



Betriebskostenabrechnung

Gemischt genutzte Mietobjekte
27. Informationsveranstaltung



§ Gemischt genutzte Mietobjekte

- Vorwegabzug
- Beispiele:
 - Grundsteuer Gewerbe-Wohnraum?
 - Hausmeister
 - Wartungsverträge
 - Versicherungen
- Rechtsfolge - formelle Unwirksamkeit



Formelle Wirksamkeit

- Eine formell falsche Abrechnung kann nicht geheilt werden, wenn Abrechnungsfrist abgelaufen, § 556 III 2 BGB.
- Eine „nur“ inhaltlich falsche Abrechnung kann korrigiert werden, auch nach Ablauf der Frist; jedoch nur bis zur bisherigen Abrechnungshöhe, BGH 12.12.2007, VIII ZR 190/06.

- die Gesamtkosten einer Abrechnungsposition sind aus formellen Gründen auch dann vollständig anzugeben sind, wenn einzelne Kostenanteile nicht umlagefähig sind,
- Danach genügt es nicht, nur die - um die nicht umlagefähigen Anteile - schon bereinigten Kosten anzugeben, BGH 14.02.2007, VIII ZR 1/06 - oder

§ Vorwegabzug anderer Objekte

- wenn der Vermieter Kosten, die sich auf eine größere Wirtschaftseinheit als die der Abrechnung zugrunde gelegte Einheit beziehen, in einem **internen Rechenschritt** auf die einzelne Wirtschaftseinheit umrechnet und in der Abrechnung lediglich die auf diese Weise bereinigten Kosten mitteilt, BGH 9.10.2013, VIII ZR 22/13.



Sicht des Mieters

- Ob die Betriebskostenabrechnung die Voraussetzungen erfüllt, die an ihre Wirksamkeit zu stellen sind, richtet sich danach, ob der Mieter in der Lage ist, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und anhand des ihm mitgeteilten Verteilerschlüssels den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten rechnerisch nachzuprüfen (st. Rspr., z.B. Senatsurteil vom 23. Juni 2010 - VIII ZR 227/09, WuM 2010, 493 Rn. 11 mwN).



Erkennbarkeit des Abzugs

- Dem Mieter muss ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind, denn auch dies hat Einfluss auf die dem Mieter angelasteten Kosten, BGH 7. 12.2011 - VIII ZR 118/11.



§ Eine Rechnung – mehrere Posten

- Es liegt dann keine Umrechnung durch den Vermieter vor, wenn er den seitens des jeweiligen Leistungserbringers für die der Abrechnung zugrunde liegende Wohneinheit ermittelten Rechnungsbetrag lediglich weitergibt, BGH 9.10.2013, VIII ZR 22/13

- Gemeinde erhebt Grundsteuer für mehrere Wohnblocks einheitlich während Abrechnungseinheit der Wohnblock ist.
- Gartenbauunternehmen betraut mehrere Objekte eines Vermieters mit Gartenpflege oder Winterdienst
- Schornsteinfeger erstellt eine Rechnung mit Ausweis der Aufwände pro Wohnung

§ Rechtsprechungswandel ?

- Diese Entscheidung deutet an, dass der BGH von seiner bisherigen Rechtsprechung zum Vorwegabzug abweichen könnte.
- Es leuchte nicht ein, dass erst die Einsichtnahme in die Belege dazu führt, die Abrechnung quasi im Nachhinein als formell unwirksam behandelt wird, Dr. Karin Milger, Mitglied des VIII. Zivilsenats des BGH.

§ Kalenderübergreifende Kosten

- Ermittelt der Vermieter die auf das abzurechnende Kalenderjahr entfallenden Betriebskosten aus kalenderübergreifenden Rechnungen des Versorgers, ist die Abrechnung nicht deshalb aus formellen Gründen unwirksam, weil der Vermieter die insoweit erforderlichen Zwischenschritte nicht offen gelegt hat, BGH 02.04.2014, VIII ZR 201/13



Sachverhalt Heizung

- Vermieter erhält von dem Energieversorger jahresübergreifende Abrechnungen.
- Aus diesen Abrechnungen werde in einer "Simulationsrechnung" des Energieversorgers, die auf den internen Zwischenabrechnungen des Hausmeisters zum Jahresende basieren, der auf das jeweilige Kalenderjahr entfallende Betrag der Abrechnung errechnet.

§ Keine Info über Zwischenrechnung

- Die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung wird nicht durch die unterbliebene Offenlegung der Zwischenschritte beeinträchtigt, denn dem Mieter wird der für die Abrechnung maßgebliche Gesamtbetrag der Brennstoffkosten mitgeteilt, der im Abrechnungszeitraum für die abgerechnete Wirtschaftseinheit angefallen ist.



Materielle Richtigkeit

- Etwaige inhaltliche Fehler bei dem angegebenen Gesamtbetrag sind der materiellen Ebene zuzuordnen und berühren die formelle Wirksamkeit der Betriebskostenabrechnung nicht.
- Im Übrigen hat der Senat bereits angedeutet, dass an der genannten Rechtsprechung zur Erforderlichkeit auch der Angabe nicht umlagefähiger Kosten möglicherweise nicht festzuhalten sein wird (vgl. Senatsurteil vom 9. Oktober 2013 - VIII ZR 22/13).

- Der Käufer einer vermieteten Wohnung kann vom Verkäufer ermächtigt werden, schon vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch und dem damit verbundenen Eintritt des Käufers in die Vermieterstellung (§ 566 Abs. 1 BGB) im eigenen Namen die Betriebskostenabrechnung zu erstellen und die Nachzahlung einzuziehen.
- BGH, Urteil vom 19. März 2014 - VIII ZR 203/13

- Verfügt das Mietobjekt über vermietete Garagen/ Stellplätze und stehen einzelnen Mietern keine Garagen oder Stellplätze zur Verfügung, so ist für die Betriebskostenarten, deren Leistungen auch den Nutzern der Stellplätze zugute kommt, ein angemessener Anteil auf die Mieter der Stellplätze zu verteilen.
- Das ist typischerweise bei den Kostenarten Haftpflichtversicherung, Winterdienst, Niederschlagswasser, Hausmeister, Reinigung, Grundsteuern und Gebäudeversicherung der Fall.



Kostenanteilschätzung

- Verteilt der Vermieter keinerlei Kostenanteile auf vermietete Garagen, ist die Verteilung der Nebenkosten zum Nachteil derjenigen Mieter ermessensfehlerhaft, die über keinen Stellplatz verfügen.
- Die Bestimmung des angemessenen Anteil erfolgt dann gemäß § 315 Abs. 3 BGB durch das Gericht. Regelmäßig wird ein Anteil von 10% der auf diese Kosten entfallenden Anteile als angemessen anzusehen sein, LG Itzehoe, Urteil vom 30.09.2010 - 9 S 96/09

§

Abrechnung durch Dritte

- Der Vermieter braucht die Abrechnung von Betriebskosten - selbstverständlich - nicht persönlich vorzunehmen, sondern kann sich dafür Hilfspersonen oder Dritter bedienen.
- Es muss auch nicht erkennbar sein, für welchen neuen Vermieter die Abrechnung durch die Hausverwaltung erfolgt, BGH 9.10.2013, VIII ZR 22/13.

- Ausgehend von den rechtlichen Vorgaben in § 592 ZPO hat der Kläger seinen Anspruch auf Nachzahlung von Betriebskosten ausreichend mit Urkunden zu belegen.
- Er hat den Mietvertrag, aus dem sich die Kostentragungspflicht des Beklagten ergibt, sowie die Betriebskostenabrechnung mit einem Zugangsnachweis vorzulegen, BGH, Urteil vom 22. Oktober 2014 - VIII ZR 41/14.

§ Rückforderung von Vorauszahlungen

- Der Mieter kann bei Beendigung des Mietverhältnisses die Rückzahlung von Vorauszahlungen verlangen, wenn über die Betriebskosten nicht abgerechnet worden war, BGH 29. März 2006 - VIII ZR 191/05.
- Der Anspruch besteht nicht, wenn der Abrechnungsanspruch durch Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts an den laufenden Vorauszahlungen hätte durchgesetzt werden können, BGH, 26. September 2012 - VIII ZR 315/11.



Zurückbehaltungsrecht

- Rechnet der Vermieter nicht innerhalb der Abrechnungsfrist des § 556 III BGB ab, kann der Mieter ab dem ersten der Abrechnungsfrist folgenden Monat die Zahlung der weiteren Betriebskostenvorauszahlungen einbehalten, BGH 20.01.2015, VIII ZR 208/14.





Vertraglicher Ausschluss

- Ist das Zurückbehaltungsrecht wirksam ausgeschlossen (z.B. im Gewerbemietvertrag), hat Mieter keine Möglichkeit der Rückforderung während des Mietverhältnisses, OLG Braunschweig 29.09.2015 – 2 W 94/15.
- Mieter müßte auf Abrechnung klagen.



§ Umstellung auf Verbrauchsabrechnung

- Haben die Vertragsparteien noch keine Abrechnung nach Verbrauch vereinbart, kann der Vermieter durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt, § 556 a II 1 BGB.



Auch für Altverträge

- Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Sind die Kosten bislang in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.
- Der herabgesetzte Teil entspricht der neuen Vorauszahlung insoweit.
- Dies gilt auch für Altverträge vor dem 1.9.2001, BGH 21.09.2011, VIII ZR 97/11.

