

»» Wohnungseigentumsrecht «« Massimo Füllbeck

## Darstellung geschätzter Messwerte in der Betriebskostenabrechnung

Für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung ist es ohne Bedeutung, ob die dort für den jeweiligen Mieter angesetzten Kosten auf abgelesenen Messwerten oder einer Schätzung beruhen und ob eine eventuell vom Vermieter vorgenommene Schätzung den Anforderungen des § 9a Heizkostenverordnung entspricht. Einer Erläuterung der angesetzten Kosten bedarf es nicht.

BGH, Urt. v. 12.11.2014 – VIII ZR 112/14

### Der Fall:

Die Beteiligten streiten um die formelle Ordnungsmäßigkeit einer Betriebskostenabrechnung. Für den Abrechnungszeitraum vom 01.08.2012 bis 31.07.2011 errechnete der Vermieter einen Abrechnungssaldo zu seinen Gunsten von 1.051,44 € aus. Der Vermieter wies in der streitigen Betriebskostenabrechnung darauf hin, dass die eingestellten Heizkosten nach dem prozentualen Vorjahresverbrauch auf 1.651,30 € und die Kosten für Warmwasser nach vergleichbaren Räumen auf 217,86 € geschätzt worden seien, weil eine Verbrauchsablesung nicht stattgefunden hat. Der Mieter vertritt die Auffassung, dass die vorgelegte Betriebskostenabrechnung nicht den formellen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung entspricht, weil er nicht in der Lage sei, die Abrechnung, insbesondere die Ausführungen zur Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung, auf ihre Richtigkeit zu überprüfen.

### Das Problem:

In der Praxis muss zwischen formellen und materiellen Mängeln unterschieden werden. Im vorliegenden Fall wurden nur formelle Mängel, also keine inhaltlichen Beanstandungen, verhandelt. Der BGH hat bereits in zahlreichen Entscheidungen bestätigt, dass eine Betriebskostenabrechnung nur formell ordnungsgemäß ist, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht (also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält, die Angabe und Erläuterung der zu Grunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen). Die Angaben in der Betriebskostenabrechnung müssen es dem Mieter ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen. Da die Vorgaben zu den formellen Voraussetzungen einer Betriebskostenabrechnung relativ abstrakt sind, müssen in der Praxis immer wieder besondere Einzelfälle, insbesondere wie im vorliegenden Fall im Bereich der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung, entschieden werden.

### Die Entscheidung des BGH:

Der BGH stellte fest, dass die vorliegende Betriebskostenabrechnung, insbesondere die Angaben zu den Heiz- und Warmwasserkosten, den formellen Anforderungen an eine Betriebskosten-

abrechnung entspricht, denn der Vermieter ist zu diesem Zeitpunkt nicht verpflichtet darzulegen, auf welcher Weise in der Heizkostenabrechnung angegebenen Werte ermittelt worden sind. Auch die Beifügung der Vorjahresabrechnung oder ähnliche Dokumente, aus welchen die angegebenen Werte erklärt werden, ist nicht erforderlich, denn damit würde die Abrechnung überfrachtet werden.

### Praxis-Tipp:

Selbstverständlich kann der Mieter prüfen, ob die in der Betriebskostenabrechnung angegebenen Werte der Richtigkeit entsprechen bzw. nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung korrekt geschätzt worden sind. Dies ist aber eine Frage der materiellen Richtigkeit und hat nichts mit den formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung zu tun. In der Praxis ist daher strikt zwischen formellen und materiellen Mängeln zu unterscheiden. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung
- Fachautor und  
Referent beim EBZ