

Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung bei einem Einfamilienhaus

Zur Vermeidung von unnötigen Formalien im Hinblick auf die Gesamtkosten und die Einzelkosten bei der Abrechnung der Betriebskosten für ein Einfamilienhaus sind die formalen Anforderungen bei einem Einfamilienhaus geringer.

LG Hannover, Urteil vom 17.12.2021 – 17 S 33/20, Volltext: IMRRS 2022, 0576

BGB §§ 556, 812 Abs. 1 Alt. 1

Problem/Sachverhalt

Die Parteien sind seit 2011 durch ein Mietverhältnis für ein Einfamilienhaus miteinander verbunden. Vereinbart war zu Beginn, dass neben der Kaltmiete eine Nebenkostenvorauszahlung entrichtet wird; die Wasser- und Abwasserkosten sollten die Mieter mit den Unternehmen selbst abrechnen. Aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten haben die Mieter im Jahr 2016 die Mietzahlungen unvollständig und unregelmäßig erbracht. Im Dezember 2017 hat der Vermieter die Betriebskostenabrechnung (BK) für 2016 übersandt; diese endete mit einer Abrechnungsspitze i.H.v. knapp 1.750 Euro. Im Jahr 2018 wurden die Mieten für zwei Monate nicht gezahlt; in der Folgezeit dann nachgezahlt; die wiederholte sich Anfang 2019. Mit Schreiben vom 28.02.2019 erklärte der Vermieter die außerordentliche fristlose Kündigung und begründete dies mit Rückständen i.H.v. mehr als 6.100 Euro; zum Nachweis wurde auf eine 25-seitige Forderungsaufstellung verwiesen. Diese beinhaltete u. a. Mietrückstände, Zinsen, Abrechnungsspitzen aus Betriebskostenabrechnungen und Rechtsanwaltsgebühren. Die Mietrückstände betragen zum Zeitpunkt der Kündigung (lediglich) 3.720 Euro. Diesen Betrag haben die Mieter innerhalb der Schonfrist (§ 569 Abs. 3 Satz 2 BGB) gezahlt. Die Betriebskostenvorauszahlungen wurden wegen fehlerhafter Betriebskostenabrechnungen einbehalten. Im September 2019 hat der Vermieter dann Räumungsklage erhoben.

Entscheidung

Ohne Erfolg! Das Amtsgericht wies darauf hin, dass die (Miet-)Rückstände durch die Zahlung ausgeglichen wurden und die Kündigung unwirksam geworden ist. Unerheblich hierbei sind Rückstände aus einer Nebenkostenabrechnung sowie Zinsrückstände und Anwaltsgebühren. Dem (weiter) geltend gemachten Anspruch auf Nachzahlung der Abrechnungsspitze aus der Betriebskostenabrechnung 2016 hat das Gericht

abgewiesen, da die Abrechnung formell unwirksam sei und es auf die Frist (§ 565 Abs. 3 Satz 2 BGB) nicht ankomme. Fehlerhaft seien weder die Gesamt- und Einzelkosten noch der Verteilerschlüssel angegeben. Die Mieter seien somit berechtigt gewesen, die Vorauszahlungen einzubehalten. Der Vermieter hat mit Berufung dann lediglich die Ansprüche aus der Nebenkostenabrechnung 2016 geltend gemacht. Das Landgericht hat ausgeführt, dass die Betriebskostenabrechnung 2016 formell wirksam ist, da die Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung (vgl. BGH, IMR 2021, 151, sowie IMR 2020, 155) für ein **Einfamilienhaus Besonderheiten** aufweisen, die es **entbehrlich** machen, sowohl die **Gesamtkosten als auch die auf den (alleinigen) Mieter entfallenden Kosten in zwei verschiedenen Spalten darzustellen** und auch noch einen **Verteilerschlüssel anzugeben**. Letzterer wäre mit „1“ anzugeben und würde darüber hinaus bedeuten, dass in zwei Spalten exakt derselbe Wert ausgewiesen wäre. Diese Darstellung würde eine bloße Formalie darstellen und ist somit (bei einem Einfamilienhaus) entbehrlich. Die Mieter wurden verurteilt, die Abrechnungsspitze aus der Betriebskostenabrechnung 2016 zu zahlen.

Praxishinweis

Die Entscheidung widerspricht den oben genannten Voraussetzungen (vgl. BGH, a.a.O.) an eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung, macht jedoch Sinn und ist in sich logisch. Unter Berücksichtigung der Intention der zitierten BGH-Rechtsprechung sind die Anforderungen bei einem Einfamilienhaus geringer.

RA Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe