



»» Mietrecht «« von RA Rüdiger Fritsch

## Vom Saulus zum Paulus

Regelmäßig ist in den Medien zu vernehmen, dass nahezu jede zweite Betriebskostenabrechnung falsch sei.

Dies ist sogar zutreffend. Dabei liegt dies nicht etwa daran, dass die deutschen Vermieter nicht rechnen könnten oder gar ihre Mieter übers Ohr hauen wollten. Es liegt schlichtweg daran, dass die von der Rechtsprechung an die Korrektheit einer mietrechtlichen Betriebskostenabrechnung gestellten formal-juristischen Anforderungen zwischenzeitlich so hochgeschraubt sind, dass man ohne zwei juristische Staatsexamina kaum in der Lage ist, eine „richtige“ Betriebskostenabrechnung zu erstellen. Dies hat der BGH endlich erkannt und lockert seine Rechtsprechung.

BGH, Urt. v. 20.01.2016 – VIII ZR 93/15.

### Der Fall:

Vermieter V und Mieter M schließen einen Mietvertrag, in dem es heißt, dass Mieter M eine monatliche Vorauszahlung i. H.v. 100,00 EUR auf die Betriebskosten zu leisten habe. Dabei hat Vermieter V die Pflicht, nach Ablauf des Wirtschaftsjahres über die Vorauszahlungen abzurechnen. Als V dem M die Betriebskostenabrechnung präsentiert, weigert sich M, die Nachzahlung zu entrichten.

Vermieter V gehört nämlich nicht nur das eine Haus, in dem M seine Wohnung angemietet hat, sondern auch die zwei Nachbarhäuser. Sparsam wie V ist, bildet er eine sog. Wirtschaftseinheit, indem er alle drei Objekte in der Bewirtschaftung zusammenfasst. So hat er für alle drei Häuser ein- und denselben Hausmeister engagiert und teilt dessen Rechnung zuerst durch drei, bevor er die Hausmeisterkosten auf die Mieter umlegt.

Dies weist er aber nicht extra in der Betriebskostenabrechnung aus. M dankt dem V dessen Sparsamkeit schlecht. Die Abrechnung des Vermieters über die Betriebskosten müsse ohne weiteres nachprüfbar sein. Weil ihm, dem Mieter, aber der wahre (ungeteilte) Rechnungsbetrag und dessen Aufteilung in der Abrechnung vorenthalten worden sei, müsse er nicht bezahlen, da die Betriebskostenabrechnung nicht prüfbar sei.

### Das Problem:

Und tatsächlich entscheidet der BGH in bisher ständiger Rechtsprechung, dass der Mieter in solchen Fällen Recht habe (vgl.: BGH, Urt. v. 09.10.2013 – VIII 22/13).

Dem Mieter stehe ein Anspruch darauf zu, dass der Vermieter ihm in der Betriebskostenabrechnung jeden Rechenschritt darlege. Im Falle eines sog. Vorwegabzugs, bei dem die als umlagefähig abgerechneten Gesamtkosten vorab um andere Beträge „bereinigt“ seien, werde dem Mieter ein wichtiger Rechenschritt vorenthalten, der zur Abrechnungsprüfung notwendig sei.

Eine solche Abrechnung sei nicht tauglich, so der BGH in ständiger Rechtsprechung.

Insbesondere verliere der Vermieter, so der BGH, wenn er dadurch die Jahresfrist zur Vorlage der Betriebskostenabrechnung beim Mieter gem. § 558 Abs. 4 BGB nicht einhalte, seinen Anspruch auf Zahlung des Abrechnungssollsaldos durch den Mieter.

### Die Entscheidung des BGH:

Der BGH wirft aktuell seine bisherige Rechtsprechung über den Haufen – und erkennt an, dass er früher unzutreffend entschieden hat.

Denn, so der BGH nun, kommt es für die Richtigkeit einer Betriebskostenabrechnung nur darauf an, dass diese rechnerisch zutreffend ist und die tatsächlich gezahlten anteiligen Betriebskosten den Vorauszahlungen des Mieters gegenübergestellt werden.

Ob die als umlagefähig angegebenen Gesamtkosten einer Betriebskostenposition durch einen sog. Vorwegabzug ermittelt werden oder nicht, ist dabei ohne Belang (solange die angegebenen Zahlen nur korrekt ermittelt sind). Dies, so der BGH, kann der Mieter aber ganz einfach prüfen, indem er Belegeinsicht nimmt.

### Praxis-Tipp:

Verlangt der Mieter die Übersendung von Abrechnungsbelegen in Kopie, kann der Vermieter grundsätzlich darauf verweisen, dass der Mieter persönlich Belegeinsicht nimmt. ■

### Fachautor:



**Rechtsanwalt  
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauvertragsrecht