

## Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.:

**Endgültig Aufgabe der früheren BGH-Rechtsprechung: „Individuelle“ Betriebskosten wie die Grundsteuer, die für eine vermietete Eigentumswohnung (oder ein vergleichbares Objekt) anfallen, können direkt in die Betriebskostenabrechnung eingestellt werden. Eine Umlegung nach dem Wohnflächenanteil oder einem anderen vertraglichen oder gesetzlichen Schlüssel kommt nicht in Betracht.**

BGH, Urteil vom 17. April 2013 – VIII ZR 252/12

Mit dem Urteil vom 17. April 2013 hat sich der BGH endgültig und ausdrücklich von seiner früheren Rechtsprechung verabschiedet, nach der Betriebskosten ausnahmslos nach dem vereinbarten oder dem (nicht zwingenden) gesetzlichen Schlüssel abzurechnen waren, auch wenn wegen der Art der betreffenden Kosten eine Umlegung weder möglich noch sinnvoll ist. Klassisches Beispiel war die Grundsteuer, die von der Gemeinde für die einzelne Eigentumswohnung individuell festgesetzt und erhoben wird. Auch für solche Kosten war nach damaliger Auffassung des BGH der Wortlaut der Betriebskostenklausel maßgebend, der den Wohnflächenanteil als Umlegungsmaßstab festlegte (Urteil vom 26. Mai 2004 – VIII ZR 169/03, WuM 2004, 403 = NZM 2004, 580).

### Der Fall:

Der Vermieter einer Eigentumswohnung hat mit den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2005 bis 2007 u.a. die von der Gemeinde für die Wohnung festgesetzte Grundsteuer in Höhe von insgesamt 433,90 € geltend gemacht. Die Mieterin beanstandet die Abrechnung und verlangt eine Umlegung nach dem Wohnflächenanteil. Das Landgericht hält die Forderung des Vermieters für begründet, lässt jedoch – im Hinblick auf das BGH-Urteil von 2004 – zur grundsätzlichen Klärung dieser Rechtsfrage die Revision zu.

### Die Entscheidung:

Mit einer für die Bedeutung des Falles etwas sehr kurz geratenen Begründung bestätigt der BGH das Berufungsurteil. Der Kern der Entscheidung lässt sich auf zwei Sätze reduzieren:

*„Vom Mieter zu tragende Betriebskosten, die wie hier von einem Dritten (Gemeinde) speziell für die einzelne Wohnung erhoben werden, sind an den Mieter in der Betriebskostenabrechnung schlicht „weiterzuleiten“... Für die Anwendung eines gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Umlageschlüssels ist kein Raum, da es bei derartigen Positionen nichts umzulegen gibt.“*

Etwas sibyllinisch erscheint der abschließende Satz der Urteilsgründe „Soweit sich aus einer früheren Senatsentscheidung (Senatsurteil vom 26. Mai 2004 – VIII ZR 169/03...) etwas anderes ergeben sollte, hält der Senat daran nicht fest.“; aus jenem Urteil „sollte“ oder „könnte“

sich allerdings nicht nur etwas anderes ergeben, sondern es ergab sich tatsächlich unmissverständlich und eindeutig – und zwar mit eingehender Begründung – das exakte Gegenteil der neuen Linie des BGH.

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

Leider hat der BGH auf einen Leitsatz verzichtet, den das Urteil durch aus verdient hätte. Zwar hat der Senat bereits in mehreren Beschlüssen vom März und September 2011 (VIII ZR 243/10, WuM 2011, 281 = NZM 2011, 581, VIII ZR 45/11, WuM 2011, 684 = NZM 2012, 96 und VIII ZR 67/11, CuR 2011, 164) die „direkte Weiterleitung“ der Grundsteuer und ähnlicher spezieller wohnungsbezogener Kosten in der Betriebskostenabrechnung gebilligt – dies allerdings eher beiläufig und ohne Auseinandersetzung mit dem Urteil von 2004. Deshalb war es gut und richtig, dass der BGH das neue Verfahren zum Anlass genommen hat, die frühere – problematische – Auffassung ausdrücklich und endgültig aufzugeben. Dass allein diese neue Rechtsprechung praktikabel und sachgerecht ist, steht außer Zweifel. Sie kollidiert auch nicht mit den Grundsätzen für die Auslegung von mietvertraglichen Formulklauseln, auf die sich der Senat in dem früheren Urteil entscheidend gestützt hat; denn „umzulegen“ (nach welchem Schlüssel auch immer) sind nur solche Kosten, die für mehr als mindestens eine Wohneinheit anfallen und bei denen deshalb ein Bedarf für die Aufteilung besteht.

Die Vermieter-Praxis kann künftig also ohne weiteres und ohne irgendwelche „Spezialklauseln“ individuelle Betriebskosten unmittelbar in die Abrechnung einstellen, insbesondere also

- *Grundsteuer,*
- *Kosten der Versorgung mit Fernwärme, der Wasserversorgung und der Entwässerung, soweit diese von den Stadtwerken oder ähnlichen Versorgern für die einzelne (Eigentums-)Wohnung konkret berechnet und erhoben werden.*