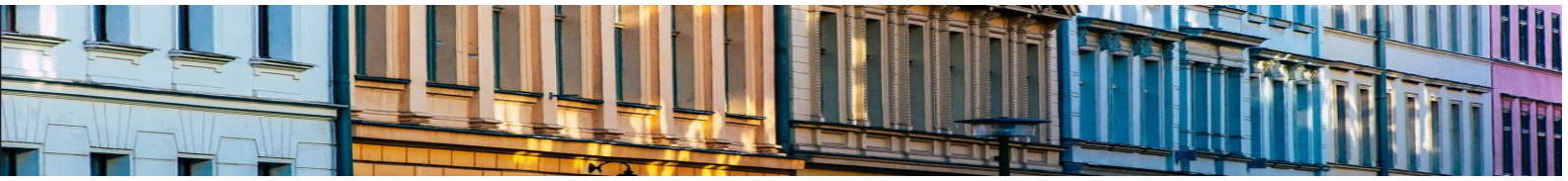

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- & WEG-Recht Alexis Gossweiler

AG Hamburg, Urteil vom 12.08.2024 – 49 C 535/23

Betriebskostenpositionen sind in der Betriebskostenabrechnung grundsätzlich getrennt und einzeln gem. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufzuführen

Das AG Hamburg hatte über einen Fall zu entscheiden, in dem in einer Nebenkostenabrechnung die Positionen „Hausmeister“ und „Gartenpflege“ als eine Position zusammengefasst und abgerechnet worden waren. Unter anderem gegen diese Position wandte sich der Mieter. Das AG Hamburg gab ihm Recht und urteilte, dass die Nebenkostenabrechnung bezüglich dieser Position formell unwirksam sei. Es führte aus, dass eine Zusammenfassung von Kostenpositionen über die Grenzen der jeweiligen Definition als Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung nur im Ausnahmefall zulässig sei und auch nur so weit die Betriebskosten nach ihrem Entstehungsgrund gleichartig seien, wie es zum Teil für die Kostenpositionen „Wasser“ und „Abwasser“ angenommen wird, vgl. BGH, Beschluss vom 24.01.2017 – VIII ZR 285/15. Im Hinblick auf die Differenzierung der Abrechnung nach einzelnen Kostenpositionen sei die Wirksamkeit danach grundsätzlich gewährleistet, wenn der Vermieter eine Aufschlüsselung vornimmt, die den einzelnen Ziffern des Betriebskostenkataloges in § 2 Betriebskostenverordnung entspricht. Es sei weiterhin nicht zulässig, verschiedene Kostenarten zu vermischen, soweit dies nicht von der Betriebskostenverordnung ausnahmsweise zugelassen wird. Bei einer formell unwirksamen Abrechnung komme es auch nicht darauf an, ob die Mieterseite durch eine Belegeinsicht feststellen könnte, ob nicht umlagefähige Kosten in der Kostenposition enthalten sind. In einem gleichgelagerten Fall hatte das AG Hamburg darüber hinaus entschieden, dass eine Zusammenfassung der in verschiedenen Ziffern des Betriebskostenkataloges genannten Kostenpositionen auch dann unzulässig sei, wenn diese Positionen mit einheitlicher Rechnung gegenüber dem Vermieter abgerechnet worden seien, vgl. AG Hamburg, Urteil vom 03.03.2022 – 48 C 320/20.

In einer Betriebskostenabrechnung sind die abzurechnenden Betriebskosten grundsätzlich getrennt voneinander und als Einzelpositionen aufzuführen. Hierbei sollte man sich an der Aufzählung der einzelnen Betriebskostenpositionen gem. § 2 BetrKV orientieren. Eine Zusammenfassung von verschiedenen Betriebskosten in einer Abrechnungsposition ist grundsätzlich unzulässig und führt in aller Regel zu einem formellen Fehler der Abrechnung. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz macht die Rechtsprechung bei den Positionen „Frischwasser“ und „Schmutzwasser“, wenn die Umlage einheitlich nach dem durch Zähler erfassten Frischwasserverbrauch vorgenommen wird, vgl. BGH, Urteil vom 15.07.2009 – VIII ZR 340/8. In vergleichbaren Fällen, wie dem vorliegenden, führt dieser formelle Fehler allerdings nicht zur vollständigen Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung, sondern „nur“ zur Teilunwirksamkeit hinsichtlich der zusammengefassten Positionen, vgl. BGH, Urteil vom 22.09.2010 – VIII ZR 285/09. Ist die Abrechnungsfrist des Vermieters nach § 556 Abs. 3 S. 2 BGB bereits verstrichen, kann der Mieter die Zahlung der fehlerhaften Sammelposition verweigern, die übrige formell wirksame Abrechnung hat er dagegen zu begleichen.