



RECHTSANWÄLTE BERGHOFF & SCHLEYPEN
HAUPTSTRASSE 143, D- 51465 BERGISCHE GLADBACH



RECHTSANWÄLTE IN
PARTNERSCHAFT

RALPH BERGHOFF
FACHANWALT FÜR BAU- UND
ARCHITEKTENRECHT

INGO SCHLEYPEN
FACHANWALT FÜR MIET- UND
WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

IN BÜROGEMEINSCHAFT MIT

THOMAS REICHE LL.M.OEC
FACHANWALT FÜR
VERSICHERUNGSRECHT
FACHANWALT FÜR STRAFRECHT
MAGISTER IM WIRTSCHAFTSRECHT

ANDREA REICHE
FACHANWÄLTIN FÜR
ARBEITSRECHT

NADINE WENZEL
TÄTIGKEITSSCHWERPUNKT
FAMILIENRECHT

BÜRO BERGISCHE GLADBACH
HAUPTSTRASSE 143
51465 BERGISCHE GLADBACH

BÜRO DÜREN
OBERSTRASSE 113
52349 DÜREN

TELEFON: 02202/109697
TELEFAX: 02202/109886

WWW.ANWAELTEBERATEN.DE
INFO@ANWAELTEBERATEN.DE

Leitfaden

zur Erstellung und Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen

Ingo Schleypen

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Bitte stets angeben:

Stand

Bergische Gladbach, Juli 2013

1. Was sind Betriebskosten?

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

Zu den Betriebskosten gehören nicht:

- 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);

- 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).

Hierzu zählen z. B. die Kosten von Leuchtmitteln (AG Köln, Urteil vom 20.10.2006, 212 C 91/06).

2. Welche Betriebskosten gibt es im Einzelnen?

a. Die **laufenden öffentlichen Lasten**,

hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

b. Die Kosten der **Wasserversorgung**

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

Beruhend auf der in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Verbrauchswerte auf der Ablesung eines geeichten Messgeräts, spricht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass diese Werte den tatsächlichen Verbrauch richtig wiedergeben. Den von einem nicht (mehr) geeichten Messgerät abgelesenen Verbrauchswerten kommt die Vermutung ihrer Richtigkeit nicht zu. In diesem Fall muss der Vermieter im Prozess die Richtigkeit der abgelesenen Werte zur Überzeugung des Tatrichters nachweisen (BGH, Urteil vom 17. November 2010 - VIII ZR 112/10).

c. Die Kosten der **Entwässerung**,

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe

d. Die Kosten

a)des **Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage**

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Gebrauchserfassung sowie die Kosten der Eichung sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung.

Die Kosten einer Öltankreinigung stellen umlagefähige Betriebskosten dar. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, diese Kosten auf mehrere Abrechnungsperioden zu verteilen. Er ist grundsätzlich berechtigt, die Kosten in dem Abrechnungszeitraum zu berücksichtigen, in welchem sie entstehen (BGH, Urteil vom 11.11.2009, VIII ZR 221/08).

Wurde ein Mietshaus bei Vertragsbeginn mit gefülltem Öltank übergeben, so gilt bei Beendigung des Mietverhältnisses: Grundsätzlich hat der Mieter bei Auszug aus der Mietsache den früheren Zustand der Mietsache wiederherzustellen. Dazu gehört auch die Wiederauffüllung eines während der Mietzeit entleerten Öltanks. Bei dem Heizölvorrat handelt es sich um Zubehör i. S. des § 97 ZPO. Auch wenn dieses Zubehör bestimmungsgemäß bei Nutzung der Mietsache verbraucht und im Laufe des Mietverhältnisses nachbeschafft werden muss, bedeutet dies nicht, dass der Vermieter seinen Verbrauch einfach behalten darf. Vielmehr hat der Mieter den zu Beginn des Mietverhältnisses bestehenden Zustand wieder herzustellen und damit den Öltank entsprechend aufzufüllen. **Beachte:** Dieser Wiederherstellungsanspruch des Vermieters verjährt gemäß § 548 BGB in 6 Monaten ab Rückgabe der Mietsache (vgl. LG Aachen, Urteil vom 11.07.2008 – 6 S47/08).

oder

b)des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

oder

c) der eigenständigen **gewerblichen Lieferung** von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a)

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a)

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz

Eine formularvertragliche Klausel, nach welcher der Mieter die Kosten der jährlichen Wartung der Gastherme zu tragen hat, ist wirksam, auch dann, wenn sie keine betragsmäßige Obergrenze enthält (BGH, Urteil vom 07.11.2012, VIII ZR 119/12).

Die Kosten der Dichtigkeitsprüfungen der Gasleitungen im Gebäude, die vom Zähler zu den Gasetagenheizungen in den Mietwohnungen führen, sind umlagefähige Betriebskosten (AG Bad Wildungen, Urteil vom 20.06.2003, WM 2004, 669).

e. Die Kosten

a)des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend b., soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend d. Buchstabe a)

oder

b) der eigenständig gewerblichen **Lieferung von Warmwasser**, auch aus Anlagen

im Sinne des Buchstabens a)

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer d. Buchstabe a)

oder

c) der **Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten**

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft

f. die Kosten **verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen**

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer d. Buchstabe a) und entsprechend Nummer b., soweit sie dort nicht bereits berücksichtigt sind

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer d. Buchstabe c) und entsprechend Nummer b., soweit sie dort nicht bereits berücksichtigt sind

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer d. Buchstabe d) und entsprechend Nummer b., soweit sie dort nicht bereits berücksichtigt sind

g. die Kosten des Betriebs des **Personen- oder Lastenaufzugs**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage

Der Vermieter von Wohnraum kann die Kosten für den Betrieb eines Aufzugs durch Formularvertrag auch dann auf den Mieter einer Erdgeschosswohnung umlegen, wenn zu der Wohnung weder ein mit dem Aufzug erreichbarer Keller, noch ein Dachboden gehört BGH Urteil vom 20.09.2008, VIII ZR 103/06).

Eine formularmäßige Vereinbarung in einem Wohnraummietvertrag, durch die ein Mieter anteilig mit Kosten für einen Aufzug belastet wird, mit dem seine Wohnung nicht erreicht werden kann, weil sich der Aufzug in einem anderen Gebäude befindet benachteiligt den Mieter unangemessen (BGH, Urteil vom 08.04.2009, VIII 128/08).

Besteht für den im Mietobjekt befindlichen Aufzug ein Vollwartungsvertrag, in dessen Rahmen neben Wartungsarbeiten auch Reparaturen erbracht werden, können die Kosten des Vollwartungsvertrages nicht in voller Höhe als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden. Für den Instandsetzungsanteil ist ein Abzug erforderlich, der mangels gegenteiliger Angaben mit 40 bis 50 % der Gesamtkosten geschätzt werden kann (LG Duisburg, Urteil vom 2.03.2004, 13 S 265/03, WM 2004, 717).

Der in der Vergütung enthaltene Anteil für die Behebung von Ausfällen, die durch den täglichen Gebrauch der Anlage entstehen und ohne Ersatzteile bzw. mit kleineren Ersatzteilen behoben werden können, gehört nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten, sondern bezieht sich auf Instandsetzungsarbeiten am Aufzug (LG Duisburg, Urteil vom 2.03.2004, 13 S 265/03, WM 2004, 717).

h. die Kosten der **Straßenreinigung und Müllbeseitigung**

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen

zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung der Aufteilung

Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören auch die Kosten der Reinigung der vor dem Haus gelegenen Fußgängerzone. Denn bei einer Fußgängerzone handelt es sich um eine Straße, mag diese auch nur eingeschränkt dem Fahrzeugverkehr gewidmet sein. Dass für die Reinigung einer Fußgängerzone höhere Kosten anfallen, als für die einer „normalen“ Straße, ändert an der Einordnung der Fußgängerzone als Straße nichts (Landgericht Köln, Beschluss vom 19.09.2007, 9 S 182/07).

i. die Kosten der **Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung**

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen

j. die Kosten der **Gartenpflege**

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen

Die Umlage von Kosten der Gartenpflege setzt nicht voraus, dass der Mieter den Garten betreten oder in sonstiger Weise nutzen darf. Sie scheidet lediglich dann aus, wenn dem Vermieter oder einem Dritten der ausschließliche Gebrauch des Gartens gewährt wird (BGH, Urteil vom 26.05.2004, VIII ZR 135/03).

Ist der Wohnraummietler individualvertraglich zur Gartenpflege verpflichtet, kann der Vermieter für von ihm selbst durchgeführte Pflegearbeiten grds. keine Kosten als Nebenkosten umlegen (BGH, Beschluss vom 29.08.2008 –VIII ZR 124/08).

Kosten der Gartenpflege als umlagefähige Betriebskosten entstehen nicht für nicht periodische Maßnahmen zur Unterhaltung einer Gartenfläche -Baumschnitt nach 12 Jahren- (LG Tübingen, Urteil vom 18.10.2004, 1 S 29/04, WM 2004, 669).

Das Fällen, großer, alter Bäume ist keine im Rahmen der Betriebskosten umlagefähige Maßnahme der Gartenpflege des Mietwohngrundstücks (AG Dinslaken, Urteil vom 22.12.2008 – 30 C 213/08, WM2009, S. 115).

k. 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, Waschküchen

Der Vermieter hat für alle diejenigen Aggregate, von denen die Wärmeerzeugung abhängt, den Betriebsstrom gesondert zu ermitteln (BGH Urteil vom 20.02.2008, VIII ZR 27/07).

Die als Teil der Heizkosten abzurechnenden Stromkosten können geschätzt werden, wenn gesonderte Zähler dafür nicht vorhanden sind. Bestreitet der Mieter den vom Vermieter angesetzten Betrag, hat dieser die Grundlagen seiner Schätzung darzulegen (BGH Urteil vom 20.02.2008, VIII ZR 27/07).

In der Betriebskostenabrechnung bedarf die Position „Hausstrom“, die den Allgemeinstrom umlagefähig enthält der Erläuterung ihrer Zusammensetzung, soweit unter dieser Position nicht umlagefähige Kostenanteile wie Strom der Klingelanlage oder Heizungsstrom darin enthalten sind (AG Leipzig, Urteil vom 14.09.2007 – 163 C 496/07, WM 2008, S.576)

l. die Kosten der **Schornsteinreinigung**

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer d. Buchstabe a) berücksichtigt sind

m. die Kosten der **Sach- und Haftpflichtversicherung**

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug

Die Kosten einer Sach- und Haftpflichtversicherung, die der Vermieter während des bestehenden Mietverhältnisses für das Mietobjekt abschließt, können anteilig auf die Miete rumgelegt werden, wenn im Mietvertrag die Kosten einer derartigen Versicherung als umlagefähige Betriebskosten bezeichnet sind und dem Vermieter das Recht eingeräumt ist, auch neu entstehende Betriebskosten auf die Mieter umzulegen (BGH Urteil vom 27.09.2008, VIII ZR 80/06).

n. die Kosten für den **Hauswart**

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern b. bis j. und p. nicht angesetzt werden

Nimmt der Vermieter bei den Kosten des Hauswarts einen pauschalen, z. B. prozentualen, Abzug nicht umlagefähiger Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten vor, genügt ein schlichtes Bestreiten des Mieters. Dem Vermieter obliegt es in diesem Fall, die Kosten nachvollziehbar so aufzuschlüsseln, dass die nicht umlagefähigen Kosten herausgerechnet werden können. Entscheidend ist dabei der tatsächliche Zeitaufwand des Hauswarts für die jeweiligen Arbeiten. Die Leistungsbeschreibung im Vertrag des Vermieters

mit dem Hauswart ist lediglich ein Indiz für den Umfang der nicht umlagefähigen Kosten (BGH Urteil vom 20.02.2008, VIII ZR 27/07).

o. die Kosten

a) des Betriebs der **Gemeinschafts-Antennenanlage**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen

oder

b) des Betriebs der mit einem **Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage**
hierzu gehören die Kosten entsprechend a) ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse

p. die Kosten der **Einrichtung für die Wäschepflege**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer b., soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind

q. sonstige Betriebskosten

hierzu gehören Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, die von den Nummern a. bis p. nicht erfasst sind.

Sonstige Betriebskosten sind nur dann umlagefähig, wenn die Umlegung der im einzelnen bestimmten Kosten mit dem Mieter vereinbart worden ist (BGH, Urteil vom 07.04.2004, VIII ZR 167/03).

Kosten einer Dachrinnenreinigung können als sonstige Betriebskosten auf den Mieter Umgelegt werden (BGH, Urteil vom 07.04.2004, VIII ZR 167/03).

Wiederkehrende Kosten, die dem Vermieter zur Prüfung der Betriebssicherheit einer technischen Anlage (hier: Elektroanlage) entstehen, sind Betriebskosten, die bei entsprechender ausdrücklicher Vereinbarung der Mietvertragsparteien als „sonstige Betriebskosten“ auf den Mieter umgelegt werden können. Dieser Bewertung steht nicht entgegen, dass die Kosten nicht jährlich, sondern in Abständen von vier Jahren anfallen (BGH Urteil vom 14.02.2008, Urt. VIII ZR 123/06).

3. Wann können Betriebskosten umgelegt werden?

Betriebskosten können nur dann auf den Mieter umgelegt werden, wenn eine entsprechende Umlage vertraglich vereinbart wurde.

Eine entsprechende Vereinbarung muss klar und eindeutig sein. Es bedarf deshalb einer ausdrücklichen, inhaltlich bestimmten Regelung, aus der sich ergibt, dass der Mieter neben der Grundmiete ganz oder anteilig Nebenkosten zu tragen hat. Letztere müssen im grds. einzelnen angegeben werden. Es reicht aber auch ein Verweis auf die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. Berechnungsverordnung, sofern es sich nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne von Nr. 17 dieser Verordnung handelt (BGH, Urteil vom 02.05.2012, XII ZR 88/10).

Die bloße Vereinbarung einer „Betriebskostenvorauszahlung“ ohne Aufführung der umlegbaren Kosten im einzelnen oder eine Bezugnahme auf die vorbezeichnete Verordnung reicht nicht aus (BGH, Urteil vom 02.05.2012, XII ZR 88/10).

Liegen keine besonderen Umstände vor, begeht der Vermieter keine Pflichtverletzung bei Vertragsschluss, wenn er mit dem Mieter Vorauszahlungen für Nebenkosten vereinbart, die die Höhe der später anfallenden tatsächlichen Kosten nicht nur geringfügig, sondern auch deutlich unterschreiten (BGH, Urteil vom 11.02.2004, VIII ZR 195/03).

4. Welchen Inhalt muss eine Betriebskostenabrechnung haben?

Eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung muss nach der grundlegenden Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 23.11.1981 (ZMR 1982,108) folgende Mindestangaben enthalten:

- eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten
- die Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels
- die Berechnung des Anteils des Mieters

- den Abzug der Vorauszahlungen des Mieters

Bedarf eine Betriebskostenabrechnung einer Erläuterung, damit sie nachvollzogen werden kann und somit den an sie zu stellenden Mindestanforderungen genügt, sind auch Erläuterungen zu berücksichtigen, die der Vermieter dem Mieter außerhalb der Abrechnung -vor Ablauf der Abrechnungsfrist- erteilt hat, z. B. im Mietvertrag, in einer vorausgegangenen Abrechnung oder auf Nachfrage des Mieters (BGH, Urteil vom 11.08.2010, VIII ZR45/10).

Betrifft ein formaler Fehler nur einzelne Kostenpositionen, bleibt die Abrechnung im Übrigen unberührt, wenn die jeweiligen Einzelpositionen unschwer herausgerechnet werden können (BGH, Urteil vom 14.02.2007, VIII ZR 1/06).

a) Abrechnungszeitraum

Nach § 556 Abs. 3 Satz 1. Halbs.1 BGB ist über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Diese Bestimmung regelt nur, dass der Abrechnungszeitraum 1 Jahr nicht überschreiten darf, schreibt aber nicht vor, welcher jährliche Zeitraum der Abrechnung zu Grunde zu legen ist; in Betracht kommen etwa das Kalenderjahr, das Mietjahr oder der Jahreszeitraum, innerhalb dessen regelmäßig die Jahresabrechnungen der Versorgungsträger erteilt werden (BGH Urteil vom 30.04.2008, VIII ZR 240/07).

Soweit ein bestimmter Abrechnungszeitraum vertraglich nicht vereinbart wurde, ist der Vermieter in der Wahl des Abrechnungszeitraumes frei (BGH Urteil vom 30.04.2008, VIII ZR240/07).

§ 556 Abs. 3 Satz 1, Abs. 4 BGB steht einer einmaligen einvernehmlichen Verlängerung der jährlichen Abrechnungsperiode zum Zwecke der Umstellung auf eine kalenderjährliche Abrechnung nicht entgegen (BGH, Urteil vom 27.07.2010, VIII ZR 316/10).

Wenn über verbrauchsabhängige Betriebskosten nicht getrennt von den sonstigen Betriebskosten abzurechnen ist, so ist eine Gesamtabrechnung der Betriebskosten nicht deshalb formell unwirksam, weil der Abrechnungszeitraum einer in die Gesamtabrechnung eingestellten Abrechnung verbrauchsabhängiger Betriebskosten nicht deckungsgleich ist, mit dem der Gesamtabrechnung zu Grunde liegenden Abrechnungszeitraum (BGH Urteil vom 30.04.2008, VIII ZR 240/07).

Eine Verpflichtung des Vermieters zu einer getrennten Abrechnung hinsichtlich einzelner Betriebskosten kann sich allerdings aus dem Mietvertrag ergeben; im Zweifel ist jedoch entsprechend dem in § 556 Abs. 3 Satz 4 BGB zum Ausdruck kommenden Regelfall von

einer einheitlichen Abrechnung auszugehen. Jedenfalls spricht es gegen eine vertraglich übernommene Verpflichtung des Vermieters zur getrennten Abrechnung bestimmter Betriebskosten, wenn der Mieter nach dem Mietvertrag einen einheitlichen Vorauszahlungsbetrag für alle Betriebskosten zu leisten hat. Denn über einheitliche Vorauszahlungen auf Heiz- und Betriebskosten kann sinnvoll nur einheitlich abgerechnet werden, weil nicht zu ermitteln ist, welcher Teilbetrag der Vorauszahlungen für eine vorweggezogene Abrechnung bestimmter Betriebskosten in Ansatz zu bringen wäre (BGH Urteil vom 30.04.2008, VIII ZR240/07).

b) Geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten

Eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten setzt voraus, dass sämtliche Kostenpositionen im einzelnen aufgeführt werden. Die Zusammenfassung einzelner Kostenblöcke ist grundsätzlich unzulässig.

Jedoch hat der Bundesgerichtshof hiervon Ausnahmen zugelassen. So dürfen die Kosten für Frisch- und Schmutzwasser jedenfalls dann in einer Betriebskostenabrechnung zusammengefasst und einheitlich abgerechnet werden, wenn die Umlage dieser Kosten einheitlich nach dem durch Zähler erfassten Verbrauch vorgenommen wird (BGH, Urteil vom 15.07.2009, VIII ZR 340/08). Ebenso ist es zulässig die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung in einer Summe unter der Kostenposition „Versicherung“ abzurechnen (BGH, Urteil vom 16.09.2009, VIII ZR 346/08).

Die Gesamtkosten können dabei grds. nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes grds. sowohl nach dem Leistungs- als auch nach dem Abflussprinzip ermittelt werden. Nach dem sog. Leistungsprinzip werden diejenigen Kosten abgerechnet, die für den jeweiligen Abrechnungszeitraum angefallen sind. Nach dem sog. Abflussprinzip werden die Kosten abgerechnet, mit denen der Vermieter selbst in dem Abrechnungszeitraum belastet wurde (BGH, Urteil vom 20.02.2008, VIII ZR 49/07).

Achtung: Auch wenn der Bundesgerichtshof eine Abrechnung der Kosten nach dem Abflussprinzip grds. für zulässig erachtet hat, so hat er in seiner Entscheidung auch angesprochen, dass eine derartige Abrechnung in besonders gelagerten Fällen eines Mieterwechsels möglicherweise nach Treu und Glauben ausscheidet. Er hat sich hiermit nicht weiter auseinandergesetzt, da es für den zu entscheidenden Fall auf diese Frage nicht ankam (vgl. BGH, Urteil vom 20.02.2008, VIII ZR 49/07).

Abweichend hiervon können Heizkosten nie nach dem Abflussprinzip, sondern nur unter Ansatz des im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffs abgerechnet werden. Erfolgt abweichend hiervon dennoch eine Abrechnung auf Basis des Abflussprinzips, so stellt dieses keinen formellen, sondern einen inhaltlichen Fehler der Abrechnung dar (BGH, Urteil vom 1. Februar 2012 - VIII ZR 156/11).

Einer geordneten Zusammenstellung der Ausgaben steht nicht entgegen, dass die „kalten“ Betriebskosten unter Anwendung des Abflussprinzips und die Heizkosten unter Anwendung des Leistungsprinzips abgerechnet werden. Denn Heizkosten und die übrigen Betriebskosten können auch nach für unterschiedliche Zeiträume abgerechnet werden (BGH Urteil vom 20.02.2008, VIII ZR 27/07).

Die (vertragswidrige) Abrechnung von Betriebskosten, für die es an einer Umlagevereinbarung fehlt oder für die eine Pauschale vereinbart ist, führt nicht zur Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung aus formellen Gründen (BGH, Urteil vom 18.05.2011, VIII ZR 240/10).

c) Angabe und Erläuterung des Umlageschlüssels

Soweit eine vertragliche Vereinbarung getroffen wurde, ist diese grds. für den Abrechnungsmaßstab von Betriebskosten maßgeblich. Dies gilt auch für solche Betriebskosten, die sich, wie die Grundsteuer, konkret einer Wohnung zuordnen lassen (BGH Urteil vom 26.05.2004, VIII ZR 169/03).

d) Allgemein

Ist in der Abrechnung über die Vorauszahlung für Betriebskosten der Verteilerschlüssel unverständlich, liegt ein formeller Mangel vor, der zur Unwirksamkeit der Abrechnung führt (BGH Urteil vom 09.04.2008, VIII ZR 84/07).

e) Heiz- und Warmwasserkosten

Ist der Verteilerschlüssel bezüglich der Umlage von Heiz- und Warmwasserkosten vertraglich nicht vereinbart, kann der Vermieter diesen nach billigem Ermessen selbst bestimmen (§§ 315, 316 BGB), wobei er die zwingenden Vorschriften der Heizkostenverordnung zu beachten hat. Abrechnungsmaßstäbe im Sinne des hier allein in Betracht kommenden § 7 HeizKostV sind zum einen der prozentuale Verteilungsschlüssel für die Aufteilung der gesamten Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage in einen verbrauchsabhängigen und einen verbrauchsunabhängigen Anteil (sog. Grundkosten) und zum anderen die Umlegung der Grundkosten nach der Wohn- oder Nutzfläche oder dem Umbauten Raum der beheizten Fläche (§ 7 Abs. 1 Satz 1 und 2 HeizKostV). Jedoch ist dem Gebäudeeigentümer eine Änderung des einmal gewählten Abrechnungsmaßstabes der §§ 7 bis 9 HeizKostV nur unter den Voraussetzungen des § 6 Abs. 4 Satz 2 HeizKostV erlaubt. Eine Änderung nach § 6 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 HeizKostV ist aber ausgeschlossen, wenn der Vermieter während dreier Abrechnungszeiträume die Gesamtwohnfläche zugrunde gelegt hat (BGH, Urteil vom 21.01.2004, VIII ZR 137/03).

Ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser nach § 7 Abs. 1 oder § 9a HeizkostenV objektiv nicht mehr möglich, können die Kosten allein nach der Wohnfläche - unter Abzug von 15 % des auf den Mieter entfallenden Kostenanteils - abgerechnet werden (BGH NJW 2007, 2626).

Ist der an einem Heizkörper erfasste Verbrauch fehlerhaft und entspricht daher nicht dem tatsächlichen Verbrauchswert, obliegt es dem eine Nachforderung geltend machenden Vermieter im Rahmen seiner Darlegungslast den Verbrauch nach § 9a Abs. 1 HeizkostenV zu ermitteln oder, sollte dies nicht möglich sein, eine verbrauchsunabhängige Abrechnung gemäß § 12 HeizkostenV unter Abzug von 15 % vorzunehmen. Eine Schätzung des Mindestbetrages gemäß § 287 BGB ist nicht möglich (vgl. BGH, Hinweisbeschluss vom 05.03.2013, VIII ZR 310/12).

Besteht bei einer Wohnung eine Lücke bei der Verbrauchserfassung, so hat der Mieter den Einbau von Messgeräten gemäß § 4 Abs. 2 Halbs. 2 HeizkostenV zu dulden (BGH, Urteil vom 12.05.2010, VIII ZR 170/09).

f) Umlage nach Personen

Ist vertraglich eine Umlegung der Betriebskosten nach der Kopfbzahl der in einer Mietwohnung ständig lebenden Personen vereinbart, ist das Register nach dem Melderechtsrahmengesetz keine hinreichend exakte Grundlage für die Feststellung der wechselnden Personenzahl in einem Mietshaus mit einer Vielzahl von Wohnungen (BGH Urteil vom 23.01.2008, VIII ZR 82/07).

Wird in einer Betriebskostenabrechnung die Gesamtpersonenzahl mit einem Bruchteil angegeben, so stellt dieses keinen formalen Mangel der Abrechnung dar und führt nicht deswegen zur Unwirksamkeit (BGH, Urteil vom 15.09.2010, VIII ZR 181/09).

Ist in der Abrechnung über die Vorauszahlung für Betriebskosten der Verteilerschlüssel unverständlich, liegt ein formeller Mangel vor, der zur Unwirksamkeit der Abrechnung führt (BGH Urteil vom 09.04.2008, VIII ZR 84/07).

Ist eine Umlage nach der Anzahl der Personen vereinbart und steht eine Wohnung z. T. leer, so kann es in Betracht kommen, auch für die Zeiten des Leerstands eine fiktive Person anzusetzen und so den Vermieter an den Kosten zu beteiligen. Dies erscheint insbesondere für Kosten sachdienlich, deren Höhe nicht von der im Objekt wohnenden Anzahl von Personen abhängt (Entwässerung, Gemeinschaftsantenne, Müllgebühren). Bei Wasserkosten ist auch eine Aufteilung nach Grundkosten und Verbrauchskosten denkbar, so dass der Vermieter bei den Verbrauchskosten nur anteilig belastet wird. In besonderen Einzelfällen, kann es bei nur

geringfügigem Leerstand auch angemessen sein, von einer Berücksichtigung ganz abzusehen. Im zu entscheidenden Fall hielt das Gericht bei einem Leerstand von zwei Monaten eine Berücksichtigung des Leerstands für Wasser, Abwasser, Entwässerung, Müll, Gemeinschaftsantenne und Beleuchtung mit einer fiktiven Person für angemessen (BGH, Hinweisbeschluss vom 08.05.2013, VIII ZR 180/2).

g) Umlage nach Fläche

Sind Betriebskosten nach Flächenanteilen abzurechnen, ist zur Erstellung einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung eine Erläuterung der angesetzten Flächen nicht allein deswegen erforderlich, weil diese Werte für aufeinander folgende Abrechnungsjahre Unterschiede aufweisen, deren Grund für den Mieter nicht ohne weiteres erkennbar ist. Ob die angesetzten Flächen zutreffen, berührt allein die materielle Richtigkeit der Abrechnung. (BGH Urteil vom 28.05.2008, VIII ZR 261/07).

Soweit in einem Mietvertrag die Umlage der Kosten nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzfläche des Hauses vereinbart ist, so ist bei der Fläche auch ein Hobbyraum zu berücksichtigen (BGH Urteil vom 20.02.2008, VIII ZR 27/07).

Weicht die im Mietvertrag vereinbarte Fläche von der im Mietvertrag vereinbarten Fläche ab, so ist der Abrechnung von Betriebskosten die vereinbarte Wohnfläche zu Grunde zu legen, wenn die Abweichung nicht mehr als 10 % beträgt (BGH, Urteil vom 31.10.2007, VIII ZR 261/06).

Werden die Kosten für Wasser, Abwasser und Schmutzwasser einheitlich nach der Fläche unter einer Abrechnungsposition zusammengefasst, so stellt dies keinen formellen Fehler der Abrechnung dar (BGH Beschluss vom 13.03.2012, VIII ZR 218).

Können die Wasserkosten mangels Ablesung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, so können die Kosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche umgelegt werden, wobei eine Kürzung des sich danach ergebenden Abrechnungsbetrages unter dem Gesichtspunkt eines Schadensersatzanspruchs infolge einer Vertragspflichtverletzung in Betracht kommt. Mangels anderweitiger Anhaltspunkte kommt insoweit eine Kürzung des Betrages um 15 % entsprechend § 12 HeizkostenV in Betracht (BGH Beschluss vom 13.03.2012, VIII ZR 218).

h) Umlage bei Eigentumswohnung

Eine Formularklausel: „Bei vermieteten Eigentumswohnungen trägt der Mieter den Betriebskostenanteil, den die Verwalterabrechnung vorgibt, sowie die weiteren Betriebskosten, die außerhalb dieser Abrechnung, unmittelbar auf die Wohnung entfallen (z. B. Grundsteuer)“ verstößt gegen § 307 Abs. 1 Satz 1, 2, Abs. 2 Nr. 1 BGB und ist unwirksam. Es gilt in diesem Falle die gesetzliche Bestimmung des § 556 a Abs. 1 Satz 1 BGB (LG Hamburg, Urteil vom 26.06.2008 – 307 S 34/08, WM 2008, S. 726).

Wird die Grundsteuer für einzelne Wohnungen unmittelbar seitens der Finanzbehörden in Rechnung gestellt, kann diese so auf die betroffene Wohnung weiter umgelegt werden. Es ist nicht erforderlich, die gesamt auf das Objekt entfallende Grundsteuer zunächst zusammenzurechnen und sodann nach der Fläche oder einem sonstigen Umlageschlüssel auf die betroffene Wohnung umzulegen. Vom Mieter zu tragende Betriebskosten, die wie die Grundsteuer von einem Dritten (Gemeinde) speziell für einzelne Wohnungen erhoben werden, sind an den Mieter in der Betriebskostenabrechnung schlicht „weiterzuleiten“ (BGH, Urteil vom 17.04.2013, VIII ZR 252/12).

h) Umlage nach Verbrauch

Sind Betriebskosten nach Verbrauch abzurechnen, ist zur Erstellung einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung eine Erläuterung des abgelesenen Verbrauchs nicht allein deswegen erforderlich, weil diese Werte für aufeinander folgende Abrechnungsjahre auffällige Schwankungen aufweisen. Ob die angesetzten Flächen zutreffen, berührt allein die materielle Richtigkeit der Abrechnung. (BGH Urteil vom 28.05.2008, VIII ZR 261/07).

Der Vermieter ist zu einer Umlage der Wasserkosten nach Verbrauch nicht verpflichtet, solange nicht alle Mietwohnungen eines Gebäudes mit Wasserzählern ausgestattet sind (BGH Urteil vom 12.03.2008, VIII ZR 188/07).

Beruhend auf den in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Verbrauchswerten auf der Ablesung eines geeichten Messgeräts, spricht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass diese Werte den Verbrauch richtig wiedergeben (BGH, Urteil vom 17.11.2010, VIII ZR 112/10).

Den von einem nicht (mehr) geeichten Messgerät abgelesenen Verbrauchswerten kommt die Vermutung ihrer Richtigkeit nicht zu. In diesem Fall muss der Vermieter im Prozess die Richtigkeit der abgelesenen Werte zur Überzeugung des Tatrichters nachweisen (BGH, Urteil vom 17.11.2010, VIII ZR 112/10).

Soweit die Wohnungen einer Abrechnungseinheit im wesentlichen vermietet sind, können die Kosten der Wasserversorgung einheitlich nach dem erfassten Wasserverbrauch umgelegt werden, also auch insoweit, als Fixkosten wie Grundgebühren oder Zählermiete unabhängig vom tatsächlichen Wasserverbrauch anfallen. Dieser Grundsatz findet seine Grenze dort, wo eine solche Umlegung wegen erheblichen Wohnungsleerstandes in der Abrechnungseinheit zu einer unzumutbaren Mehrbelastung der Mieter mit Fixkosten der Wasserversorgung führt, die auf die leerstehenden Wohnungen nicht nach Verbrauch umgelegt werden können, weil in ihnen aufgrund des Leerstandes kein Verbrauch anfällt (BGH, Urteil vom 06.10.2010, VIII ZR183/09).

Entsprechend ist die nachfolgende AGB Klausel gemäß § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam:

„Frisch-/Kaltwasser wird, soweit der Verbrauch über Messeinrichtungen erfasst wird, nach dem Ergebnis der Messungen abgerechnet. Entsprechendes gilt für die Grundgebühr (sie wird im Verhältnis der je Wohnung erfassten Verbrauchsmenge umgelegt) (BGH, Urteil vom 06.10.2010, VIII ZR 183/09).

i) Änderung des Umlageschlüssels

Legt der Vermieter von Wohnraum die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung gemäß § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB nach dem Anteil der Wohnfläche um, genügen Zweifel des Mieters an der Billigkeit dieses Maßstabs nicht, um eine Änderung des Umlageschlüssels zu rechtfertigen (BGH Urteil vom 12.03.2008, VIII ZR 188/07).

Gemäß § 556a Abs. 2 Satz 1 BGB kann der Vermieter durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Dabei ist die Erklärung nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.

Inhaltlich muss die Erklärung des Vermieters die angestrebte Vertragsänderung eindeutig kenntlich machen. Dafür ist eine Begründung und Erklärung zu fordern, auch, wenn diese vom Gesetzgeber nicht ausdrücklich vorgeschrieben sind. Da mit dem Zugang einer wirksamen Optionserklärung der Mietvertrag abgeändert wird, muss das für Willenserklärungen geltende Bestimmtheitsgebot beachtet werden. Die Erklärung muss so abgefasst sein, dass der Mieter den Umfang der Vertragsänderung erkennen kann. Ist eine Nettomiete vereinbart, so muss der Vermieter angeben, welcher Umlageschlüssel nunmehr für welche Kosten gelten soll. Er muss den Schlüssel und die Kostenart (z.B. Kaltwasserkosten, Abwasserkosten) derart konkretisieren, dass der Mieter das Ausmaß seiner zukünftigen Belastung erkennen kann (AG Essen, Urteil vom 07.10.2008, 19 C 243/08).

Ist die Option aus formellen oder materiell-rechtlichen Gründen unwirksam, so hat die Abrechnung wie bisher zu erfolgen (AG Essen, Urteil vom 07.10.2008, 19 C 243/08).

Denkbar ist allerdings auch, dass trotz unwirksamer Optionserklärung eine Vertragsänderung durch schlüssiges Verhalten zustande kommt. Ein solcher Fall wird etwa anzunehmen sein, wenn der Mieter den Einbau von Kaltwasserzählern geduldet hat, da in einem solchen Verhalten in der Regel zum Ausdruck kommt, dass der Mieter auch mit der Verbrauchsabhängigen Abrechnung der Wasserkosten einverstanden ist. Eine schlüssige Vertragsänderung scheidet jedoch dann aus, wenn die Erklärung des Vermieters unzutreffend und irreführend war (AG Essen, Urteil vom 07.10.2008, 19 C 243/08).

Mangels einer besonderen Übergangsregelung in Art. 229 § 3 EGBGB ist die Regelung des § 556a BGB, wonach der Vermieter abweichend von der getroffenen mietvertraglichen Regelung befugt ist, einseitig die Mietstruktur zu ändern, wenn die Betriebskosten ganz oder teilweise nach dem Verbrauch oder der Verursachung durch den Mieter erfasst werden, auch auf die vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes am 1. September 2001 bestehenden Mietverhältnisse uneingeschränkt anwendbar (BGH, Urteil vom 21.09.2011, VIII ZR 97/11).

j) Gemischt genutzte Objekte

Rechnet der Vermieter preisfreien Wohnraums über Betriebskosten in gemischt genutzten Abrechnungseinheiten ab, ist - soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben - ein Vorwegabzug der auf Gewerbeflächen entfallenden Kosten für alle oder einzelne Betriebskostenarten jedenfalls dann nicht geboten, wenn diese Kosten nicht zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung führen (BGH Urteil vom 08.03.2006, VIII ZR 78/05).

Rechnet der Vermieter preisfreien Wohnraums über Betriebskosten in gemischt genutzten Abrechnungseinheiten nach dem Flächenmaßstab ab, ohne einen Vorwegabzug der auf Gewerbeflächen entfallenden Kosten vorzunehmen, so trägt der Mieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass diese Kosten zu einer erheblichen Mehrbelastung der Wohnraummieter führen und deshalb ein Vorwegabzug der auf die Gewerbeflächen entfallenden Kosten geboten ist (BGH Urteil vom 25.10.2006, VIII ZR 251/05).

Dabei hat der Mieter hinsichtlich der einzelnen Betriebskosten zu differenzieren und auf die konkreten Gegebenheiten des Gebäudekomplexes einerseits und die Art der gewerblichen Nutzung andererseits abzustellen. Die in einem Betriebskostenspiegel ausgewiesenen Durchschnittskosten sind nicht maßgeblich (BGH, Urteil vom 11.08.2010, VIII ZR 45/10). Auch ein bloß pauschaler Hinweis auf erhöhten Publikumsverkehr genügt nicht (BGH, Urteil vom 13.10.2010, VIII ZR 46/10).

Bei einem gemischt genutzten Objekt stellt ein nicht vorgenommener Vorwegabzug selbst dann keinen formalen Mangel der Abrechnung dar, wenn durch die gewerbliche Nutzung ein erheblicher Mehrverbrauch verursacht wird und deshalb ein solcher Vorwegabzug geboten ist (BGH, Urteil vom 11.08.2010, VIII ZR 45/10).

Ein etwa zu Unrecht unterbliebener Vorwegabzug betrifft (nur) die materielle Richtigkeit und führt deshalb nicht zur Unwirksamkeit der Abrechnung insgesamt, sondern zu einer entsprechenden Korrektur um den erforderlichen Vorwegabzug (BGH, Urteil vom 13.10.201, VIII ZR 46/10).

Eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung setzt voraus, dass dem Mieter auch dann die Gesamtkosten einer berechneten Kostenart mitgeteilt werden, wenn einzelne Kostenteile nicht umlagefähig sind; dem Mieter muss ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind. Fehlt es an einer solchen Offenlegung, liegt ein formeller Mangel der Abrechnung vor, der zu ihrer Unwirksamkeit führt. Zieht sich der Fehler durchgängig durch die Abrechnung, ist sie insgesamt nicht formell ordnungsgemäß. Soweit ein gebotener Vorwegabzug nur im Hinblick auf einzelne Ansätze unterblieben ist, bleibt die Abrechnung im Übrigen unberührt, wenn die jeweiligen Einzelpositionen unschwer herausgerechnet werden können (BGH Urteil vom 14.02.2008, VIII ZR 1/06).

Eine Vorerfassung im Sinne von § 5 Abs. 2 Satz 1 HeizkV erfordert, dass der Anteil jeder Nutzergruppe am Gesamtverbrauch durch einen gesonderten Zähler erfasst wird. Das gilt auch dann, wenn nur zwei Nutzergruppen vorhanden sind. In diesem Fall genügt es nicht, dass nur der Anteil einer Nutzergruppe am Gesamtverbrauch gemessen wird und der Anteil der anderen Nutzergruppe am Gesamtverbrauch in der Weise errechnet wird, dass vom Gesamtverbrauch der gemessene Anteil der einen Nutzergruppe abgezogen wird. Ist mangels ordnungsgemäßer Vorerfassung eine Abrechnung nach Verbrauch nicht mehr möglich, sind die Heizkostenabrechnungen gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkV um 15 % zu kürzen (BGH Urteil vom 16.07.2008, VIII ZR 57/7).

Sind in einer Wirtschaftseinheit Garagen fremdvermietet und ist den Mietern, denen gegenüber abgerechnet wird, keine Garage vermietet, ist es nicht sachgerecht, diese Mieter an den Kosten der Garagen zu beteiligen. Erfolgt insoweit bei den Kosten Oberflächenwasser und Straßenreinigung keine Kostenaufteilung, können die Kosten nicht auf den Mieter umgelegt werden (AG Köln, Urteil vom 20.10.2006, 212 C 91/06).

Existieren für einen Gewerbeanteil und einen Wohnanteil separate Frischwasserzähler mit separaten Verträgen mit dem Versorgungsunternehmen, so ist es in einer Nebenkostenabrechnung nicht erforderlich die Gesamtkosten von Gewerbe- und Wohnanteil zusammen anzugeben. Es reicht vielmehr aus, die auf den Wohn- und Gewerbeanteil entfallenden Kosten separat auszuweisen. Zwar sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die Gesamtkosten auch dann anzugeben, wenn einzelne Kostenanteile nicht umlagefähig sind. Es genügt dann nicht, nur die insoweit schon bereinigten Kosten

mitzuteilen, da dem Mieter ersichtlich sein muss, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind. Ein solcher Fall liegt aber hier nicht vor. „Gesamtkosten“ im vorgenannten Sinne waren hier die jeweiligen Kosten, die von den separaten Zählern abgelesen wurden. Eine Bereinigung von Kosten seitens des Vermieters fand daher bei dieser Kostenposition nicht statt (vgl. AG Köln Urteil vom 21.10.2008 -224 C 124/08).

Werden bei einem gemischt genutzten Objekt Wasserkosten nach dem durch Zähler festgestellten Verbrauch abgerechnet, so dass ein etwaiger höherer Verbrauch der Gewerbeeinheiten bereits auf diese Weise berücksichtigt wird, so ist für einen weiteren Vorwegabzug kein Raum und dieser daher auch nicht erforderlich (BGH, Beschluss vom 14.02.2012, VIII ZR 207/11).

Beispiel einer Aufteilung der Grundsteuer auf gewerblich und zu Wohnzwecken genutzte Flächen:

Grundsteuer gesamt gem. Bescheid der Stadt X vom 20.02.2007 4.877,74 €

Aufteilung der Grundsteuer auf Wohnfläche und Gewerbefläche unter Berücksichtigung des Einheitswertbescheides sowie des vorbezeichneten Grundsteuerbescheides:

Wohnungen:

9.736,38 € Jahresrohmiete x 9,0 Vervielfältiger (§ 130 III BWG) = 87.627,42 €
Einheitswert

= > 87.627,42 € Einheitswert x 8 v. T. Steuermesszahl = 701,02 € Steuermessbetr.

= > 701,02 € Steuermessbetrag x 375 % Hebe-Gebührens. = **2.628,82 € Grdst. WG**

Gewerbe:

8.329,31 € Jahresrohmiete x 9,0 Vervielfältiger (§ 130 III BWG) = 74.963,79 €
Einheitswert

= > 74.963,79 € Einheitswert x 8 v. T. Steuermesszahl = 599,71 € Steuermessbetr.

= > 599,71 € Steuermessbetrag x 375 % Hebe-Gebührens. = **2.248,92 € Grdst. Gew.**

k) Wirtschaftseinheit

Sofern vertragliche Abreden dem nicht entgegenstehen, ist der Vermieter preisfreien Wohnraums bei der Abrechnung der umlagefähigen Betriebskosten regelmäßig berechtigt, mehrere von ihm verwaltete und der Wohnnutzung dienende zusammenhängende Gebäude vergleichbarer Bauweise, Ausstattung und Größe zu einer Abrechnungseinheit zusammenzufassen. Das gilt auch dann, wenn nur hinsichtlich einzelner Betriebskosten (hier: Heizkosten) ein unabweisbares technisches Bedürfnis für eine gebäudeübergreifende Abrechnung besteht (BGH, Urteil vom 20.10.2010, VIII ZR 73/10).

Grundsätzlich ist der Vermieter berechtigt, innerhalb einer (zulässigen) Wirtschaftseinheit kleinere Abrechnungseinheiten zu bilden. Diese sind dann jedoch zu erläutern (AG Köln, Urteil vom 20.10.2006, 212 C 91/06).

Bei mehreren Gebäuden können die Heiz- und Warmwasserkosten, wenn von Beginn an nur eine Heizungsanlage für diese Gebäude existent war, zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden. Dies gilt auch dann, wenn im Mietvertrag nur ein Objekt angegeben war. Es bedarf insoweit keiner mietvertraglichen Abrechnungsvereinbarung (BGH, Urteil vom 14.07.2010, VIII ZR 290/09).

Die Frage, ob der Vermieter bei einer Abrechnung mehrere Gebäude zu einer Wirtschaftseinheit zusammenfassen durfte, betrifft nicht die formelle, sondern die materielle Rechtmäßigkeit. In formeller Hinsicht ist es auch nicht geboten, dass die der Abrechnungseinheit zu Grunde gelegten Gebäude durch eine nähere Bezeichnung weiter erläutert werden (BGH, Urteil vom 22.11.2012, VIII 228/11).

l) Abzug der vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen

Liegen keine besonderen Umstände vor, begeht der Vermieter keine Pflichtverletzung beim Vertragsschluss, wenn er mit dem Mieter Vorauszahlungen für Nebenkosten vereinbart, die die Höhe der später anfallenden tatsächlichen Kosten nicht nur geringfügig, sondern auch deutlich unterschreiten (BGH Urteil vom 11.02.2004, VIII ZR 195/03).

Hinsichtlich der Vorauszahlungen hat der Vermieter grundsätzlich die vom Mieter im Abrechnungszeitraum tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen in Abzug zu bringen. Denn der Mieter muss überprüfen können, welche von ihm erbrachten Leistungen der Vermieter bei der Berechnung seine Saldoforderung berücksichtigt hat (BGH, Urteil vom 27.11.2002, VIII ZR 108/02).

Eine Abrechnung, auf der lediglich die geschuldeten Vorschüsse aufgeführt sind, entspricht dann den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abrechnung, wenn zum Zeitpunkt der Erteilung der Abrechnung der Mieter für den Abrechnungszeitraum keinerlei Vorauszahlungen erbracht hat, die offenen Vorauszahlungsansprüche vom Vermieter bereits eingeklagt sind und auch noch keine Abrechnungsreife eingetreten ist (BGH, Urteil vom 27.11.2002, VIII ZR 108/02).

Vertragswidrig zu hoch oder zu niedrig angesetzte Vorauszahlungen oder den Ansatz von Soll- statt Ist-Vorauszahlungen, führt nicht zur Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung aus formellen Gründen (BGH, Urteil vom 18.05.2011, VIII ZR 240/10).

m) Flächenabweichung

Weicht die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche von der tatsächlichen Wohnfläche ab, so ist der Abrechnung von Betriebskosten die vereinbarte Wohnfläche zu Grunde zu legen, wenn die Abweichung nicht mehr als 10 % beträgt (BGH Urteil vom 31.10.2007, VIII ZR 261/06).

n) Wirtschaftlichkeitsgebot

Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bezeichnet die vertragliche Nebenpflicht, des Vermieters, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen. Eine Verletzung dieser Pflicht unter dem Gesichtspunkt der Eingehung eines unwirtschaftlichen Vertrages kommt nicht in Betracht, wenn das Mietverhältnis zu diesem Zeitpunkt noch nicht bestand (BGH, Urteil vom 28.11.2007, VIII ZR 243/06).

Auch dann, wenn Hausmeisterkosten aufgrund der mietvertraglichen Vereinbarung umlagefähig sind, unterliegt die nachträgliche Entscheidung des Vermieters, einen Hausmeister zu beauftragen, dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (AG Köln, Urteil vom 28.10.1998, 219 C280/98).

Der Mieter trägt die Darlegungs- und Beweislast für eine Verletzung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit bei der Abrechnung der Betriebskosten durch den Vermieter. Mit der Behauptung, ein Kostenansatz in der Betriebskostenabrechnung des Vermieters übersteige den insoweit überregional ermittelten durchschnittlichen Kostenansatz für Wohnungen vergleichbarer Größe, genügt der Mieter seiner Darlegungslast nicht. Den Vermieter trifft regelmäßig keine sekundäre Darlegungslast für die tatsächlichen Grundlagen seines Betriebskostenansatzes (BGH, Urteil vom 06.07.2011, VIII ZR 340/10).

Im übrigen ist streitig, ab wann bei einer Überschreitung der durchschnittlichen Kosten von einer erheblichen Abweichung auszugehen ist. Z. T. wird dies bei einer Überschreitung um mehr als 20 % (AG Aachen, Urteil vom 10.03.2008, 10 C 134/07) oder des 2- oder 3- fachen des Durchschnittswertes (AG Köln, Urteil vom 20.10.2006, 212 C 91/06) angenommen (AG Bonn, Urteil vom 10.12.2004, 5 C 156/04 mit weiteren Nachweisen).

Liegt ein Verstoß gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit vor, so führt dies dazu, dass der Kostenansatz um die unwirtschaftlichen Kosten zu bereinigen ist (AG Bonn, Urteil vom 10.12.2004, 5 C 156/04).

5) Adressat der Abrechnung

Der Vermieter kann die Abrechnung nur einem von mehreren Mietern gegenüber vornehmen und nur diesen auf Ausgleich eines etwaigen Saldos in Anspruch nehmen. Die Abrechnung wird dann nur diesem Mieter gegenüber fällig. Dieser wiederum kann die dann bei Zahlung auf ihn übergegangene Forderung gegenüber den Mitmietern dadurch fällig stellen, dass er diesen innerhalb der Ausschlussfrist die formal ordnungsgemäße Abrechnung zugehen lässt (BGH, Urteil vom 28.04.2010, VIII ZR 263/09).

6) Kontrollmöglichkeit des Mieters

Der Mieter preisfreien Wohnraums hat grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung (BGH Urteil vom 08.03.2008, VIII ZR 78/05).

Ein Anspruch des Mieters auf Übermittlung von Fotokopien von Rechnungsbelegen kommt nach Treu und Glauben ausnahmsweise dann in Betracht, wenn dem Mieter die Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden kann (BGH Urteil vom 08.03.2008, VIII ZR 78/05).

Dies kann z. B. dann der Fall sein, wenn das Mietverhältnis zwischenzeitlich beendet wurde, sich das Mietobjekt in Köln befindet und der Mieter nunmehr in Freiburg wohnt (AG Köln, Urteil vom 27.02.2008, 214 C 218/07).

Solange der Vermieter dem Mieter keine Einsicht in die den Betriebskostenabrechnungen zu Grunde liegenden Belege gewährt, steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 BGB zu. Dies gilt auch für Verträge mit Dritten, soweit deren Sichtung für eine sachgemäße Prüfung und ggf. die Erhebung von Einwendungen gegen die Abrechnung erforderlich ist (BGH Urteil vom 22.11.2011, VIII ZR 39/11).

Ein Auskunftsanspruch des Mieters gegen den Vermieter zur tatsächlichen Höhe der bei der Wohnraummiete von einer Pauschalen abgedeckten Betriebskosten gemäß § 242 BGB kommt nur in Betracht, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine nachträgliche Ermäßigung der Betriebskosten bestehen. Dabei sind Ermäßigungen mehrerer Betriebskosten nicht relevant, wenn sie durch Erhöhungen in anderen Bereichen ausgeglichen werden (BGH, Urteil vom 16.11.2011 VIII ZR 106/11).

7) Rechte des Mieters bei nicht rechtzeitiger Erstellung der Betriebskostenabrechnung

Ist das Mietverhältnis bereits beendet, so steht dem Mieter gegenüber dem Vermieter bis zur Erstellung einer Nebenkostenabrechnung ein Anspruch auf Rückzahlung der bereits geleisteten Vorauszahlungen zu (BGH Urteil vom 09.03.2005, VIII ZR 57/04).

Erstellt der Vermieter in diesem Fall nachträglich eine formell wirksame Abrechnung aus der sich ein Nachzahlungsbetrag ergibt, so entfällt die Wirkung einer zuvor von dem Mieter mit dem Anspruch auf Rückzahlung der Vorauszahlungen erklärten Aufrechnung ex nunc (BGH, Urteil vom 22.09.2010, VIII ZR 285/09).

In einem noch bestehenden Mietverhältnis steht dem Mieter dieser Rückzahlungsanspruch nicht zu. In diesem Fall ist der Mieter dadurch geschützt, dass ihm bis zur ordnungsgemäßen Abrechnung des Vermieters jedenfalls hinsichtlich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen ein Zurückbehaltungsrecht zusteht (BGH, Urteil vom 29.03.2006, VIII ZR 57/04).

Das gleiche gilt bei einem beendeten Mietverhältnis für die Abrechnungsperioden, für die die Abrechnungsperioden noch während der Dauer des Mietverhältnisses abgelaufen war. In diesem Fall bedarf es keines Rückforderungsrechts des Mieters. Er hatte während des Mietverhältnisses die Möglichkeit, die laufenden Vorauszahlungen einzubehalten und so auf den Vermieter Druck zur Erteilung der geschuldeten Abrechnung auszuüben (BGH, Urteil vom 26.09.2012, VIII ZR 315/11).

8) Vermieterwechsel

Die Abrechnung der Nebenkosten aus der im Zeitpunkt des Auszuges des Mieters laufenden Abrechnungsperiode obliegt dem bisherigen Vermieter (BGH Urteil vom 04.07.2008, VIII ZR 219/06).

9) Ausschlussfristen

a) Allgemeines

Ist der Mieter nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes der Betriebskosten aus der Wohnung ausgezogen, ohne dem Vermieter die neue Anschrift mitzuteilen, reicht es für die Erfüllung seiner Obliegenheit nicht aus, dass der Vermieter die Betriebskostenabrechnung vor Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums an die frühere Wohnanschrift des Mieters mit der Post verschickt (AG Siegburg, Urteil vom 09.09.2005, 109 C 260/05, WM 2005, 775).

Für die Einhaltung der Abrechnungsfrist kommt es auf die materielle Richtigkeit der Abrechnung nicht an. Die Frist wird mit einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewahrt, inhaltliche Fehler können auch nach Fristablauf noch korrigiert werden. Jedoch ist in einem solchen Fall der Nachforderungsbetrag grds. auf den Betrag begrenzt, welcher sich aus der ursprünglichen, materiell fehlerhaften aber formell ordnungsgemäßen, Abrechnung ergibt (BGH, Urteil vom 19.01.2005, VIII ZR 116/04).

Einen derartigen materiellrechtlichen Fehler stellt die Wahl eines von der vertraglichen Vereinbarung abweichenden Abrechnungsschlüssels dar (BGH Urteil vom 19.01.2005, VIII ZR 116/04).

Bei einer auf das Kalenderjahr bezogenen Gesamtabrechnung über die Betriebskosten beginnt die Frist für die Abrechnung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten grds. mit dem Ende des Kalenderjahres auch dann, wenn der in die Gesamtabrechnung einbezogenen Abrechnung verbrauchsabhängiger Betriebskosten ein davon abweichender Abrechnungszeitraum -etwa die jährliche Heizperiode- zu Grunde liegt. Dies gilt jedenfalls dann, wenn aufgrund einheitlicher Vorauszahlungen auf die Betriebskosten eine Gesamtabrechnung über alle Betriebskosten zu erstellen ist. Denn in diesem Fall kann für den Nachforderungsausschluss auch nur eine einheitliche Abrechnungsfrist gelten, und zwar die für die Abrechnungsfrist maßgebliche Frist (BGH Urteil vom 19.01.2005, VIII ZR 116/04).

b) Mieter

Zu den Einwendungen gegen eine Abrechnung des Vermieters über Vorauszahlungen für Betriebskosten, die der Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung geltend machen muss, gehört auch der Einwand, dass es für einzelne, nach § 556 Abs. 1 BGB grundsätzlich umlagefähige Betriebskosten an einer vertraglichen Vereinbarung fehlt (BGH Urteil vom 10.10.2007, VIII ZR 279/06).

Zu den Einwendungen gegen eine Abrechnung des Vermieters über Vorauszahlungen für Betriebskosten, die der Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung geltend machen muss, gehört auch der Einwand, dass der Vermieter Betriebskosten, die nach der mietvertraglichen Vereinbarung durch eine Teilklausurmiete abgegolten sein sollten, abredewidrig konkret abgerechnet habe (BGH Urteil vom 05.03.2008, VIII ZR 80/07).

Ebenso muss der Mieter innerhalb von zwölf Monaten seit Erhalt der Betriebskostenabrechnung mitteilen, dass einzelne Betriebskosten mit Rücksicht auf eine hierfür vereinbarte Pauschale nicht abzurechnen sind (BGH, Urteil vom 12.01.2011, VIII ZR 148/10).

Zu den Einwendungen gegen eine Abrechnung des Vermieters über Vorauszahlungen für Betriebskosten, die der Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung geltend machen muss, gehört auch der Einwand, dass der Vermieter die berücksichtigten Vorauszahlungen zu niedrig angesetzt habe (vgl. LG Köln Urteil vom 06.11.2008 –6 S 439/07).

Für jede Abrechnung muss der Mieter materiell rechtliche Einwendungen gesondert geltend machen. Dies auch dann, wenn er bezüglich älterer Abrechnungen schon einmal diese Einwendungen erhoben hatte (BGH, Urteil vom 12.05.2010, VIII ZR 185/09).

c) Vermieter

Bei einer Versendung der Abrechnung auf dem Postweg genügt die rechtzeitige Absendung einer Betriebskostenabrechnung nicht zur Wahrung der in § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB geregelten Abrechnungsfrist, vielmehr muss die Abrechnung innerhalb der Ausschlussfrist zugehen (BGH, Urteil vom 21.01.2009, VIII ZR 107/08).

Aufgrund einer nach Ablauf der Abrechnungsfrist erteilten Abrechnung kann der Vermieter Betriebskosten bis zur Höhe der vereinbarten Vorauszahlungen des Mieters auch dann verlangen, wenn der Mieter diese Vorauszahlungen nicht erbracht hat, denn es handelt sich nicht um Nachforderungen im Sinne des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB (BGH Urteil vom 31.10.2008, VIII ZR 261/06).

Der Vermieter kann Nachforderungen auch nach Ablauf der Abrechnungsfrist noch geltend machen, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat, § 556 Abs. 3 S. 3 BGB. Erhält der Vermieter nach Ablauf der Abrechnungsfrist einen geänderten Grundbesitzabgabenbescheid und führt dies zu weiteren Nachzahlungen des Mieters, so ist der Vermieter nicht gehindert diese - soweit er mit einer entsprechenden Änderung des

Bescheides nicht hätte rechnen müssen – gegenüber dem Mieter geltend zu machen (Landgericht Köln, Beschluss vom 19.09.2007, 9 S182/07).

Der Vermieter kann sich im Rahmen der Betriebskostenabrechnung die Nachberechnung einzelner Positionen vorbehalten, soweit er an einer rechtzeitigen Abrechnung ohne Verschulden gehindert ist. Die Verjährung der zu korrigierenden Positionen beginnt nicht vor Kenntnis des Vermieters von den anspruchsbegründenden Umständen (BGH, Urteil vom 12.12.2012, VIII ZR 264/12).

Jedoch darf der Vermieter auch dann, wenn er die Jahresfrist zunächst unverschuldet versäumt hat, nach Wegfall des Abrechnungshindernisses nicht unbegrenzt warten, bis er die Abrechnung erstellt oder eine Nachforderung erhebt. Dabei ist dem Vermieter in der Regel eine Frist von drei Monaten zuzubilligen (BGH, Urteil vom 05.07.2006, VIII ZR 220/05).

Versäumt der Vermieter die Abrechnungsfrist zur Betriebskostenabrechnung, weil ihm selbst gegenüber das Versorgungsunternehmen die Rechnung erst nach Ablauf der Jahresausschlussfrist vornahm, hat er die verspätete Geltendmachung einer Nachforderung zu vertreten, wenn er sich nicht um die rechtzeitige Rechnungsstellung des Versorgers bemüht hat (AG Köpenick, Urteil vom 03.05.2007 – 14 C 78/06).

d) Nachträgliche Änderung von Vorauszahlung in Pauschale

Ein die Umlage der Betriebskosten betreffender Änderungsvertrag kann grundsätzlich auch stillschweigend zustandekommen. Erforderlich ist dafür aber ein Verhalten der einen Vertragspartei, das aus der Sicht der anderen Partei einen entsprechenden Vertragsänderungswillen erkennen lässt. Das bloße Untätigbleiben der Vertragspartei reicht dafür nicht aus (BGH Urteil vom 13.02.2008, VIII ZR 14/06).

Nimmt der Vermieter in der Nebenkostenabrechnung Positionen auf, deren Umlage vertraglich nicht vereinbart ist und gleicht der Mieter diese Abrechnung aus, dann stellt dies grds. keine konkludente Vertragsänderung dar. Eine solche kann nur dann angenommen werden, wenn weitere Umstände hinzutreten, die den Willen des Vermieters erkennen lassen, dass dieser den Ursprungsvertrag abändern will (BGH Urteil vom 10.10.2007, VIII ZR 279/06).

Zum Ablauf des Mietverhältnisses können die Vertragsparteien im Wohnungsabnahmeprotokoll vereinbaren, dass über die zurückliegenden Perioden keine Betriebskostenabrechnungen mehr zu erteilen sind (LG Münster, Hinweis vom 27.10.2008 – 8 S 150/08, WM 2008, S. 728).

e) Anpassung der Vorauszahlung

Gemäß § 560 BGB kann, soweit Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart sind, jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform, eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

Nach einer Betriebskostenabrechnung ist eine Anpassung der Vorauszahlungen auch dann möglich, wenn bereits die folgende Abrechnungsperiode abgelaufen, aber noch nicht abgerechnet ist. Eine Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen ist nur für die Zukunft möglich (BGH, Urteil vom 18.05.2011, VIII ZR 271/10).

Die letzte Betriebskostenabrechnung ist Grundlage für eine Anpassung der Vorauszahlungen, hindert aber nicht die Berücksichtigung anderer - bereits eingetretener oder noch eintretender - Umstände, von denen die im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden. Es ist jedoch kein Raum für einen "abstrakten" Sicherheitszuschlag in Höhe von 10 % auf die zuletzt abgerechneten Betriebskosten (BGH Urteil vom 28.09.2011, VIII ZR 294/10).

Die Anpassung der Vorauszahlung seitens des Vermieters setzt eine sowohl formell als auch inhaltlich korrekte Abrechnung voraus (BGH, Urteil vom 15.05.2012, VIII ZR 246/11).

Soweit der Mieter inhaltliche Fehler einer vom Vermieter erstellten Abrechnung konkret beanstandet und das zutreffende Abrechnungsergebnis selbst errechnet, ist er nicht gehindert, eine Anpassung der Vorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB auf der Grundlage des so ermittelten Abrechnungsergebnisses vorzunehmen (BGH Urteil vom 06.02.2013, VIII ZR 184/12). Ein sich ergebendes Guthaben kann der Mieter grundsätzlich auch zur Aufrechnung stellen (BGH Urteil vom 06.02.2013, VIII ZR 184/12).

10) Deklaratorisches Schuldanerkenntnis durch Zahlung?

Wird ein Saldo aus der Nebenkostenabrechnung -sei es die Erstattung eines Guthabens oder die Zahlung eines Nachforderungsbetrages- ausgeglichen, so stellt dies grundsätzlich kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis dar. Nach- und Rückforderungsansprüche während des Laufs der Einwendungsfristen des § 556 Abs. 3 Satz 2, 3 und Satz 5, 6 BGB sind damit grds. nicht ausgeschlossen (vgl. BGH, Urteil vom 12.01.2011, VIII

11) Fälligkeit des sich aus der Abrechnung ergebenden Saldos

Mit Überlassung einer formell und inhaltlich richtigen Betriebskostenabrechnung wird der sich daraus ergebende Saldo fällig (BGH, Urteil vom 09.03.2005, VIII ZR 57/04).

Erst hiernach kann Verzug der Zahlung des sich daraus ergebenden Saldos eintreten.

Dem Mieter steht daher nicht schon wegen der bloß verspäteten Erstellung von Betriebskostenabrechnungen ein Anspruch auf Verzugszinsen auf ein sich zu seinen Gunsten ergebendes Guthaben zu (BGH, Urteil vom 05.12.2012, XII ZR 44/11).