der jeweils maßgebenden Gesamtfläche ausreichend*.⁴

² Rn. 8

³ Rn. 10 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 93/15, NJW 2016, 866

⁴ Rn. 13

bb) *Angabe einzelner Gebäudeteile oder Hausnummern entbehrlich*

In formeller Hinsicht entbehrlich ist überdies die *konkrete Bezeichnung einzelner Gebäudeteile oder Hausnummern* einzelner Wirtschaftseinheiten; sie *gehört nicht zu den Mindestanforderungen*, deren Fehlen eine Abrechnung formell unwirksam macht.⁵

cc) *Abweichung vom vereinbarten Umlageschlüssel und ähnliche Einwände*

Im Revisionsverfahren hatten die Mieter u.a. geltend gemacht, die Vermieterin sei bei bestimmten Kostenarten von dem vereinbarten Umlageschlüssel abgewichen. Ob dies zutrifft, konnte der Senat offenlassen; denn dieser Einwand betrifft „greifbar“ *allenfalls die materielle Richtigkeit, aber nicht die formelle Wirksamkeit der Abrechnung*. Auf derselben - allenfalls materiellen - Ebene liegen die Einwände des Landgerichts, es bestünden *Unklarheiten bezüglich Einbeziehung einer bestimmten Abrechnungseinheit in die Gesamtfläche* oder *Widersprüche zwischen den angesetzten Gesamtflächen und den entsprechenden Erläuterungen* bei einzelnen Positionen (Hausstrom, Aufzug, Hausreinigung). Die formelle Wirksamkeit der Abrechnung ist hiervon nicht berührt.

dd) *Unklare Aufschlüsselung einzelner Positionen?*

Eine *Aufschlüsselung einzelner Positionen* - etwa nach Rechnungsbeträgen - ist, wie der Senat klarstellt, *für die Wahrung der formellen Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung generell nicht erforderlich*; folglich kann es insoweit auch keine Rolle spielen, ob die ziffernmäßige Bezeichnung unklar (unverständlich) ist. Die etwaige *Einbeziehung von nicht umlegbaren Kosten* betrifft, was „auf der Hand liegt“, allenfalls die materielle Richtigkeit, aber *nicht die formelle Wirksamkeit der Abrechnung*.⁶

ee) *„Doppelte“ Angabe einzelner Kostenarten mit unterschiedlichen Gesamtflächen*

Nicht ganz so eindeutig ist die Frage der formellen Ordnungsmäßigkeit zu beantworten, soweit die Mieter geltend machen, einzelne Kostenarten (Müll, Hausreinigung) seien in der Abrechnung doppelt genannt und auf unterschiedliche Gesamtflächen verteilt worden. Hier könnte man durchaus Zweifel an der gedanklichen Nachvollziehbarkeit der Abrechnung hegen. Auch insoweit verneint der Senat jedoch einen formellen Mangel, verweist im Übrigen aber auf die beigefügten Erläuterungen, denen „bei verständiger Würdigung“ zu entnehmen ist, dass die Vermieterin einen Teil der Reinigungskosten auf die Gesamtfläche der Anlage und einen anderen Teil nur auf das Gebäude mit der Wohnung der Mieter umgelegt hat.

Ähnlich verhält es sich bei den aufgeteilten Positionen „Straßenreinigung/Müll“, die deshalb zweimal auftauchen, weil die Vermieterin bei den Kosten der Müllentsorgung einen Vorweg-

⁵ Rn. 14 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 14. Februar 2012 - VIII ZR 207/11, WuM 2012, 405

⁶ Rn. 17

abzug der besonders hohen Kosten für einzelne Gewerbebetriebe vorgenommen hat, was aus den Erläuterungen ersichtlich ist.⁷

ff) *Zuletzt: Auch erhebliche Verbrauchsabweichungen gegenüber den Vorjahren müssen nicht erläutert werden („Plausibilitätskontrolle“)*

Ohne Erfolg bleibt bei der formellen Prüfung schließlich der Einwand der Mieter, die Verbrauchsabweichungen bei den Heizkosten gegenüber den früheren Abrechnungen seien nicht erläutert worden. Bereits in einer Entscheidung aus dem Jahr 2008 hat der Senat klargestellt, dass insoweit eine Erläuterung durch Angabe von Gründen für eine Flächenabweichung oder eine Verbrauchssteigerung auf der formellen Ebene nicht erforderlich ist. Etwaige Fehler betreffen ausschließlich die materielle Richtigkeit der Abrechnung.⁸

Anmerkungen:

Das Urteil vom 29. Januar 2020 enthält keine umwerfenden Neuigkeiten, lässt aber dennoch eine *Tendenz zur weiteren Reduzierung der formellen Anforderungen* an die Betriebskostenabrechnung erkennen, insbesondere hinsichtlich der *Entbehrlichkeit von Erläuterungen* zu einzelnen Positionen. Bemerkenswert und sehr lesenswert ist es vor allem deshalb, weil es

gleich zu Beginn geradezu leitsatzartig, also kurz und bündig, aber klar und unmissverständlich die formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung - konkret: die notwendigen Mindestangaben der Abrechnung, zumal in größeren Anlagen mit „gemischtem“ Wohn- und Gewerbebestand - umschreibt,

und sodann

Schritt für Schritt die vom Berufungsgericht und in der Revisionserwiderung von der Mieterseite als formelle Mängel gerügten Punkte erörtert.

1) *Grundsätze der Senatsrechtsprechung zu formellen Anforderungen an Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen oder anderen Erklärungen einer Partei.*

Konsequent hält der Senat auch in der vorliegenden Entscheidung an seiner Rechtsprechung zur *Reduzierung formeller Anforderungen an Abrechnungen, Erklärungen oder sonstige Mitteilungen einer Mietvertragspartei* fest. Erfahrungsgemäß neigen die Instanzgerichte in diesem Bereich zu einer recht strengen Prüfung mit der Folge, dass die betreffenden Erklärungen aus formellen Gründen bereits als unwirksam angesehen werden und sich eine Prüfung der materiell-rechtlichen Seite damit erübrigt. Beispiele aus der aktuellen Rechtsprechung des VIII. Senats (hier bereits besprochen):

Urteil vom 24. April 2019 - VIII ZR 62/18, Bezeichnung der Vergleichswohnungen in einem Mieterhöhungsverlangen;

⁷ Rn. 18

⁸ Rn. 20 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 261/07, NJW 2008, 2260

Urteil vom 21. August 2019 - VIII ZR 255/18, Begründung eines Mieterhöhungsverlangens mit Mietspiegel einer anderen (vergleichbaren) Gemeinde;

und als Gegenbeispiel:

Urteil vom 16. Oktober 2019 – VIII ZR 340/18, Unwirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens mit „historischem“ Mietspiegel (Fall Magdeburg)

2) Zur Bedeutung von Erläuterungen in einer Betriebskostenabrechnung

Grundsätzlich hält der Senat Erläuterungen für entbehrlich. Am ehesten können sie geboten sein bei der Angabe der zugrundegelegten Umlegungsschlüssel, insbesondere dann, wenn, wie im vorliegenden Fall, für einzelne Positionen unterschiedliche Maßstäbe angelegt werden.

In einem Urteil vom 17. November 2004⁹ hat der Senat die Erläuterungen des Schlüssels noch ohne Einschränkung für erforderlich gehalten. Davon rückt er nun offensichtlich ab.¹⁰ Dennoch empfiehlt es sich bringend, lieber eine Erläuterung zuviel anzugeben, schon um Rückfragen oder einen Rechtsstreit - im vorliegenden Fall immerhin durch drei Instanzen - zu vermeiden.

3) Vorwegabzug von Betriebskosten für Gewerbeeinheiten in gemischt-genutzten Abrechnungseinheiten

Fast wie eine Randbemerkung mutet der Hinweis auf den von der Vermieterin vorgenommenen Vorwegabzug der höheren Betriebskostenanteile für die gewerblich genutzten Einheiten an. Diese Berechnungsweise trägt der gefestigten Rechtsprechung des VIII. Senats Rechnung, nach der ein solcher Vorwegabzug jedenfalls dann geboten ist, wenn in den Gewerbeeinheiten für eine oder mehrere Positionen erheblich höhere Kosten verursacht werden. In der ersten einschlägigen Entscheidung¹¹ hat der Senat dazu folgenden Leitsatz formuliert:

Rechnet der Vermieter preisfreien Wohnraums über Betriebskosten in gemischt genutzten Abrechnungseinheiten ab, ist - soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben - ein Vorwegabzug der auf Gewerbeflächen entfallenden Kosten für alle oder einzelne Betriebskostenarten jedenfalls dann nicht geboten, wenn diese Kosten nicht zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung der Wohnraummieter führen.

Ist ein *Vorwegabzug* geboten, in der Abrechnung aber nicht vorgenommen worden, beeinträchtigt dieser Fehler nicht die formelle Wirksamkeit; *er zählt nicht zu den formellen Voraussetzungen* einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung.¹²

⁹ VIII ZR 115/04, NZM 2005, 13 = WuM 2005, 61 = NJW 2005, 219 = ZMR 2005, 121, Rn. 9

¹⁰ Urteil vom 29. Januar 2020 aaO, Rn. 10 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 93/15, NJW 2016, 866

¹¹ Urteil vom 8. März 2006 - VIII ZR 78/05, NJW 2006, 1419 = WuM 2006, 200 = Grundeigentum 2006, 502 = NZM 2006, 340

¹² Urteil vom 11. August 2010 - VIII ZR 45/10, Grundeigentum 2010, 1261 = NJW 2010, 3363 = WuM 2010, 627 = NZM 2010, 784

Auswirkungen für die Praxis

1) Eine Vorbemerkung: *Formelle Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung beeinträchtigt nicht materiell-rechtliche Einwände des Mieters*

Man scheut sich fast, auf eine Selbstverständlichkeit hinzuweisen, „höchst vorsorglich“ sei an dieser Stelle dennoch vorweg klargestellt, dass mit der Bejahung der formellen Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung materiell-rechtliche Einwände des Mieters in keiner Weise ausgeschlossen, eingeschränkt oder sonst beeinträchtigt werden. Eher im Gegenteil: Je stärker nach der Rechtsprechung des BGH die formellen Anforderungen reduziert werden, desto mehr Gewicht kommt den hier zunächst nicht zu berücksichtigenden Einwänden auf der materiell-rechtlichen Ebene zu.

2) Wichtig: *Eine formell ordnungsgemäße Abrechnung setzt die 12-Monatsfrist für Einwendungen des Mieters (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB) in Gang*

Nach der gefestigten Rechtsprechung des BGH setzt nur eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung die Frist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB in Gang, nach deren Ablauf der Mieter mit Einwendungen gegen die Abrechnung grundsätzlich ausgeschlossen ist.¹³ Für die Praxis bedeutet dies im Umkehrschluss vor allem, dass die irrtümliche Annahme eines formellen Mangels weitreichende Folgen für den Mieter hat. Er ist deshalb gut beraten, auch dann, wenn er vom Vorliegen eines formellen Mangels der Abrechnung überzeugt ist, unbedingt etwaige materiell-rechtliche Fehler - z.B. unzutreffender Umlegungsschlüssel, falscher Ansatz der Vorauszahlungen, Ansatz nicht umlagefähiger Kosten (z.B. Instandhaltungs- oder Verwaltungskosten) - innerhalb der 12-Monatsfrist nach Zugang der Abrechnung zu rügen, will er das Risiko eines Ausschlusses seiner Einwendungen vermeiden.

Hinweis: In diesem Zusammenhang erscheint allerdings der Hinweis geboten, dass die - auch wiederholte - Hinnahme von Betriebskostenabrechnungen etwa mit einer unzutreffenden Wohnflächenangabe oder zusätzlichen Kostenpositionen durch den Mieter *grundsätzlich nicht zu einer stillschweigenden Änderung des Mietvertrages führt*.¹⁴

2) Empfehlung Vermieter:: *Überprüfung eigener Abrechnungsschemata*

Bei größeren Wirtschaftseinheiten, insbesondere solche mit „gemischtem“ Bestand von Wohn- und Gewerbeeinheiten, dürfte es sich für den Vermieter empfehlen, sein Abrechnungsschema auf etwaige Unklarheiten zu überprüfen. Der vorliegende Fall enthält mehrere Beispiele: Ansatz unterschiedlicher Gesamtflächen bei verschiedenen Positionen, doppelter Ansatz einzelner Kostenarten mit unterschiedlichen Gesamtflächen, Begründung eines Vor-

¹³ zuletzt Urteil v. 11. Mai 2016 - VIII ZR 209/15, ZMR 2016, 436 = WuM 2016, 420 = Grundeigentum 2016, 854 = NZM 2016, 470 = NJW 2016, 2254

¹⁴ Urt. vom 12. Januar 2011 - VIII ZR 296/09, WuM 2011, 108 = Grundeigentum 2011, 331 = NJW 2011, 843 = NZM 2011, 242 = ZMR 2011, 375; zuletzt Urt. vom 20. Juli 2016 - VIII ZR 263/14, Grundeigentum 2016, 1146 = WuM 2016, 620 = DWW 2016, 291 = NJW 2016, 3231 = NZM 2016, 762 = ZMR 2016, 768, Rn. 20

wegabzuges. Auch wenn solche aus der Sicht des Mieters bestehende Unklarheiten die formelle Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung *nicht* beeinträchtigen, sollte der Vermieter schon im eigenen Interesse - zur Vermeidung unnötiger Rückfragen oder - wie hier - eines Rechtsstreits durch drei Instanzen - besser eine Erläuterung zu viel als zu wenig geben.