

# **Die Erstellung einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung**

**Ein Leitfaden mit Textbausteinen unter besonderer Berücksichtigung der Leipziger  
Mietrechtsprechung**

**Stand: September 2008**

**Rechtsanwalt Heinz G. Schultze**  
Fachanwalt für WEG- und Mietrecht  
Fachanwalt für Baurecht

## I. Allgemeine Anforderungen

### 1. Rechtliche Grundlagen

Die Betriebskosten der Mietimmobilie hat der Vermieter zu tragen. Die Mietvertragsparteien können aber vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten übernimmt, § 556 Abs. 1 BGB. Neben den gesetzlichen Regelungen der §§ 556 ff BGB gelten die Regelungen der Betriebskostenverordnung (BetrKV) und der Heizkostenverordnung (HeizkV). Während die Betriebskostenverordnung nur bei der Umlage von den betreffenden Betriebskosten (§ 2 BetrKV) Anwendung findet, ist die Anwendung der Heizkostenverordnung bindend, wenn nicht nur ein Mietverhältnis in einem Zweifamilienhaus gegeben ist, bei dem der Vermieter eine der beiden Wohnungen bewohnt, § 2 HeizkV.

Hinsichtlich der „kalten“ Betriebskosten können die Mietvertragsparteien eine Pauschale vereinbaren, § 556 Abs. 2 BGB. Im übrigen hat der Vermieter bei der Vereinbarung von Vorauszahlungen jährlich über die Einnahmen und Ausgaben eine Betriebskostenabrechnung zu erstellen und dem Mieter zuzuleiten, § 556 Abs. 3 BGB.

Die Betriebskostenabrechnung ist eine Rechenschaftslegung im Sinne von § 259 Abs. 1 BGB. Dort heißt es:

**„Wer verpflichtet ist, über eine mit Einnahmen oder Ausgaben verbundene Verwaltung Rechenschaft abzulegen, hat dem Berechtigten eine die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder der Ausgaben enthaltende Rechnung mitzuteilen und, soweit Belege erteilt zu werden pflegen, Belege vorzulegen.“**

Der Vermieter ist zur Abrechnung verpflichtet. Im laufenden Mietverhältnis kann der Mieter hinsichtlich der Miete ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn nicht abgerechnet wird<sup>1</sup>. Beim beendeten Mietverhältnis kann er seine Betriebskostenvorauszahlungen für das nicht abgerechnete Wirtschaftsjahr zurück fordern<sup>2</sup>. Der Mieter kann die Abrechnung aber auch nach Titulierung mit Zwangsgeld und Zwangshaft durchsetzen<sup>3</sup>.

### 2. Formale und inhaltliche Anforderungen

#### a) Mindestangaben

Der BGH<sup>4</sup> hat in mehreren Entscheidungen die Anforderungen spezifiziert. Danach muss eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung mindestens folgende Angaben enthalten:

1. Zusammenstellung der Gesamtkosten,
2. Angabe der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel,
3. bei einigen Verteilerschlüsseln deren nähere Erläuterung,
4. die Berechnung des Anteils des Mieters sowie

---

<sup>1</sup> BGH Urteil vom 29.3.2006, Az.: VIII ZR 191/05

<sup>2</sup> BGH Urteil vom 9.3.2005, Az.: VIII ZR 57/05

<sup>3</sup> BGH Urteil vom 11.5.2006, Az.: i ZB 95/05

<sup>4</sup> z.B. BGH Urteil vom 17.11.2004, Az.: VIII ZR 115/04, BGH Urteil vom 14.2.07, Az.: VIII ZR 1/06 in: NJW 2007, 1059

5. der Abzug der tatsächlichen Vorauszahlungen des Mieters
6. das Abrechnungsergebnis

Daneben sind folgende Angaben erforderlich:

7. Abrechnungszeitraum (Wirtschaftsjahr)
8. die abgerechnete Wohnung nebst Adresse und
9. der Vermieter oder der bekannte Verwalter als Abrechnender
10. die Mieter als Abrechnungsempfänger.

### **b) Darstellungsweise**

Die Darstellung dieser Angaben muss dabei so erfolgen, dass *ein durchschnittlich gebildeter, betriebswirtschaftlich und juristisch nicht geschulter Mieter die Abrechnung gedanklich und rechnerisch nachvollziehen kann*<sup>5</sup>. Die Abrechnung muss aus sich heraus verständlich sein.<sup>6</sup> Ist das der Fall, erfüllt sie die formalen Anforderungen an eine korrekte Betriebskostenabrechnung.

### **c) Formelle und materielle Fehler in der Betriebskostenabrechnung**

Es wird zwischen formellen und materiellen Fehlern in der Betriebskostenabrechnung unterschieden. Die Abgrenzung ist nicht immer ganz einfach. Im Streitfall ist die Fehlerkategorie häufig von großer Bedeutung. Die formell falsche Betriebskostenabrechnung löst keine fällige Nachzahlungsverpflichtung des Mieters aus. Wird keine formell korrekte Abrechnung binnen 12 Monate nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes erteilt, ist der Vermieter mit jeglichen Nachforderungen ausgeschlossen, § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB. Zahlt der Mieter auf eine solche Abrechnung, kann er sein Geld zurück verlangen<sup>7</sup>. Erst wenn die formell korrekte Abrechnung erstellt ist, beginnt die Ausschlussfrist für Einwendungen des Mieters zu laufen, § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB. Diese Nachteile hat die materiell falsche Abrechnung nicht.

Nach der Rechtsprechung des BGH liegt ein formeller Fehler vor, wenn der Fehler evident ist<sup>8</sup>. So sah der BGH in der Wahl des falschen Verteilungsschlüssels (MEA anstatt Quadratmeter) nur einen materiellen Fehler, da der Mieter über den Mietvertrag unschwer den richtigen Verteilungsschlüssel ermitteln könne. Nicht beachtlich sei es, dass der Mieter den Fehler – etwa wie einen bloßen Rechenfehler – nicht ohne Hilfe des Vermieters korrigieren könne.

Materielle Fehler können zwar auch noch nach Ablauf der Abrechnungsfrist korrigiert werden. Eine Nachforderung über den sich bisher aus der Abrechnung ergebenden Nachzahlungsbetrag hinaus ist aber auch bei ihnen ausgeschlossen.

---

<sup>5</sup> BGH Urteil vom 17.11.2004, Az.: VIII ZR 115/04 in: NJW 2005, 219

<sup>6</sup> BGH Urteil vom 28. Mai 2008, Az.: VIII ZR 261/07

<sup>7</sup> BGH Urteil vom 18.1.2006, Az.: VIII ZR 94/05

<sup>8</sup> BGH Urteil vom 17.11.2004, Az.: VIII ZR 115/04 in: NJW 2005, 219

### 3. Erste Details

Auch bei der Betriebskostenabrechnung liegt die Tücke im Detail. Die Mindestangaben sollen daher näher beleuchtet werden.

#### a) Gesamtkosten

Es sind die gesamten Betriebskosten der Immobilie einzustellen. Nicht ausgewiesene Vorwegabzüge, etwa für Gewerbeflächen oder nichtumlagefähige Kosten sind unzulässig. „Dem Mieter muss auch 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“<sup>9</sup>.

#### b) Verteilerschlüssel

Der Verteilerschlüssel ist dem Mietvertrag zu entnehmen. Ist im Mietvertrag keine Regelung vorgesehen, gilt die gesetzliche Regelung. Die „kalten“ Betriebskosten sind dann nach dem Verhältnis der Flächen umzulegen, § 556 a Abs. 1 Satz 1 BGB. Soweit eine Verbrauchserfassung stattfindet, sind die Kosten nach einem Maßstab umzulegen, der dem Verbrauch Rechnung trägt, § 556 a Abs. 1 Satz 2 BGB.

Bei den „warmen“ Betriebskosten gilt die Heizkostenverordnung. Sie legt fest, dass eine Verbrauchserfassung zu erfolgen hat (§ 4 HeizKV). Die Kosten sind bei der Versorgung mittels Zentralheizung mindestens zu 50%, höchstens aber zu 70% nach dem Verbrauch und im übrigen nach Fläche umzulegen, § 7 HeizKV. Welches prozentuales Verhältnis anzusetzen ist, bestimmt entweder der Mietvertrag oder, wenn sich darin keine Regelung findet der Vermieter bei der ersten Abrechnung, § 6 Abs. 4 HeizKV.<sup>10</sup> Hiervon muss der Vermieter ggf. abweichen, wenn der Verteilerschlüssel wegen hohen Leerstands (mehr als 40%) in der Anwendung für die Mieter unbillig wird<sup>11</sup>. Er muss dann auf eine Verteilung von 50:50 wechseln<sup>12</sup>.

Der Verteilerschlüssel ist in der Abrechnung zu benennen und gegebenenfalls zu erläutern. Soweit der Vertrag eine Umlage nach Miteigentumsanteilen vorsieht, ist auch nur die Umlage nach MEA möglich, wobei es nach Ansicht des LG Leipzig<sup>13</sup> nicht erforderlich ist dieses Kürzel näher zu erläutern. Der BGH sah einen Fehler in der fehlenden Erläuterung eines Verteilungsschlüssels, der aus dem Produkt von Wohnfläche des Mieters und bewohnten Monaten gebildet worden war<sup>14</sup>. Das AG Leipzig<sup>15</sup> verwarf in einer Entscheidung die Umlage von Müllkosten, weil als Verteilerschlüsselgrundlage ohne Erläuterung 418,76 Personen angesetzt wurden.

---

<sup>9</sup> BGH Urteil vom 14.2.2007, Az.: VIII ZR 1/06 in: NJW 2007, 1059, BGH Beschluss vom 11.9.2007, Az.: VIII ZR 1/07

<sup>10</sup> BGH Urteil vom 21.1.2004, Az.: VII ZR 137/03

<sup>11</sup> Das gilt für alle Betriebskosten, BGH Urteil vom 31.5.2006, Az.: VIII ZR 159/05

<sup>12</sup> AG Leipzig, Urteil vom 10.12.04, Az.: 163 C 8500/04

<sup>13</sup> LG Leipzig, Urteil vom 3.9.2004, Az.: 12 S 2867/04

<sup>14</sup> BGH Urteil vom 9.4.2008, Az.: VIII ZR 84/07

<sup>15</sup> AG Leipzig, Urteil vom 10.12.2004, Az.: 163 C 8500/04

So man noch Einfluss auf den Verteilungsschlüssel nehmen kann, ist der Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen der Vorrang einzuräumen. Das Verhältnis kann nicht wie bei der Fläche nachgemessen werden, sondern ist im Grundbuch fixiert. Die Verteilung nach Köpfen, die bei Müllkosten nicht unüblich ist, hat große Nachteile bei häufig wechselnden Mieterzahlen in den Wohnungen. Es entstehen komplizierte Verteilungsberechnungen und der Vermieter hat häufig auch keine Kenntnis von Zu- oder Abgang von Personen im laufenden Mietverhältnis. Die Daten der Meldebehörde (Anzahl gemeldete Personen) darf er nicht verwenden.<sup>16</sup>

### c) Vorauszahlungen

Der häufigste Fehler liegt hier im Abzug von Sollvorauszahlungen. Es sind immer nur die tatsächlichen Vorauszahlungen in Abzug zu bringen.

## II. Spezielle Probleme und Streitfälle

### 1. Zugang der Betriebskostenabrechnung (Fristwahrung)

Die Betriebskostenabrechnung muss innerhalb der Abrechnungsfrist, d.h. 12 Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes dem Mieter zugehen, will der Vermieter keinen Nachforderungsverlust erleiden. Dieser Abrechnungszeitraum verkürzt sich nicht nur weil das Mietverhältnis im laufenden Wirtschaftsjahr beendet wurde<sup>17</sup>.

Nach einem Urteil des AG Leipzig<sup>18</sup> darf der Vermieter – bei frühzeitiger Absendung - grundsätzlich darauf vertrauen, dass die Abrechnung rechtzeitig zugehen wird, wenn die Post nicht als unzustellbar zurück kommt. Diese Auffassung wird nicht von allen Richtern beim Amtsgericht geteilt. Vor allem bei hohen Nachforderungen oder einer Erstellung erst kurz vor Fristablauf ist daher ein Zugangsnachweis empfehlenswert. Einwurf-Einschreiben werden von den Gerichten als Zugangsnachweis nicht anerkannt. Die Versendung mit Einschreiben/Rückschein kurz vor Fristende hat den Nachteil, dass bei Nichtabholung die Sendung zurückläuft und eine erneute Zustellung in der Frist dann vielleicht nicht mehr möglich ist.

**Einfach und kostengünstig ist die Zustellung über einen Boten. Dabei sollte wie folgt verfahren werden. Die Abrechnung wird kopiert. Der Bote bestätigt auf der Kopie, dass er das Original der Kopie selbst couvertiert und zugestellt hat. Dies sowie Datum und Uhrzeit des Briefkasteneinwurfs sind auf der Kopie vom Boten zu vermerken. Das Couvertieren ist notwendig, damit der Bote später nicht nur bezeugen kann, dass er irgendetwas, sondern dass er die Betriebskostenabrechnung eingeworfen hat. Aus rechtlichen Gründen ist der Einwurf in den Briefkasten der persönlichen Übergabe vorzuziehen.**

---

<sup>16</sup> BGH Urteil vom 32.1.2008, Az.: VIII ZR 82/07

<sup>17</sup> AG Leipzig, Urteil vom 25.2.2005, Az.: 163 C 210/05, AG Leipzig, Urteil vom 6.9.2005, Az.: 163 C 4723/05

<sup>18</sup> AG Leipzig, Urteil vom 06.09.2003, Az.: 163 C 4723/05

## 2. Einsprüche

Einsprüche materieller Art sind innerhalb der Ausschlussfrist, die 12 Monate nach Zugang der Abrechnung abläuft, geltend zu machen, § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB. Hierzu genügt ein pauschaler Einspruch grundsätzlich nicht. Das OLG Düsseldorf<sup>19</sup> vertritt darüber hinaus die Auffassung, dass ein Einspruch ohne vorherige Belegeinsicht ohnehin unzulässig sei. Sofern innerhalb der Einspruchsfrist Einwände nicht geltend gemacht werden, ist der Mieter jedenfalls mit Einsprüchen materieller Art ausgeschlossen. Einsprüche formeller Art hingegen können auch nach Einspruchsfrist noch geltend gemacht werden.

Aus taktischen Erwägungen heraus sollte der Mieter keinesfalls auf seine Einsichtnahmeobliegenheit hingewiesen werden.

### a) Ausnutzen der Einspruchsfrist zugunsten des Vermieters

Es ist taktisch vorteilhaft für den Vermieter, die Betriebskostenabrechnung erst nach Ablauf der Einspruchsfrist mit Nachdruck zu verfolgen. Häufig veranlasst erst dies die detaillierte Prüfung und Erhebung von Einwänden, mit denen der Mieter dann nach § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB überwiegend ausgeschlossen ist.

### b) Belegeinsicht

Der Mieter hat grundsätzlich das Recht die Abrechnung auf Richtigkeit zu überprüfen. Hierzu kann er die Belege, die der Abrechnung zugrunde liegen, einsehen. Der Betriebskostenhilfverein fordert nach erfolgtem Einspruch daher zunächst auf, ihm verschiedene Belege zu übersenden.

Zur Übersendung der Kopien der Belege ist der Vermieter jedoch allgemein nicht verpflichtet<sup>20</sup>. Das konträre Urteil des AG Leipzig<sup>21</sup> ist insoweit obsolet. Allerdings wird hiervon eine Ausnahme in dem Fall gemacht, in dem es dem Mieter auf **Grund der Entfernung** nicht zumutbar ist, die Belege beim Vermieter einzusehen. In dem konkreten zu entscheidenden Fall betrachtete das Gericht die Fahrt innerhalb von Berlin als zumutbar. Soweit sich die Mieterwohnung in Leipzig befindet und die Belegeinsicht auch in Leipzig erfolgen kann, ist von einer Unzumutbarkeit nicht auszugehen.

Es sollte daher innerhalb von Leipzig eine Belegübersendung unterbleiben. Mittlerweile sieht der Betriebskostenhilfverein vor einer gerichtlichen Auseinandersetzung fast immer von einer Einsichtnahme ab, um seinen Aufwand überschaubar zu halten. Es stellen sich mithin erste Erfolge ein.

Ohne Terminvereinbarung gibt es überhaupt kein Recht auf Belegeinsicht. Überraschungsbesuche sollte man daher bereits an der Türe verabschieden.

---

<sup>19</sup> OLG Düsseldorf, Urteil vom 27.4.2006 in: DWW 2006, 198 = ZIV 2006, 45

<sup>20</sup> BGH Urteil vom 13.9.2006, Az.: VIII ZR 105/06

<sup>21</sup> AG Leipzig, Urteil vom 4.11.04, Az.: 166 C 7820/04

### c) Kostenvorschuss für Kopien

Wenn der Vermieter andernfalls Kopien ausnahmsweise übersenden muss, darf er für die Kopierkosten eine Vorauszahlung vom Mieter verlangen.<sup>22</sup> Wenn der Vermieter Kopien fertigt und diese übersendet, hat er Anspruch auf Ersatz der Porti und Vergütung für die Kopien i.H.v. 0,26 €/Kopie.<sup>23</sup>

### 3. Wirtschaftseinheiten

Unproblematisch ist die Abrechnung nach Wirtschaftseinheiten nur, soweit dies im Mietvertrag zwischen den Parteien vereinbart wurde. In allen anderen Fällen treten rechtliche Probleme auf, die nicht selten zur formellen Unwirksamkeit der gesamten Abrechnung führen. Die Bildung von Wirtschaftseinheiten hat ohne Vereinbarung im Mietvertrag folgende Voraussetzungen<sup>24</sup>:

- Einheitliche Verwaltung der Gebäude
- Unmittelbarer örtlicher Zusammenhang der Gebäude
- Keine Unterschiede im Wohnwert
- Gleichartige Nutzung

Für die Annahme des unmittelbaren örtlichen Zusammenhangs ist nicht erforderlich, dass sich die Gebäude auf einem Grundstück befinden.

Zwischen den Gebäuden dürfen keine wesentlichen Unterschiede bezüglich des Nutzungswertes bestehen. Voraussetzung hierfür ist, dass sie nach den selben bautechnischen Stand errichtet wurden und über dieselbe technische Ausstattung verfügen.

Die Gebäude müssen eine gleichartige Nutzung haben, weshalb ein Gebäude mit reiner Gewerbenutzung nicht mit einem Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung zusammengefasst werden kann.

### 4. Vorauszahlungsbemessung bei Mietminderungen in der Abrechnung

Mit Urteilen vom 6.4.05<sup>25</sup> und vom 20.7.05<sup>26</sup> hat der BGH entschieden, dass die Mietminderung auf der Basis der Bruttowarmmiete zu berechnen ist<sup>27</sup>. Die vorstehende BGH-Rechtsprechung hat Einfluss auf die Betriebskostenabrechnung, weil die Mietminderung auch

---

<sup>22</sup> BGH Urteil vom 8.3.2006, Az.: VIII ZR 78/05; LG Leipzig NZM 2005, 944

<sup>23</sup> AG Leipzig, Urteil vom 4.11.04, Az. 166 C 7820/04

<sup>24</sup> Zulässig ist die Bildung jedenfalls, wenn vom Beginn des Mietverhältnisses an mehrerer Häuser eine einheitliche Versorgung mit Wärme und Warmwasser erhielten und insoweit zu einer Wirtschaftseinheit zusammengezogen werden (BGH Urteil vom 20.7.05, Az.: VIII ZR 371/04)

<sup>25</sup> BGH Urteil vom 6.4.2005, Az.: XII ZR 225/03 in: ZMR 2005, 524 = ZIV 2005, 22

<sup>26</sup> BGH Urteil vom 20.7.2005, Az.: VIII ZR 347/04 in: ZIV 2005, 52

<sup>27</sup> Sämtliche Nebenkosten sind einzubeziehen, gleich ob diese als Pauschale oder Vorauszahlung geschuldet sind

zu einer Reduzierung der BK-Vorauszahlungen führt. Dies hat zwangsläufig auch rechnerische Konsequenzen für die Betriebskostenabrechnung. Zwei Modelle werden erörtert:

**a) Modell 1: Fiktive Einstellung<sup>28</sup>**

Dem Mieter werden die Minderungsbeträge auf die Betriebskosten fiktiv in die Vorauszahlungen mit eingestellt.

**Beispiel:**

200 € Miete  
100 € BK-Vorauszahlungen  
Wirtschaftsjahr hier: 4 Monate

Tabelle: Tatsächliche Zahlungen nach Minderung

Monat	Kaltmiete	Bk-Vorausz.	Σ	10% Minderung	Voraus- Neu
1	200	100	300	30	90
2	200	100	300	30	90
3	200	100	300	30	90
4	200	100	300	30	90

**Bk-Abrechnung 1**

(Kosten: 500 €)

Ergebnis ohne Minderung:

Kosten: 500 €  
Voraus: 400 €  
**Nachzahlung: 100 €**

Ergebnis mit Minderung

Kosten: 500 €  
Voraus: 360 €  
**Nachzahlung: 140 €**

**Das ist falsch und widerspräche der BGH-Entscheidung zur Mietminderung. Denn der Anteil an den (rechtmäßig) geminderten Betriebskostenvorauszahlungen würde sich der Vermieter wieder über die Abrechnung zurückholen. Dieses Modell sieht daher vor, dass dem Mieter die Differenz aus Soll-Vorauszahlung und geminderter Vorauszahlung fiktiv eingestellt wird:**

---

<sup>28</sup> Eine Ausurteilung beim AG Leipzig ist nicht bekannt. Aus den Erörterungen aus Gerichtsterminen ist aber zu entnehmen, dass diese Variante beim AG Leipzig wohl favorisiert wird.



**Bk-Abrechnung 2**

(Kosten: 500 €)

Kosten: 500 €

Voraus: 360 €

Fiktiv: 40 €

**Nachzahlung: 100 €**

**b) Modell 2: Abschließende Minderungsberechnung bei der Bk-Abrechnung<sup>29</sup>**

Tabelle: Tatsächliches Zahlungsverhalten nach Minderung

Monat	Kaltmiete	Bk-Vorausz.	Σ	10% Minderung	Mietzahlung
1	200	100	300	30	270
2	200	100	300	30	270
3	200	100	300	30	270
4	200	100	300	30	270

Minderungsbetrages unter Berücksichtigung der tatsächlichen Betriebskosten

Monat	Kaltmiete	Bk-eigentlich (500/4)	Σ	10% Minderung auf Bk	10% Minderung auf BK-Ist
1	200	125	325	12,50	10
2	200	125	325	12,50	10
3	200	125	325	12,50	10
4	200	125	325	12,50	10

**Bk-Abrechnung 2a**

(Kosten: 500 €)

Kosten: 500 €

Voraus: 360 €

Nachzahlung: 140 €

Minderung auf BK: 50 €

**Nachzahlung neu: 90 €**

Diese Variante ist rechnerisch korrekter, weil auch die Nachzahlungsbeträge auf die Bk-Abrechnung eine Minderung erfahren. Sie ist aber auch ungleich komplizierter.

**5. Nutzerwechsel im laufenden Wirtschaftsjahr**

Der BGH<sup>30</sup> hat entschieden, dass die Kosten der Zwischenablesung nicht auf den Mieter umlegbar sind, da es sich nicht um Betriebskosten, d.h. um laufend entstehende Kosten

<sup>29</sup> LG Berlin GE 2006, 1235

handelt. Die Entscheidung ist missverständlich formuliert. Ihr ist nicht zu entnehmen, dass die Kosten durch eine Umlagevereinbarung dem Mieter belastet werden können. Der Vermieter ist zur Zwischenablesung, nicht aber zur Zwischenabrechnung verpflichtet.

## 6. Wirtschaftlichkeitsgebot

Der Vermieter ist gehalten das Gebot der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Dies heißt, er muss verschiedene Angebote einholen und ein geeignetes, welches nicht das Günstigste sein muss, annehmen.

Dem Vermieter steht bei der Auswahl somit ein Abwägungsspielraum zu, bei dem auch die Kompetenz, die Zuverlässigkeit sowie die Einzelheiten des Vertrages berücksichtigt werden können. Das Gebot der Wirtschaftlichkeit wird u.a. gerügt, wenn beispielsweise nicht der günstigste Stromtarif der Stadtwerke Leipzig gewählt wurde. Diesen Einwand lässt der BGH spätestens seit dem Urteil<sup>31</sup> vom 13.6.2007 nicht gelten. Das Wirtschaftlichkeitsgebot verpflichtet den Vermieter nicht, die jeweils günstigste Versorgungsart wählen zu müssen.

Für die Stadt Leipzig existiert ein **Betriebskostenspiegel** in dem die durchschnittlichen Kosten/m<sup>2</sup>/Monat bereits aufgeschlüsselt sind. Den Auszug aus dem Betriebskostenspiegel der Stadt Leipzig 2007/2008, der die durchschnittliche Betriebskosten in €/m<sup>2</sup>/Monat angibt ist als Anlage eingefügt.

Wenn die Mittelwerte<sup>32</sup> des Betriebskostenspiegels in der Abrechnung übertroffen werden, ist der Vermieter beweisbelastet, dass er gleichwohl das Wirtschaftlichkeitsgebot beachtet hat. Dies kann er nur, indem er darlegen und beweisen kann, dass das betreffende Objekt Besonderheiten aufweist, die eine überdurchschnittliche Kostenbelastung rechtfertigen.

Vor einer Auftragsvergabe sollte daher stets geprüft werden, ob die Werte des Betriebskostenspiegels übertroffen werden. Ist das der Fall, sollten zwei Vergleichsangebote eingeholt werden. Wenn diese ebenfalls über den Werten liegen, ist die Vermutung widerlegt.

Das Wirtschaftlichkeitsverbot ist nicht verletzt, wenn der Vermieter mit veralteter Technik arbeitet, insbesondere die Heizungsanlage nur einen schlechten Wirkungsgrad aufweist. Er ist nicht zu Modernisierungen verpflichtet.<sup>33</sup> Ausdrücklich offen gelassen hat der BGH, ob diese Frage auch so zu beantworten ist, wenn die Immobilie nicht mehr öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Dies wird man wohl verneinen müssen, da die EnEV Vorgaben hinsichtlich der Gebäudedämmung und der Heizkessel unter bestimmten Voraussetzungen verbindlich vorschreibt<sup>34</sup>.

---

<sup>30</sup> BGH Urteil vom 14.09.2007, Az.: VIII ZR 19/07

<sup>31</sup> BGH Urteil vom 13.6.2007, Az.: VIII ZR 78/06

<sup>32</sup> AG Leipzig, Urteil vom 21.5.2003, Az.:18 C 2588/03

<sup>33</sup> BGH Urteil vom 31.10.2007, Az.: VIII ZR 261/06

<sup>34</sup> BGH Urteil vom 23.5.2007, Az.: VIII ZR 138/06 in ZIV 2007, 27, BGH Urteil vom 31.10.2007, Az.:

VIII ZR 261/06

## 7. Streit um den Verteilerschlüssel „Fläche“

Die Betriebskosten sind nach der gesetzlichen Vorschrift (§ 556a Abs. 1 BGB) nach dem Verhältnis der Wohnflächen umzulegen.

Zweifelhaft kann sein, welche Flächen einzubeziehen sind. Die Ermittlung der maßgeblichen Wohnfläche erfolgt nach der Wohnflächenverordnung. Nicht zu den Wohnflächen gehören:

- Kellerräume
- Abstellräume außerhalb der Wohnung
- Waschküchen
- Bodenräume
- Trockenräume
- Heizungsräume
- Garagen
- Treppenhäuser
- Flure

Dagegen zählen zur Wohnfläche Wintergärten, Balkone und Loggien, Dachgärten und Terrassen. Sie sind i.d.R. mit  $\frac{1}{4}$ , höchstens aber mit  $\frac{1}{2}$  ihrer Grundfläche anzusetzen (§ 4 Nr. 4 WoFIV). Räume mit einer lichten Höhe von mehr als einem und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte anzusetzen. (§ 4 Nr. 2 WoFIV). Unbeheizte Wintergärten und Schwimmbäder sind mit  $\frac{1}{2}$  anzusetzen (§ 4 Nr. 3 WoFIV).

Aufgrund der neueren Rechtsprechung des BGH haben diese Streitigkeiten an Bedeutung verloren. I.d.R. wird eine Fläche im Mietvertrag ausgewiesen und ein Nettokaltmietzins für die Wohnung vereinbart. Der BGH geht in diesen Fällen davon aus, dass die Fläche im Mietvertrag vereinbart ist und für die Betriebskostenabrechnung zugrunde zu legen ist. Voraussetzung ist aber, dass die Abweichungen kleiner als 10% ausfällt.<sup>35</sup>

## 8. Unklare Bezeichnungen

Häufig finden sich in Betriebskostenabrechnungen für die Kostenarten unklare Bezeichnungen. Die Angabe „HM/HR/WD“ für „Hausmeister, Hausreinigung und Winterdienst“ genügt nicht, sondern ist zu erläutern, will man erreichen, dass diese Kosten umlagefähig sind<sup>36</sup>. Nur für das Kürzel MEA gibt es eine Entscheidung, die belegt, dass dieses Kürzel hinreichend bekannt ist (wohl auch qm)<sup>37</sup>.

## 9. Aufteilung von aufteilbaren Kostenpositionen

Wenn sich bestimmte Kostenarten aus mehreren, sachlich unterschiedlichen Kostenbestandteilen zusammensetzen, ist eine Aufschlüsselung der jeweiligen Kostenart in die einzelnen Kostenbestandteile vorzunehmen. Das AG Leipzig verlangt eine Aufteilung für

<sup>35</sup> BGH Urteil vom 31.10.2007, Az.: VIII ZR 261/06

<sup>36</sup> AG Leipzig, Urteil vom 25.8.04, Az. 165 C 12724/03

<sup>37</sup> LG Leipzig, Hinweisbeschluss vom 3.8.2004, Az.:12 S 2867/04

Hausmüll/Biomüll, für den Hausmeister (Winterdienst, Hausreinigung, Gartenpflege<sup>38</sup>) und für die Versicherungsarten (Haftpflicht/Feuerversicherung).

Bei den beiden letztgenannten Kostenarten kann man von einem getrennten Ausweis dann absehen, wenn eine Pauschale für alle Leistungen vereinbart wurde (Hausmeister<sup>39</sup>) oder wenn im Mietvertrag nur die betreffenden Kostenarten vereinbart sind (Umlage gegenüber BetrKV eingeschränkt auf Feuer- und Haftpflicht)<sup>40</sup>.

## 10. Bemessung der Höhe der Vorauszahlungen

Die Höhe der Vorauszahlungen sollte sich immer möglichst nahe an den tatsächlichen Kosten orientieren. Eine besondere Verpflichtung gibt es hierzu nicht<sup>41</sup>. Betriebskostenabrechnungen mit hohen Nachzahlungsbeträgen werden aber genauer geprüft, als Abrechnungen mit Guthaben. Hinzu kommt, dass der Vermieter keinen Nachforderungsausschluss wegen fehlerhafter Abrechnung erleiden kann.<sup>42</sup> Ergeben sich Nachzahlungen, sollten diese zu einer Anpassung der Vorauszahlungen genutzt werden. Dies ist nach § 560 Abs. 4 BGB möglich. Die Mieterhöhung ist vom Mieter auch dann hinzunehmen, wenn die Betriebskostenabrechnung bestritten von ihm angegriffen wird.

## 11. Abrechnung nach der Gradtagszahlmethode

Grundsätzlich hat die Abrechnung von Heizung und Warmwasser nach Verbrauch zu erfolgen. Das gilt auch für Altmietverträge, weil die HeizkV vertraglichen Regelungen vorgeht<sup>43</sup>. Ist das nicht möglich, weil die Messgeräte ausgefallen sind oder ein nicht behebbarer Ablesefehler vorliegt, darf nach der sogenannten Gradtagsmethode abgerechnet werden, § 9 a HeizkV. In diesem Fall muss sich der Vermieter auch den 15% Abzug nach § 12 HeizkV nicht gefallen lassen.<sup>44</sup>

## 12. Zugang von Rechnungen nach Ablauf der Abrechnungsfrist

Es kann vorkommen, dass einzelne Rechnungen der Betriebskosten den Vermieter viel zu spät erreichen. So erfolgte auch in Leipzig eine Nachberechnung der Grundsteuern. Der Vermieter ist hier mit Nachforderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen, da er insoweit die Abrechnungsfrist nicht schuldhaft versäumt hat, § 556 Abs. 3 Satz 4 BGB. Der BGH verlangt in diesem Fall aber eine zügige Abrechnung dieser Kostenposition. Als neue Ausschlussgrenze gilt dann eine 3-Monatsfrist nach Erhalt der neuen Rechnung bzw. des neuen Bescheides<sup>45</sup>. Eine Kostenabgrenzung nach Wirtschaftsjahren ist in diesem Fall auch

---

<sup>38</sup> AG Leipzig, Urteil vom 12.2.04, Az.: 160 C 12729/02

<sup>39</sup> AG Leipzig, Urteil vom 5.3.2007, Az.: 162 C 5093/06

<sup>40</sup> AG Leipzig, Urteil vom 29.4.04, Az.: 168 C 287/04

<sup>41</sup> BGH Urteil vom 11.2.2004, Az.: VIII ZR 195/03

<sup>42</sup> BGH Urteil vom 12.12.2007, Az.: VIII ZR 190/06

<sup>43</sup> BGH Urteil vom 19.7.2006, Az.: VIII ZR 212/06

<sup>44</sup> BGH Urteil vom 16.11.2005, Az.: VIII ZR 373/04

<sup>45</sup> BGH Urteil vom 5.7.2006, Az.: VIII ZR 220/05

nicht zwingend erforderlich. Der BGH hat mit Urteil vom 20.2.08 entschieden, dass dem Gesetz nicht zu entnehmen sei, dass eine Leistungsabgrenzung zu erfolgen habe. Es kann also auch nach dem Abflussprinzip abgerechnet werden. Eine Ausnahme ergibt sich aber nach den Andeutungen des Gerichts wohl dann, wenn wegen eines Mieterwechsels ein Mieter mit Kosten belastet würde, die nicht in seiner Mietzeit anfielen<sup>46</sup>.

### **13. Gemischt genutzte Immobilien**

Soweit die Immobilie sowohl zu Wohnzwecken als auch zu gewerblichen Zwecken genutzt wird, sind die zusätzlichen Kosten für die gewerbliche Nutzung vorweg heraus zu rechnen. Dies ist in der Abrechnung offen zu legen. Nur wenn die gewerbliche Nutzung zu keinen nennenswerten Mehrbelastungen für die übrigen Wohnungsnutzer führt (z.B. Anwaltskanzlei), kann hiervon abgesehen werden. Der Vermieter ist hierfür beweisbelastet.<sup>47</sup> Mehrbelastungen sind insbesondere bei den Versicherungen und der Grundsteuer zu erwarten.

### **14. Probleme bei einzelnen Kostenarten**

#### **a) Grundsteuer**

Nach Auffassung des BGH<sup>48</sup> ist die Grundsteuer im Verhältnis nach dem Flächenverhältnis umzulegen, sofern der Mietvertrag keine andere Vereinbarung<sup>49</sup> diesbezüglich vorsieht.

#### **b) Wasserkosten**

##### **aa) Verteilerschlüssel**

Streit entsteht nicht selten bei der Abrechnung der Wasserkosten, wenn im Mietvertrag als Verteilungsschlüssel das Flächenverhältnis bestimmt ist. Vielfach verfügen die Mieträume schon über Wasserzähler, so dass der Wasserverbrauch dann auch über die Wasserzähler abgerechnet wird. AG und LG Leipzig sind der Auffassung, dass der von den Parteien vereinbarte Umlageschlüssel auch für die Abrechnung der Wasserkosten maßgeblich ist<sup>50</sup>. In diesen Fällen verbleibt dem Vermieter nur die Möglichkeit, den Verteilungsschlüssel durch Erklärung nach § 556a BGB auf Verbrauch (für die Zukunft) umzustellen.

Allgemeingut ist zwischenzeitlich, dass der Wasserverbrauch nach dem vereinbarten Verteilungsschlüssel (i.d.R. Verbrauch) und die Service- und Grundgebühr jedenfalls nach Fläche umzulegen sind<sup>51</sup>.

---

<sup>46</sup> BGH Urteil vom 20.2.2008, Az.: VIII ZR 49/07

<sup>47</sup> BGH Urteil vom 25.10.2006, Az.: VIII ZR 251/06

<sup>48</sup> BGH Urteil vom 26.5.2004, Az.: VIII ZR 169/03

<sup>49</sup> AG Leipzig Urteil vom 25.11.2004, Az.: 167 C 4365/04

<sup>50</sup> AG Leipzig, Urteil vom 10.1.2005, Az.: 164 C 8973/04, LG Leipzig, Urteil vom 10.1.2002, Az.: 12 S 6001/01,

<sup>51</sup> AG Leipzig, Urteil vom 25.2.2004, Az.: 164 C 13214/03, AG Leipzig, Urteil vom 29.4.2004, Az.: 168 C 287/04, LG Leipzig, Beschluss vom 4.8.2004, Az.: 12 S 1841/04

## bb) Wasserzähler

Ein häufiger Einwand erfolgt wegen eines angeblich überdimensionierten Wasserzählers. Die Grundkosten hierfür steigen mit dem Durchmesser überproportional.

Allerdings ist bei dem Einbau auch die Besonderheit des Objektes (zusätzlicher Wasserbedarf durch Kleingewerbe etc.) bzw. der ermittelte Spitzendurchfluss zu berücksichtigen. Letztlich entscheidet der Versorgungsträger über die Größe des Wasserzählers. Bestimmt er diesen falsch, kommt der Versorgungsträger in die Haftung<sup>52</sup>.

Tabelle 3 aus Arbeitsblatt W 406

Anzahl der anzuschließenden Wohnungseinheiten (WE) mit		Nenndurchfluss Q <sub>n</sub> des Zählers in m <sup>3</sup> /h
Druckspülern	Spülkästen	
bis 15	bis 30	2,5
16-85	31-100	6
86-200	101-200	10

## cc) Überdurchschnittlich hoher Anstieg des Wasserverbrauches bzw. Wasserverluste

Bei der Erfassung des Wasserverbrauches treten regelmäßig Messdifferenzen zwischen den Hauptwasserzähler sowie der Zwischenzähler auf. 20 % - 25 % Verluste diesbezüglich sind nicht ungewöhnlich. Treten jedoch weitaus höhere Verluste auf, dann sind die Ursachen hierfür zu klären.

Ursachen können sein:

- Wasserrohrbruch im Leitungssystem hinter dem Hauptzähler
- Undichtigkeit im Rohrleitungssystem (Leckagen von wenigen mm können wegen des Wasserdruckes zu größeren Wasserverlusten führen)
- Unberücksichtigte Zapfstellen in Nebenräumen oder – Gebäuden, Garten, Garagen
- Fehlfunktion der Zwischenzähler

Das AG Leipzig vertritt die Auffassung, dass eine Abweichung von 20 % zu tolerieren ist<sup>53</sup>. In diesem Fall ist es zulässig, die Gesamtkosten nach dem Verhältnis der Wohnungszähler umzulegen. Wird dieser Wert überschritten spricht nach Auffassung des AG Leipzig der Beweis des ersten Anscheins dafür, dass das Leitungssystem durch den Vermieter nicht ausreichend gewartet wurde und hierdurch ein vom Vermieter zu vertretender Verlust entstanden ist.<sup>54</sup> In diesem Fall darf der Vermieter nur die Werte der Wohnungszähler abrechnen und trägt die Differenz zwangsläufig selbst.

<sup>52</sup> AG Leipzig, Urteil vom 31.3.2006, Az.: 118 C 11663/05

<sup>53</sup> AG Leipzig, Urteil vom 18.8.2000, Az.: 99 C 4767/00, LG Braunschweig, WM 1999, 294

<sup>54</sup> AG Leipzig, Urteil vom 18.8.2000, Az.: 99 C 4767/00

#### dd) Eichfrist Wasserzähler überschritten

Für Kaltwasserzähler gilt eine Eichfrist von 6 Jahren. Ist diese abgelaufen, können die Zähler nach § 25 Eichgesetz nicht mehr verwendet werden. Die Kostenaufteilung hat dann nach dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel (§ 556a Abs. 1 BGB nach Fläche) zu erfolgen<sup>55</sup>.

#### c) Kosten der Beleuchtung

Nach § 2 Nr. 11 der Betriebskostenverordnung sind lediglich die Kosten der Beleuchtung unter der Position auf den Mieter umlegbar.

Bei der Erstellung der Abrechnung ist somit darauf zu achten, dass die Position bereits exakt als Beleuchtungsstrom bezeichnet wird. Dies bedeutet auch, dass Stromkosten haustechnischer Anlagen, wie der Heizung gesondert erfasst werden müssten und entsprechend in die Heizkostenabrechnung einzustellen sind. In seiner Entscheidung<sup>56</sup> führt der BGH hierzu aus, dass die als Teil der Heizkosten abzurechnenden Stromkosten der Heizungsanlage auch geschätzt werden können, wenn gesonderte Zähler hierfür nicht vorhanden sind. Allerdings muss der Vermieter die Grundlage seiner Schätzung offen legen.

Der Einbau eines gesonderten Zählers für eine **Klingelanlage** ist wirtschaftlich nicht zu rechtfertigen. Gleiches gilt auch für die Schätzung. Rechtsprechung hierzu ist noch nicht bekannt. Unter Anwendung der obergerichtlichen Rechtsprechung zum Vorwegabzug der Kosten von Gewerbeeinheiten in gemischt genutzten Objekten kommt man jedoch zu dem Ergebnis, dass eine gesonderte Berechnung auch nicht erforderlich ist. Nach dieser Rechtsprechung ist ein Vorwegabzug dann nicht geboten, wenn es zu keiner ins Gewicht fallenden Mehrbelastung des Wohnraummieters kommt<sup>57</sup>. Nicht anders verhält es sich beim Klingelstrom. Die nicht ganz gerechte Aufteilung auf die Nutzer wegen unterschiedlich intensiver Nutzung der Klingelanlage führt zu keinen wesentlichen Mehrbelastungen einzelner Mieter.

Die Beleuchtung der Tiefgarage ist auf die Tiefgaragenmieter umzulegen. Soweit eine gesonderte Verbrauchserfassung nicht erfolgt, ist der Verbrauch zu schätzen, die Parameter und Berechnung der Schätzung offen zu legen und in Abzug zu bringen.<sup>58</sup>

#### d) Heizkosten

In der Regel wird die Abrechnung durch eine Fachfirma erstellt. Als Verwalter obliegt es dem Vermieter dann, die Abrechnung bezüglich der eingestellten Werte sowie bezüglich der Plausibilität zu überprüfen.

#### aa) Verluste der Heizungsanlage

Der Betriebskostenhilfverein sieht die Heizkostenabrechnung auf Schlüssigkeit durch und wendet oftmals ein, dass die Heizungsanlage auf Grund zu hoher Abweichungen zwischen Bezug und Verbrauch zu hohe Verluste aufweist. Er schließt hieraus einen Ausfall der

---

<sup>55</sup> AG Leipzig, Urteil vom 12.2.04, Az.:160 C 12729/02

<sup>56</sup> BGH Urteil vom 20.02.2008, Az.: VIII ZR 27/07

<sup>57</sup> BGH Urteil vom 08.03.2006, Az.: VIII ZR 78/05

<sup>58</sup> AG Leipzig, Urteil vom 12.11.04, Az.: 164 C3906/03

Messgeräte und macht einen pauschalen Abzug i.H.v. 15 % nach § 12 Abs. 1 HeizkV geltend. Tatsächlich sind Verluste zwischen 20 und 30 % nicht ungewöhnlich.

Die Argumentation des Betriebskostenhilfevereins ist in mehrfacher Hinsicht unzutreffend, wenn das Haus nicht mit Wärmemengenzählern ausgestattet ist. Heizkostenverteiler und Verdunsterröhrchen geben nie einen absoluten Verbrauch an, sondern nur einen relativen. Das Verhältnis der Verbräuche wird dann für die Verteilung der Kosten genutzt. Da keine physikalische Messung der verbrauchten Energie stattfindet, können die Daten für Verbrauchsüberlegungen nicht herangezogen werden. Die Einflussgrößen auf die Heizkostenverteiler sind vielfältig. In einem heißen Sommer beispielsweise wird zusätzlicher Verbrauch angezeigt, was jedoch alle Nutzer trifft und sich daher relativ für den einzelnen Nutzer nicht auswirkt. In einem besonders kalten Winter können zusätzliche Wärmeverluste durch möglicherweise unzureichend gedämmte Leitungen entstehen oder die Heizung verliert im oberen Teil ihrer Auslastungsgrenze an Wirkungsgrad, so dass sich das Verhältnis von bezogene Menge an Gas und beim Mieter gelieferte und in Form von Verbrauchseinheiten festgestellter Menge Wärme verzerrt.

#### **bb) Ausfall der Messeinrichtung „Warmwasser“**

Wenn die Messeinrichtungen für Warmwasser oder Heizung versagen, hat der Mieter Anspruch auf eine pauschale Kürzung um 15%, § 12 HeizkV. Das Kürzungsrecht gilt aber nur für die Kostenart, in der die Messeinrichtung ausgefallen ist. Auch wenn die Wassererwärmung und die Heizung technisch eng miteinander verbunden sind, ist der Strafabzug nur bei den Warmwasserkosten vorzunehmen, wenn auch nur dort die Messeinrichtungen ausgefallen sind.<sup>59</sup>

#### **cc) Nachhinkender Ablesetermin**

Bis zum Erlass des BGH-Urteils vom 30.4.08 war die Rechtsfrage schwierig zu beantworten, wie mit verspäteten Heizkostenablesungen zu verfahren ist. I.d.R. kann man die Ablesung und damit das Wirtschaftsjahr nicht mit den Wirtschaftszeiträumen der kalten Betriebskosten in Übereinstimmung bringen. Der BGH hat nunmehr entschieden, dass dies rechtlich unbeachtlich sei. Der Vermieter könne unmöglich alle Versorger mit seinem Wirtschaftsjahr auf eine zeitliche Linie bringen<sup>60</sup>.

#### **dd) Strom der Heizungsanlage**

Da gemäß der Betriebskostenverordnung allenfalls die Beleuchtungskosten auf den Mieter umlegbar sind, sind die Kosten des Stroms der Heizungsanlage separat zu erfassen und entsprechend auch in die **Heizkosten**abrechnung aufzunehmen. Werden diese Kosten zusammen unter der Rubrik „Beleuchtung“ oder „Allgemeinstrom“ abgerechnet, ist diese Position formell unwirksam abgerechnet und fällt aus der Abrechnung heraus.<sup>61</sup> Mit einem gesonderten Ausweis der Kosten kann sich der Vermieter aber seit dem BGH-Urteil<sup>62</sup> vom 20.2.08 behelfen.

---

<sup>59</sup> BGH Urteil vom 14.9.2005, Az.: VIII ZR 195/04

<sup>60</sup> BGH Urteil vom 30.4.2008, Az.: VIII ZR 240/07

<sup>61</sup> AG Leipzig, Urteil vom 11.5.07, Az.: 161 C 8191/06

<sup>62</sup> BGH Urteil vom 20.2.08, Az.: VIII ZR 27/07



Die Vermieterin hatte pauschal 5% der gesamten Stromkosten für den Strom der Heizungsanlage in Abzug gebracht. Dies wurde von den Mietern als zu wenig moniert. Der BGH führte hierzu aus, dass es im Ansatz richtig und damit unzulässig sei, die den Heizkosten zuzuordnenden Stromkosten für die Heizungsanlage als Teil des Allgemeinstrom abzurechnen. Demgemäß habe der Vermieter diese Kosten gesondert zu ermitteln. Sofern es jedoch keinen Zwischenzähler hierfür gebe, sei eine Schätzung des Vermieters zulässig. Die Grundlagen der Schätzung müsse der Vermieter darlegen und erläutern.

#### **e) Kosten für die Wassererwärmung**

Für Warmwasserzähler gilt eine Eichfrist von 5 Jahren. Ist diese abgelaufen, können die Zähler nach § 25 Eichgesetz nicht mehr verwendet werden. Die Kostenaufteilung hat dann nach dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel (§ 556a Abs. 1 BGB) nach Fläche zu erfolgen. Dabei ist gemäß § 12 HeizKV ein Abschlag von 15% zu Lasten des Vermieters vorzunehmen<sup>63</sup>.

#### **f) Aufzug**

##### **aa) Umlage auch auf Erdgeschossmieter**

Oftmals wenden Erdgeschossmieter ein, ihnen käme eine Aufzugsanlage nicht zu Gute, weshalb sie an den Kosten nicht zu beteiligen seien. Der BGH hat jedoch entschieden, dass diese unabhängig vom konkreten Vorteil auch auf den Erdgeschossmieter umlegbar sind.<sup>64</sup>

##### **bb) Aufzugsstrom**

Der Strom, der zur Bedienung des Aufzuges notwendig ist, ist grundsätzlich durch einen Zwischenzähler zu ermitteln und sodann bei den Kosten des Aufzuges zu berücksichtigen. Diese Stromkosten dürfen nicht über die Kostenart „Beleuchtung“ abgerechnet werden. Aber auch hier kann der Vermieter schätzen; dabei muss er jedoch die Grundlagen der Schätzung offen legen und erläutern.

##### **cc) Notrufsystem**

Gem. § 20 AufzugsV ist der Vermieter zur Bereitstellung einer Überwachung verpflichtet. Kosten des Notrufsystems stellen mithin notwendige Kosten der Überwachung, Beaufsichtigung und Bedienung der Anlage dar.<sup>65</sup>

#### **g) Versicherungen**

##### **aa) Aufschlüsselung der Versicherungskosten**

Oftmals wird unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des AG Leipzig<sup>66</sup> zu Recht moniert, dass die Kosten der Versicherung nicht näher nach Versicherungsart aufgeschlüsselt und daher formell fehlerhaft abgerechnet seien. Um diesem Einwand jedoch von vornherein den

<sup>63</sup> AG Leipzig, Urteil vom 12.2.04, Az: 160 C 12729/02

<sup>64</sup> BGH Urteil vom 20.09.2006, Az: VIII ZR 103/06

<sup>65</sup> AG Leipzig, Urteil vom 5.3.2007, Az.: 162 C 5093/06

<sup>66</sup> AG Leipzig, Urteil vom 29.4.04, Az.: 168 C 287/04

Boden zu entziehen, ist es ratsam die Kosten der Versicherung einzeln nach Haftpflicht und Gebäudeversicherung aufzuschlüsseln.

Ist die Aufschlüsselung dennoch nicht erfolgt, ist dies unschädlich, wenn die umlagefähigen Versicherungen im Mietvertrag als „Sach- und Haftpflichtversicherung“ bezeichnet sind.<sup>67</sup>

### **bb) Dynamische Neuwertversicherung**

Zumindest bei den Leipziger Gerichten dürfte die Frage der Umlegbarkeit der Kosten einer dynamisierten Neuwertversicherung zugunsten des Vermieters geklärt sein. Zwar zitiert der Betriebskostenhilfverein eine gegenteilige Entscheidung des Amtsgerichtes Leipzig<sup>68</sup>. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um einen Hinweis des Gerichts im laufenden Verfahren und nicht um eine abschließende Entscheidung. Der Hinweis auf die Entscheidung ist vor allem deshalb unbeachtlich, weil das LG Leipzig (Berufungskammer) von einer Umlagefähigkeit ausgeht.<sup>69</sup>

### **cc) Versicherung und Tiefgarage**

Die Kosten des Betriebs der Tiefgarage dürfen nur auf die Mieter der Tiefgarage umgelegt werden. Die Versicherung der Immobilie erhöht sich durch das Vorhandensein einer Tiefgarage. Diese Kosten sind nachvollziehbar herauszurechnen (zu schätzen) und nur die verbleibende Belastung ist auf die Wohnungsmieter umzulegen<sup>70</sup>.

### **dd) Andere Versicherungspositionen**

Gemäß Nr. 13 BetrKV sind die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung umlagefähig. Dies betrifft konkret die Kosten der Versicherung für Feuer-, Sturm-, Wasser- und sonstige Elementarschäden, wie auch der Glasversicherung. Auch wenn eine konkrete Gefährdung des Gebäudes für die genannten Elementarschäden nicht besteht, sind diese Kosten umlagefähig<sup>71</sup>. Der Vermieter muss insbesondere gerade nicht abwägen, ob das Gebäude tatsächlich gefährdet ist.

Versicherungen wie:

- Mietausfall
- Rechtsschutzversicherung
- Reparaturversicherungen

---

<sup>67</sup> AG Leipzig, Urteil vom 11.5.07, Az.: 161 C 8191/06, LG Leipzig, Urteil vom 17.2.05, Az.: 12 S 6302/04)

<sup>68</sup> AG Leipzig, Urteil vom 25.5.2007, Az.: 163 C 495/07

<sup>69</sup> AG Leipzig, Urteil vom 19.4.06, Az.: 161 C 9751/05 und AG Leipzig, Urteil vom 5.3.07, Az.: 162 C 5093/06, LG Leipzig Beschluss vom 22.8.06, Az.: 12 S 301/06

<sup>70</sup> AG Leipzig, Urteil 12.1.2004, Az.: 3906/03

<sup>71</sup> AG Leipzig, Urteil vom 19.4.06, Az.: 161 C 9751/05, LG Leipzig Beschluss vom 22.8.06, Az.: 12 S 301/06

sind nicht auf den Mieter umlegbar<sup>72</sup>. Streitig ist zur Zeit, ob die Grafitti-Klausel zu einem Kürzungsrecht des Mieters führt. Hier helfen üblicherweise die Versicherungen, indem sie bestätigen, dass die Leistungen der Versicherung beitragsneutral erweitert wurden, Mehrkosten für den Mieter mithin nicht entstehen.

### **h) Hauswart**

Bei dem Hauswart stellt sich häufig das Problem, dass dieser Arbeiten verrichtet, deren Kosten nicht auf den Mieter umlegbar sind. Dies betrifft Instandhaltungs- Verwaltungs- und Kontrolltätigkeiten. Sofern dieses Tätigkeiten im Leistungsverzeichnis benannt sind, ist ein Vorwegabzug in die Betriebskostenabrechnung einzustellen, deren Höhe zu erläutern ist. Insofern ist der Begriff „Vorwegabzug“ missverständlich. Denn der Vorwegabzug ohne Offenlegung in der Betriebskostenabrechnung, lässt die Position wegen formeller Unwirksamkeit vollständig entfallen<sup>73</sup>.

Es ist daher sinnvoll, Hauswartverträge so abzuschließen, dass diese nicht umlagefähigen Tätigkeiten nicht im Leistungsverzeichnis benannt sind und ausdrücklich vorgesehen ist, dass für solche Tätigkeiten eine gesonderte Vergütung erfolgt.

Dies kann man, indem man den Zeitaufwand darlegt, den der Hausmeister für diese Tätigkeiten erbringt und diese im Verhältnis zu den übrigen Tätigkeiten bewerten.

Bsp.: Ein Hausmeister erbringt laut Stundenzettel 2,5 h wöchentlich für Instandhaltungs- und Kontrolltätigkeiten. 7,5 h benötigt er wöchentlich für Tätigkeiten, die auf den Mieter umlegbar sind, wie Hausreinigung, Gartenpflege und Bereitstellung der Müllbehälter. 25 % der Zeit verwendet er somit auf Tätigkeiten, deren Kosten nicht vom Mieter zu tragen sind. Mithin sind 25 % der Kosten von den Gesamtkosten (nicht vorweg (!) sondern in der Abrechnung) in Abzug zu bringen und entsprechend in der Betriebskostenabrechnung zu erläutern.

Zu den nicht umlagefähigen Instandhaltungs-, Kontroll- und Verwaltungstätigkeiten gehören<sup>74</sup>:

- Entgegennahme von Reklamationen
- Feststellung von Mängeln und Organisation der Beseitigung
- Ausführung von Kleinreparaturen
- Wohnungsabnahmen
- Kontrolle der Hausordnung
- Einweisung und Überwachung der Kundendienste
- Kontaktpflege zu den Nutzern und Bewohnern

---

<sup>72</sup> AG Leipzig, Urteil vom 29.4.04, Az.: 168 C 287/04, LG Leipzig Urteil vom 4.8.2004, Az.: 12 S 1841/04

<sup>73</sup> BGH Urteil vom 14.2.2007, Az.: VIII ZR 1/06, AG Leipzig, Urteil vom 10.12.2004, Az.: 163 C 8500/04

<sup>74</sup> AG Leipzig, Urteil vom 12.1.2004, Az.: 164 C 3606/03, Leipzig, Beschluss vom 4.8.2004, Az.: 12 S 1841/04

- Information von Verwalter oder Vermieter bei besonderen Feststellungen
- Anfertigung von Begehungs- und Kontrollberichten

Nicht umlagefähig sind ebenfalls die Sachkosten, die für den Hausmeister aufgewendet werden, wie:

- Kosten der Arbeitsmittel und Geräte (Leiter, Eimer etc.),
- Materialkosten für Verwaltungsaufgaben
- Gemeinkosten, d.h. Kosten die durch den Betrieb eines Hausmeisterbüros anfallen,
- Fahrtkosten

### **i) Sonstige Betriebskosten**

Bei Abschluss eines Mietvertrages ist es für Vermieter unerlässlich, zu beachten, dass die Umlagefähigkeit von Betriebskosten, die nicht unter § 2 Nr. 1 bis 16 BetrKV fallen, ausdrücklich vereinbart werden.

Bei Wohnraummietverträgen dürfen dies wiederum nur Kostenarten sein, die tatsächlich als Betriebskosten zu definieren sind. Im Einzelfall ist festzustellen, ob die sonstigen Kosten der gesetzlichen Wertung, wie sie in § 1 der Betriebskostenverordnung zum Ausdruck kommt, entsprechen. Danach sind Betriebskosten die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Nicht zu den Betriebskosten gehören die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten).

Ebenfalls keine Betriebskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

Die Abgrenzung ist insbesondere bei Vollwartungsverträgen, die in der Regel auch kleinere Instandhaltungsarbeiten enthalten, schwierig.

Zu den sonstigen Betriebskosten, die auf den Mieter umlegbar sind, zählen:

- Abwasserreinigung,
- Wartung von Abwasser-Rückstausicherungen,
- Wartung von Alarmanlagen,
- Wartung von automatischen Rollläden und Torschließsystemen,
- Wartung von Blitzschutzanlagen,
- Wartung von CO<sub>2</sub> -Warnanlagen in Tiefgaragen,
- Dachrinnenreinigung,
- Dachrinnenbeheizung,
- Ölabscheider bei mitvermieteten Garagen,
- Sicherheitsbeleuchtung für Fluchtwege,
- Wartung (Anstrich, Ölen) von Spielplatzgeräten (soweit nicht schon als Gartenpflegekosten umlegbar),

- Wartung der Löschwasser-Druckerhöhungsanlage;
- Wartung für Rauchabzug
- Wartung der Feuerlöscher,
- Betriebsprüfungskosten,
- Allgemeinstrom (zum Beispiel für das elektrische Rolltor am Grundstückszugang)
- E-Check<sup>75</sup>

Nicht umlegbar sind im Wohnraummietverhältnis folgende Kostenpositionen:

- Anschaffungskosten (bspw. für Feuerlöscher)
- Verwaltungskosten
- Reparaturkosten
- Instandsetzungskosten (Graffiti-Entfernung)
- Erwerb Parameteranpassungsanlage bei Fernwärme

#### **j) Umlage neuer Betriebskosten**

Auf den Mieter können auch neue Betriebskosten umgelegt werden, soweit dies vertraglich vorgesehen ist. Dabei ist nicht zwingend, dass diese ohne Zutun des Vermieters neu entstanden sind und hierdurch eine Abrechnungsveranlassung gaben; zulässig ist die Einführung auch dann, wenn der Vermieter neue Betriebskosten verursacht, etwa einen Elektro-Check durchführen lässt<sup>76</sup>.

#### **Anlagen:**

- Betriebskostenspiegel Leipzig 2007/2008
- Betriebskostenspiegel Sachsen
- Textbausteine
- Mietordner-Checkliste

#### **Ausgelagerte Anlagen:**

- Ordner BGH-Rechtsprechung zu Betriebskosten 2004-2008
- Ordner Instanzrechtsprechung zu Betriebskosten 1998-2008

---

<sup>75</sup> BGH Urteil vom 14.2.2007, Az.: VIII ZR 123/06

<sup>76</sup> BGH Urteil vom 27.9.2006, Az.: VIII ZR 80/06