

## **Formeller Fehler bei Mischpositionen in der Betriebskostenabrechnung**

Bei den Widersprüchen gegen die aktuellen Betriebskostenabrechnungen tauchen vermehrt Einwendungen wegen formellen Fehlern auf. Häufig wird dabei auf ein Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 20.12.2022 zu Aktenzeichen 48 C 115/22 verwiesen. Das Gericht hatte unter anderem entschieden, dass die Betriebskostenposition „Stromkosten allgemein“ als unzulässige Mischposition anzusehen und die Betriebskostenabrechnung daher formell teilunwirksam sei.

### **Sachverhalt**

Im Rahmen eines Räumungsrechtsstreits war auch streitig, ob der Vermieter Positionen aus einer Betriebskostenabrechnung geltend machen kann oder insoweit eine Überzahlung vorliege.

In den Betriebskostenabrechnungen enthalten war die Abrechnungsposition „Stromkosten allgemein“.

### **Entscheidung**

Die Abrechnung einer Kostenposition „Stromkosten allgemein“ sei formell unwirksam, danach § 2 Nr. 11 BetrKV nur die (Strom-)Kosten für die Beleuchtung umlagefähig sind. Die Position entspreche daher nicht den Vorgaben des § 2 Nr. 11 BetrKV. Danach sind umlagefähig die Kosten der Beleuchtung. Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume und Waschküchen.

Die Bezeichnung „Stromkosten allgemein“ oder „Allgemeinstrom“ ist daher für den Mieter irreführend, weil Vermieter darüber teilweise etwa den Stromverbrauch einer Entlüftungs- oder der Heizungsanlage abrechnen und auch einzelne geringe Stromverbräuche etwa durch Staubsaugen im Treppenhaus oder die Verwendung elektrischer Geräte bei der Gartenpflege umfasst sein können (ebenso LG Hamburg, Urteil vom 28. Mai 2013 – 316 S 90/12). Darauf, was im konkreten Einzelfall unter der Bezeichnung zusammengefasst wurde, komme es für die Frage der formellen Wirksamkeit nicht an.

### **Praxistipp**

In der Rechtsprechung werden immer wieder formelle Fehler angenommen, wenn die Positionen in der Betriebskostenabrechnung abweichend von der Betriebskostenverordnung bezeichnet werden, da unter den Positionen nichtumlagefähige oder auch nicht erwartete Kosten umgelegt würden.

Beim Allgemeinstrom ist die Argumentation nachvollziehbar. Hier wird gerade deshalb diese Bezeichnung gewählt, weil ganz bewusst auch Stromkosten umgelegt werden, die nicht für die Beleuchtung angefallen sind. Hier bestünde aber die Möglichkeit, sämtliche Betriebsstromarten, die umlegbar sind und nach demselben Umlageschlüssel verteilt werden, in der Position zu bezeichnen. (Stromkosten, bestehend aus den Kosten der Beleuchtung und Kosten des Betriebsstroms für den Personenaufzug, die Gemeinschafts-Antennenanlage, der Einrichtungen für die Wäschepflege). Der Betriebsstrom für die Heizung ist zwingend nach der Heizkostenverordnung umzulegen und kann daher nicht mit anderen Betriebsstromkosten zusammengefasst werden.

Im Übrigen wird empfohlen, die Betriebskostenpositionen exakt so zu benennen, wie sie in § 2 BetrKV benannt werden. Mit der Verwendung der Begriffe aus der BetrKV wird zugleich auch die gesetzliche Definition der Verordnung genutzt und klargestellt, welche Kostenbestandteile gemäß BetrKV in der jeweiligen Position enthalten sein können.

Martin Alter  
Rechtsanwalt