

# PHILIPP THÖNEBE

RECHTSANWÄLTE

Elisenstr. 3  
80335 München

Telefon: 089/ 91 04 91 05  
Telefax: 089/ 91 04 91 06

E-MAIL: THOENEBE@MAC.COM

## I N F O R M A T I O N S B R I E F

(Informationen zur Betriebskostenabrechnung)

**Juni 2012**

### I N H A L T

1. Abrechnung muss strukturiert und nachvollziehbar sein
2. Fehlende Angabe der Vorauszahlungen in der Abrechnung ist kein formeller Mangel
3. Verteilerschlüssel nach Prozent muss nicht erläutert werden
4. Brennpunkte bei der Umlagefähigkeit einzelner Betriebskostenarten
5. Belegeinsicht

**1. Betriebskostenabrechnungen dürfen für den Mieter kein Buch mit sieben Siegeln sein. Sie müssen so gestaltet und aufgebaut sein, dass es einem durchschnittlich gebildeten Mieter auch ohne Spezialwissen möglich ist, die Rechenschritte nachzuvollziehen.**

In einer Betriebskostenabrechnung hat sich die Zusammenstellung der Gesamtkosten in der Regel an den im Mietvertrag genannten und auf den Mieter abgewälzten Nebenkostenpositionen zu orientieren. Ein Nachvollziehen des Mieters kann durch diesen nur dann vorgenommen werden, wenn zu erkennen ist, welche einzelnen Betriebskosten angesetzt werden und wie (in welchen Rechenschritten) deren Umlage erfolgt ist. D. h.: Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben in eine Betriebskostenabrechnung aufzunehmen:

- Angabe der einzelnen Betriebskostenarten (so konkret wie möglich)
- Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- die Angabe und - soweit erforderlich - die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel,
- Berechnung des Anteils des Mieters und
- Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

Dabei ist besonders wichtig, dass Betriebskosten nur dann umgelegt werden können, wenn sie ausdrücklich mit Mietvertrag zwischen den Parteien vereinbart wurden. In der Regel reicht insoweit eine Verweisung auf § 2 Betriebskostenverordnung, welche eine Aufstellung der umlegbaren Betriebskosten in den Nr 1 - 16 enthält. Problematisch in diesem Zusammenhang sind jedoch die "sonstigen" Betriebskosten nach Nr. 17 der Betriebskostenverordnung. Hier gilt, dass Kostenarten nur dann

auf den Mieter umgelegt werden können, wenn sie ausdrücklich im Mietvertrag gesondert aufgeführt wurden (wenn der Vermieter beispielsweise die Kosten für eine Dachrinnenreinigung oder die Kosten für die Wartung einer Blitzschutzanlage umlegen möchte, müssen diese Kosten konkret im Mietvertrag benannt und vereinbart werden). Wer lediglich den Begriff "Sonstige Betriebskosten" in den Mietvertrag aufnimmt und vereinbart, kann konkrete Kosten für die Dachrinnenreinigung oder für eine Wartung einer Blitzschutzanlage nicht auf den Mieter umlegen. Selbiges gilt für die Abrechnung selbst. Auch hier müssen sonstige Betriebskosten identifizierbar bezeichnet werden. Wer dem nicht nachkommt, läuft Gefahr, dass die Abrechnung als insgesamt nicht fällig angesehen wird und der Mieter keine Nachzahlung schuldet.

**2. Eine Betriebskostenabrechnung, in der keine Vorauszahlungen des Mieters in Ansatz gebracht worden sind, ist formell wirksam (BGH, Urteil vom 15.02.2012, Az.: VIII ZR 197/11).**

An die Abrechnungen sind in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen zu stellen. Etwaige Fehler - zu hoch oder zu niedrig angesetzte Vorauszahlungen, Ansatz der Soll - statt der Ist-Vorauszahlungen - sind (nur) materielle Fehler der Abrechnung, die nicht zur Unwirksamkeit aus formellen Gründen führen, weil der Mieter anhand seiner Unterlagen ohne weiteres nachprüfen kann, ob der Vermieter die geleisteten Zahlungen korrekt berücksichtigt hat. Dies gilt ebenso, wenn der Vermieter überhaupt keine Vorauszahlungen in Ansatz gebracht hat.

**3. Die Angabe des Verteilerschlüssels der umzulegenden Betriebskosten in Prozentzahlen entspricht einem allgemein verständlichen Verteilermaßstab und bedarf keiner Erläuterung (BGH-Urteil vom 13.12.2011, Az.: VIII ZR 286/10).**

**4. Die Nebenkosten sind die "zweite Miete". Umso wichtiger ist es für die Mieter und Vermieter zu erkennen, welche Nebenkosten in welchem Umfang umgelegt werden können und welche nicht:**

**a) Aufzugskosten**

Die Aufzugsverordnung schreibt verbindlich vor, dass bei Personenaufzügen ein Aufzugswärter vorgehalten werden muss oder eine permanent erreichbare Notrufbereitschaft sichergestellt ist. Deshalb sind diese Kosten unabhängig davon umlagefähig, ob der Mieter eine Notrufbereitschaft für notwendig erachtet oder nicht. Häufig wendet der Mieter ein, dass die Aufzugskosten auf einen Vollwartungsvertrag beruhen und damit auch die Instandhaltungskosten enthalten sind. Trifft dies zu, so gerät der Vermieter in Darlegungsnot. Allgemein anerkannt ist, dass als Wartungsposten jedenfalls Lohnkosten für die Wartung, Kosten für Schmier- und Reinigungsmittel, sowie Arbeitsaufwand und Materialverbrauch im Zusammenhang mit einem Ölwechsel etc. anzusehen sind. Darüber hinaus gehende Instandhaltungskosten können nicht auf den Mieter umgelegt werden. Im Rahmen eines Vollwartungsvertrages sind in diesem Zusammenhang Instandhaltungskosten nicht anteilig gesondert aufgeführt bzw. herausgerechnet. Der Vermieter sollte daher bei Abschluss eines Vollwartungsvertrages vereinbaren, dass die Wartungskosten und Instandhaltungskosten durch die Aufzugsfirma getrennt abgerechnet werden.

## **b) Müllkosten**

### **Mülltrennung:**

Sind die Mieter zur Mülltrennung verpflichtet, sind wegen fehlender Trennung anfallende Sonderkosten jedenfalls umlagefähig, wenn aufgrund der Häufigkeit und Menge des nicht bzw. fehlerhaft getrennten Mülls der Schluss gezogen werden kann, dass eine Großzahl der Mieter die nicht ordnungsgemäße Mülltrennung verursacht haben.

### **Sperrmüll:**

In Bezug auf die Umlagefähigkeit von Sperrmüllkosten kommt es maßgeblich darauf an, ob der Sperrmüll einem konkreten Mieter zugeordnet werden kann. In diesem Fall können die Kosten auf ihn umgelegt werden. Andernfalls muss der Vermieter die Kosten selbst tragen. Dem gegenüber können die Sperrmüllkosten auf die Gesamtheit der Mieter umgelegt werden, wenn regelmäßig Sperrmüll anfällt und entsorgt werden muss.

### **Mülltonnenmiete:**

Die Miete für Abfallbehältnisse kann nicht auf die Mieter umgelegt werden, weil derartige Kosten vom Wortlaut des § 2 Nr. 8 Betriebskostenverordnung nicht umfasst sind und der Mieter zudem erwarten darf, dass die Müllbehälter gekauft und nicht nur angemietet sind.

**c) Kosten für Ungezieferbekämpfung**

Wurde der Ungezieferbefall von einem bestimmten Mieter verursacht und kann dies der Vermieter nachvollziehbar darlegen, kann er die Kosten auf diesen Mieter umlegen. Kann eine Zuordnung nicht erfolgen, können die Kosten nur auf die Mieter umgelegt werden, wenn sie regelmäßig anfallen (Landgericht München W u. M 01, 245).

**d) Kosten der Gartenpflege**

Gartenpflegekosten können nach der Rechtsprechung des BGH immer dann auf die gesamte Liegenschaft umgelegt werden, wenn diese von der gemeinschaftlichen Gartenfläche provitiert (z. B. Verbesserung der Lebensqualität). Auf eine konkrete Nutzungsmöglichkeit der Gartenflächen kommt es dann nicht an. Hiervon ausgenommen sind jedoch Gartenflächen, die den Vermieter selbst, einem oder mehreren Mietern oder einem Dritten zur alleinigen Benutzung zugewiesen sind. In diesem Fall können die Gartenpflegekosten auch nur auf diesen Mieter und nicht auf die Mieter insgesamt umgelegt werden.

Bei Kosten für den Austausch von Pflanzen ist maßgeblich darauf abzustellen, welche Ursache der Austausch hat. Kosten der ersten Anpflanzung sowie Kosten für die Grundüberholung des Gartens nach jahrlanger nicht erfolgter Gartenpflege stellen Instandhaltungskosten dar und sind nicht auf die Mieter umlegbar. Im Gegensatz dazu sind Gartenpflegekosten umlagefähig, wenn der Austausch notwendig geworden ist, weil die Pflanzen auf natürlichem Wege abgestorben sind und eines Austauschs bedürfen (beispielsweise Schneebruch).

**e) Hausmeisterkosten**

Bei den Hausmeisterkosten muss zwischen den einzelnen Tätigkeiten des Hausmeisters differenziert werden. Abhängig davon, zu welchen Arbeiten der Hausmeister vertraglich verpflichtet ist, sind die Kosten insgesamt oder nur in Teilen umlagefähig. So sind beispielsweise Kosten für Notfalldienste, die Kontrolle des Abschlusses der Haustüre, der Rettungs- und der Fluchtwege, der Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen und der haustechnischen Anlagen sowie für die Überwachung der Einhaltung der Ruhezeiten umlagefähig. Hingegen sind Kosten, die im Zusammenhang mit der Übergabe von Wohnungen, der Zustellung von Betriebskostenabrechnungen, der Durchführung kleinerer Reparaturarbeiten oder der Beaufsichtigung von Handwerkern entstehen, nicht auf den Mieter umlegbar.

**Der Vermieter sollte daher ausdrücklich im Hausmeistervertrag keine Arbeiten aufnehmen, die zur Instandhaltung und / oder zur Verwaltungstätigkeit zuzuordnen sind. Enthält der Hausmeistervertrag auch Arbeiten, die nicht umlegbar sind, sollte der Vermieter zur Nachvollziehbarkeit der umgelegten Kosten Stundenzettel bzw. Aufstellungen des Hausmeisters sich vorlegen lassen, anhand derer der Anteil der Instandhaltungskosten herausgerechnet werden kann.**

5. Nach Abrechnung durch den Vermieter muss der Mieter die Einzelbelege einsehen, um eine Betriebskostenabrechnung substantiiert angreifen zu können.

Will der Mieter die Original-Belege einsehen, muss er sich grundsätzlich zum Vermieter oder zur Hausverwaltung begeben. Während der Einsicht

ist der Vermieter nicht verpflichtet, den Mieter zu unterstützen. Er kann ihn wirksam darauf verweisen, dass er sich eine fachkundige Person zur Unterstützung mitbringen kann (Landgericht Berlin, W u. M 06, 617). Auch muss der Vermieter nicht die Benutzung eines bei ihm vorhandenen Kopiergeräts gestatten (Amtsgericht Charlottenburg, GE 10, 1205). Das Fotografieren von Belegen durch den Mieter mittels einer Digitalkamera kann er allerdings nicht verweigern (Amtsgericht München, NJW 10, 78).

Liegen der Ort der Aufbewahrung der Belege und das Mietobjekt weit von einander entfernt, kann der Mieter die Übersendung von Fotokopien verlangen (BGH W u. M 06, 200). Der Vermieter kann in diesem Zusammenhang vom Mieter verlangen, dass er die Belege, von denen er Fotokopien übersandt haben will, genau bezeichnet. Eine pauschale Anforderung "der Belege" kann er ablehnen (LG Berlin, GE 03, 1492).

Ferner kann er verlangen, dass der Mieter vor der Übersendung einen angemessenen Vorschuss je Beleg leistet. Der Vorschuss kann zwischen 0,25 EUR und 0,50 EUR variieren.