

# Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

## Die ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung- Aufschlüsselung nach Kostenarten

Die Parteien streiten, ob eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung erstellt wurde. Nach der gültigen Betriebskostenverordnung sind einzelne Betriebskosten grundlegend einzeln in der Betriebskostenabrechnung aufzuführen. Allerdings ist es dem Vermieter unter engen Voraussetzungen möglich, mehrere Betriebskostenpositionen zusammen abzurechnen. Welche Bedingung hierfür erfüllt sein muss, hat der Bundesgerichtshof neuerlich durch Beschluss vom 06.07.2021 entschieden und die Anforderung dargelegt.

### Sachverhalt

Die Parteien streiten um die ordnungsgemäße Abrechnung der Betriebskosten. Insofern verlangt die Klägerin den noch ausstehenden Nachzahlungsbetrag in Höhe von 384,52 €, welcher sich aus der Kostenposition „sonstige Betriebskosten“ ergibt. Die Position der „sonstigen Betriebskosten“ beinhaltete Kosten der Dachrinnenreinigung, Trinkwasseruntersuchung sowie verschiedene Wartungskosten.

Die Beklagten wendeten hiergegen ein, dass die Abrechnung formell unwirksam sei, da keine Aufschlüsselung oder nähere Erläuterung erfolgt. Aus dem Grund sei auch kein Nachzahlungsbetrag geschuldet.

### Rechtliche Würdigung

Das Gericht urteilte im Sinne der Beklagten, dass kein weiterer Nachzahlungsbetrag geschuldet ist. Die von der Klägerin vorgenommene Zusammensetzung einzelner Kostenpositionen ist im vorliegenden Fall unzulässig und es hätte eine Aufschlüsselung erfolgen müssen. Voraussetzung für die Zusammenlegung einzelner Kostenpositionen ist das Vorliegen eines engen sachlichen Zusammenhangs zwischen den Positionen. Sollte dies nicht der Fall sein, bedarf es in der Abrechnung einer zusätzlichen Erläuterung, welche Kostenarten in der Position zusammengelegt wurden und welche Beträge für die jeweilige Kostenart angefallen sind. Eine solche zusätzliche Erläuterung war in der streitgegenständlichen Betriebskostenabrechnung nicht vorhanden.

### Praxistipp:

Angemerkt sei, dass der Bundesgerichtshof in einer früheren Entscheidung (Urteil vom 16.09.2009 – Az.: VIII ZR 346/08) einen engen sachlichen Zusammenhang beispielsweise bei der Sach- und Haftpflichtversicherung bejaht und der Vermieter berechtigt ist, die Summe unter der Kostenposition „Versicherung“ abzurechnen. Soweit Ihrerseits Unsicherheit bestehen sollte, ob eine Zusammenfassung einzelner Kostenpositionen zulässig ist, steht Ihnen die Kanzlei gern beratend zur Verfügung.

(Beschluss des BGH vom 06.07.2021 – Az.: VIII ZR 371/19)

Michelle Freitag  
Rechtsanwältin

