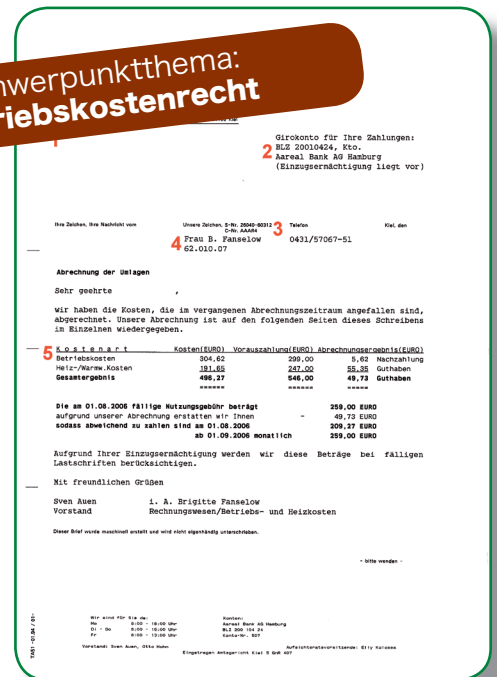


## BGH: Betriebskostenabrechnung muss Gesamtkostenausweis enthalten

Der BGH ist immer wieder für eine Überraschung gut. So auch mit seinem Urteil vom 14. Februar 2007 – VIII ZR 1/06 –, demzufolge eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung voraussetzt, dass dem Mieter auch dann die Gesamtkosten einer berechneten Kostenart mitgeteilt werden, wenn einzelne Kostenanteile nicht umlagefähig sind. Danach muss der Mieter schon aus der Betriebskostenabrechnung erkennen können, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind. Die Angabe bereinigter Kosten ohne Ausweis eines Vorwegabzugs für nicht umlegbare Verwaltungs- und Instandhaltungskostenanteile in der Betriebskostenabrechnung war bisher gängige wohnungswirtschaftliche Praxis, ohne dass es deswegen zu Problemen mit Mietern gekommen war. Sicherlich in anderer Besetzung hat der BGH einmal in einem auch „Mutter aller Entscheidungen

zum Betriebskostenrecht“ genannten Urteil vom 23. November 1981 – VIII ZR 298/80 – entschieden, dass die Pflichten zur Spezifizierung der abgerechneten Kosten nicht überspannt werden dürfen. Diese Linie wird mit dem aktuellen BGH-Urteil verlassen. Bei der Frage des Vorwegabzugs für gewerblich genutzte Flächen hat er sich noch viel großzügiger gezeigt (Urteil vom 25. Oktober 2006 – VIII ZR 251/05), obwohl dieses für die Mieter materiell u.U. wesentlich bedeutsamer ist. Mit seinem Urteil vom 14. Februar 2007 betont der BGH die formalen Anforderungen, ohne dabei dem Informationsbedarf und Aufklärungswünschen des „durchschnittlich gebildeten“ Mieters Rechnung zu tragen, der in erster Linie an einer materiell richtigen Betriebskostenabrechnung interessiert ist. Immer mehr formale Anforderungen an die Wirksamkeit von Betriebskostenabrechnungen führen dabei nicht immer zu mehr

Schwerpunktthema:  
Betriebskostenrecht



Transparenz (insbesondere auch vor dem Hintergrund der künftig erforderlichen Zusatzangaben nach § 35a EStG). Da sich die Masse der Mieter auch in Zukunft nicht für diese formale Frage interessiert, wird wahrscheinlich „nur“ ein neues Betätigungsfeld für Mietervereine geschaffen. Es wäre doch nicht zu viel verlangt, und vielfach sogar erforderlich (Stichwort: Betriebsabrechnungsbogen), interessierten Mietern die gewünschten Erläuterungen durch Nachfrage, Belegeinsicht und weitere Auskünfte des Vermieters zu geben. Aber das ist wahrscheinlich zu einfach gedacht.

## Soziales Engagement hilft Kosten sparen

Seit vierzehn Jahren arbeitet die Hohenschönhausener Wohnungsbau-Genossenschaft „Neues Berlin“ mit der Firma AWO Lankwitzer Werkstätten GmbH zusammen. Sie bieten berufliche Rehabilitation für behinderte Menschen in verschiedenen Handwerks- und Dienstleistungsbereichen an. Seit 1994 erbringen sie im Bereich Garten- und Landschaftsbau Leistungen für „Neues Berlin“. Die Leistung stimmt, aber auch der Preis. Durch die Zusammenarbeit mit dieser Firma spart

„Neues Berlin“ Kosten – Betriebskosten für ihre Mieter. Kostenvorteile entstehen durch die niedrigere Umsatzsteuer und die Anrechnung von 50 Prozent der Arbeitsleistung der Lankwitzer Werkstätten auf die zu zahlende Ausgleichsabgabe gemäß § 33 Schwerbehindertengesetz. Dies zahlt sich aus: In den vergangenen vierzehn Jahren sparte die Genossenschaft dadurch rund 250.000 Euro für ihre Mieter ein. Neben ökonomischen Gründen spielen aber auch soziale Gesichtspunkte

eine wichtige Rolle. Verantwortung für schwächere Mitglieder unserer Gesellschaft zu übernehmen, ist für „Neues Berlin“ selbstverständlich. Durch das immer weiter ausgebauten Auftragsvolumen mit der Genossenschaft konnten die Lankwitzer Werkstätten insgesamt 17 neue Mitarbeiter einstellen. Aufgrund der schwierigen Situation auf dem ersten Arbeitsmarkt, auf dem nur geringe Chancen für behinderte Menschen bestehen, ist das wirkliche soziale Engagement.

# § 35a EStG und Betriebskostenabrechnung

Auch wenn der § 35a EStG von vielen Vermietern als „Kuckucksei“ empfunden wird (siehe Betriebskosten aktuell 1/2007), gilt es nun, mit den daraus resultierenden Folgen professionell und kundenorientiert umzugehen. Wichtigste Voraussetzung dafür ist zu wissen, welche umlagefähigen Betriebskosten „§ 35a EStG-relevant“ sind. In § 35a EStG wird unterschieden zwischen haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen (Abs. 1), haushaltsnahen Dienstleistungen (Abs. 2 Satz 1) und Handwerkerleistungen (Abs. 2 Satz 2). Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse nach § 35a Abs. 1 EStG scheiden im Zusammenhang mit der Betriebskostenabrechnung grundsätzlich aus, da der Mieter nicht Arbeitgeber ist. Kommen für die Betriebskostenabrechnung also nur die haushaltsnahen Dienstleistungen (§ 35a Abs. 2 Satz 1 EStG) und die Handwerkerleistungen (§ 35a Abs. 2 Satz 2 EStG) in Betracht. Beim Blick auf den Katalog sämtlicher in Frage kommenden Betriebskosten – insbesondere auch auf die Unterpositionen zu einzelnen Betriebskostenarten – stellt man überrascht fest, dass sehr viele Betriebskosten – vorbehaltlich der Anerkennung durch die Finanzämter – „§ 35a EStG-relevant“ sein können. Differenziert nach haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen kommen hierfür in der Gliederung des Betriebskostenkatalogs gemäß § 2 BetrKV folgende Kostenpositionen in Betracht (nur Arbeitslohn ohne Material):

## Haushaltsnahe Dienstleistungen i. S. v. § 35a Abs. 2 Satz 1 EStG

- § 2 Nr. 2 und 3 BetrKV:  
**Kosten der Be- und Entwässerung/hier:** Kosten der Berechnung und Aufteilung (= Abrechnungsservice)
  - § 2 Nr. 4-6 BetrKV:  
**Heizungsanlage/Warmwasserversorgung/hier:** Kosten der Berechnung und Aufteilung (= Abrechnungsservice), Tankreinigung
  - § 2 Nr. 7 BetrKV:  
**Aufzugsanlage/hier:** Reinigung der Anlage
  - § 2 Nr. 8 BetrKV:  
**Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung/hier:** Straßen- u. Wegereinigung, sofern gesondert (privat) beauftragt
  - **Winterdienst**, sofern gesondert (privat) beauftragt, Streusand ist als Verbrauchsmaterial nicht herauszurechnen
  - **Abfallmanagement**, wie z. B. Müllsortierung, Transport der Müllbehälter (= keine öffentl.-rechtl. Müllgebühren)
  - **Müllbeseitigung/hier:** Kosten der Berechnung und Aufteilung (= Abrechnungsservice bei verbrauchsorientierter Abrechnung) und
  - **Betrieb von Müllkompressoren und Müllschluckern** (i. d. R. bereits in Hauswartkosten enthalten)
  - § 2 Nr. 9 BetrKV:  
**Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung**, Reinigungsmittel u. Ä. brauchen als Verbrauchsmaterial nicht herausgerechnet werden.
  - § 2 Nr. 10 BetrKV:  
**Gartenpflege/hier:** Reine Pflegemaßnahmen inkl. Bewässerung, Dünger dürfte als Verbrauchsmaterial nicht von den Arbeitskosten abzuziehen sein, Ersatzpflanzungen und Spielsand sind Materialkosten.
  - § 2 Nr. 14 BetrKV **Hauswart**
- ## Handwerkerleistungen i. S. v. § 35a Abs. 2 Satz 2 EStG
- § 2 Nr. 2 und 3 BetrKV: Teile der Kosten der **Be- und Entwässerung** (z. B. Wartung hauseigener Wasserversorgungsanlage einschließlich der Wartung von Wassermengenreglern und Untersuchungen der Wasserqualität, Wartung einer privaten Abwasserentsorgungsanlage oder einer privaten Entwässerungspumpe)
  - § 2 Nr. 4-6 BetrKV: Teile der Kosten der **Heizungsversorgung** (Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Heizungsanlage, Kosten der Betriebsbereitschafts- und Betriebssicherheitsprüfungen sowie Einstellungskosten, Kosten der vorgeschriebenen Messungen und die Eichkosten)
  - § 2 Nr. 7 BetrKV: Kosten des Betriebs des **Personen- oder Lastenaufzugs** (die Kosten der Beaufsichtigung, Bedienung und Überwachung des Aufzugs, der Pflege, die Kosten der Betriebsbereitschafts- und Betriebssicherheitsprüfungen sowie der Einstellung der Anlage)
  - § 2 Nr. 10 BetrKV: **Gartenpflege/hier:** Kosten der Überwachung und Reparatur der Spielgeräte (Verkehrssicherung), Wartungs- und Reparaturkosten der zur Gartenpflege eingesetzten Geräte
  - § 2 Nr. 12 BetrKV: Kosten der **Schornsteinreinigung** (lt. Finanzbehörde Hamburg 100 Prozent Arbeitskosten)
  - § 2 Nr. 15 BetrKV: Kosten der Überwachung und **Wartung der Antennenanlage** bzw. des Kabelnetzes
  - § 2 Nr. 16 BetrKV: Teile der Kosten des Betriebs der Einrichtung der **maschinellen Wascheinrichtung** (die Kosten der Überwachung und Pflege der Maschinen sowie die Kosten für Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit)
  - § 2 Nr. 17 BetrKV: Soweit vertraglich vereinbart und ausgeführt, gehören dazu auch **sonstige Betriebskosten** wie beispielsweise die Kosten für die Wartung von Feuerlöschern, die Reinigung von Dachrinnen, die Prüfung von Elektroanlagen oder die Wartung von Notstromaggregaten.

Dieser Katalog macht deutlich, wie tief gestaffelt zum Teil die steuerlich relevanten Betriebskostenanteile in den einzelnen Positionen enthalten sind. Jeder Vermieter muss für sich entscheiden, ob und wie weit er von den Dienstleistern und Handwerksfirmen eine so genaue Aufgliederung der Kosten fordert. Auch wenn die EDV-Dienstleister für die Abrechnungsjahre ab 2007 mit ihren IT-Systemen entsprechende Unterstützung leisten werden, gilt: Bei der Erfüllung seiner vertraglichen Nebenpflicht im Zusammenhang mit § 35a EStG kann vom Vermieter nur das Zumutbare und Leistbare verlangt werden!

# Verbrauchserfassungskosten versus Betriebskosteneinsparung

Für die seit Jahren steigenden Betriebskosten sind zwar im Wesentlichen die überproportionalen Erhöhungen der öffentlichen Gebühren und Abgaben verantwortlich, aber auch die Verbräuche haben ihren Teil zu dieser Entwicklung beigetragen. Ein Grund hierfür ist sicherlich die Tatsache, dass in der Vergangenheit auch die verbrauchsabhängigen Betriebskosten überwiegend über die Wohnfläche statistisch und damit anonym zugeordnet und verteilt wurden. Das hat dazu geführt, dass Einsparpotenziale nicht oder nur begrenzt wahrgenommen wurden, weil sich individuelles Sparverhalten für den einzelnen Mieter nur in geringem Maße rechnete. Folgerichtig hat der Gesetzgeber eine Reihe gesetzlicher Rahmenbedingungen geschaffen, um den „Sparwillen“ der Mieter zu fördern und Ressourcen zu schonen. Insbesondere sind dieses die Vorschriften des § 556a Abs. 1 und 2 BGB, §§ 21 ff. NMV 1970 und die Heizkostenverordnung. Voraussetzung für verbrauchsabhängige Betriebskostenabrechnungen ist die Installation entsprechender Erfassungs- bzw. Messgeräte und die Schaffung der hierfür notwendigen Rahmenbedingungen. Weitgehend werden diese Aufgaben von hierauf spezialisierten Dienstleistungsunternehmen übernommen. Aus ökonomischen und ökologischen Gründen sind diese Erfassungsmethoden und Abrechnungssysteme nicht in Frage

Carl-Peter Blöcker  
Geschäftsführer der  
WSH Wohnservice  
Hamburg GmbH,  
Vorsitzender des  
Fachausschusses  
„Wohnungswirt-  
schaft“ beim Verband  
norddeutscher Woh-  
nungsunternehmen  
e. V.



zu stellen. Schließlich liegen die damit verbundenen positiven Effekte sowohl im Mieter- als auch im Vermieterinteresse.

Sorgen bereitet in diesem Zusammenhang allerdings der wachsende Anteil der Mess- bzw. Erfassungs- und Ablesekosten in Relation zu den Gesamtkosten. So haben aktuelle Überprüfungen ergeben, dass diese Mess- bzw. Erfassungskosten für eine durchschnittlich ausgestattete 70 Quadratmeter-Wohnung zwischen 50 und 80 Euro jährlich liegen (Heizung, Warmwasser sowie Be- und Entwässerung werden wohnungsindividuell erfasst und abgerechnet; alle Wasserzähler werden geleast). Bezogen auf die gesamten Kosten macht das einen Anteil von ca. 6,5 bis 8,5 Prozent aus. Um diese Kosten zu kompensieren, müsste ein Mieterhaushalt in Hamburg – nur auf die Kosten der Be- und Entwässerung bezogen – 20 Kubikmeter jährlich weniger verbrauchen!

Insbesondere bei den „warmen Betriebskosten“ haben umfangreiche energetische Investitionen der Ver-

mieter und energiebewusstes Verhalten der Mieter bewirkt, dass die Energieverbräuche und damit auch die Energiekosten gesenkt bzw. begrenzt werden konnten. Das hat dazu geführt, dass der Anteil der Mess- und Ablesekosten prozentual von Jahr zu Jahr gestiegen ist. Verstärkt wurde diese Entwicklung vielfach durch häufig nicht nachvollziehbare Preisanhebungen der Dienstleistungsunternehmen. Zeitungsberichte mit Titeln wie „Luxus-Preise fürs Ablesen“ oder „Ablesefirmen zocken Mieter ab“ passen da ins Bild. Angesichts der Tatsache, dass immer mehr Wohnungen entsprechend ausgestattet werden müssen, hätte man wegen des mengenabhängigen Kostendegressionseffektes eigentlich Kostenreduzierungen erwarten können!

Auch für diesen Bereich ist deshalb in noch stärkerem Maße als bisher eine permanente Marktbeobachtung wichtig. Vor allem beim Abschluss langfristiger Verträge ist sensibles Vorgehen gefordert, um die Flexibilität des Wohnungsunternehmens hier nicht zu gefährden. Denkbar wäre auch, durch eine Nachfragebündelung die gemeinsamen Interessen zusammenzuführen und stärker zur Geltung zu bringen, damit es eines Tages nicht heißt: „Erfassen, Messen und Ablesen – nein danke!“

Carl-Peter Blöcker

## Versprochen ist versprochen ...

Nach Erhalt einer Betriebskostenabrechnung bat ein Mieter seine Vermieterin schriftlich um Übersendung von Kopien bestimmter Abrechnungsunterlagen. Vielleicht auch, um den Mieter zu verträsten oder hinzuhalten, antwortete die Vermieterin nach mehreren Verzögerungen schriftlich, dass die Kopien unaufgefordert übersandt würden, sobald die entsprechenden Unterla-

gen vorlägen. Dieses hat sie in einem Schreiben einen Monat später noch einmal bestätigt. Auch wenn der BGH zwischenzeitlich entschieden hat, dass der Mieter einer freifinanzierten Wohnung grundsätzlich keinen Anspruch auf Zusendung von Belegkopien hat (BGH, Urteil vom 8. März 2006 – VIII ZR 78/05), ist die Vermieterin an ihre Zusage, Kopien zu übersenden, gebunden. Bereits

das erste Schreiben sei als Schuldanerkenntnis zu werten, das dem Mieter einen einklagbaren Anspruch auf Zusendung der angeforderten Belegkopien gibt. Das hat das Amtsgericht Mainz mit Urteil vom 21. September 2006 – 86 C 149/06 – entschieden (WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND MIETRECHT 2006, S. 619).

# Vor-Ort-Sortierung von Abfällen aus Privathaushalten zulässig

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (VGH) hat in einem Urteil vom 27. März 2007, Az. 10 S 1684/06, entschieden, dass eine auf Abfallsortierung „vor Ort“ spezialisierte Firma im Auftrag des Vermieters Wertstoffe aus fehlerhaft befüllten Restabfallbehältern entnehmen und einer Verwertung zu-



So genannte „Liegenschaftsbetreuer“, müssen die Mieter immer wieder dazu anhalten, den Müll in die richtigen Behälter zu füllen.

führen darf. Damit wurde ein Urteil des Verwaltungsgerichts Karlsruhe (VG) aus 2006 bestätigt, welches eine entsprechende Untersagungsverfügung der Abfallwirtschaft der Stadt Mannheim für rechtswidrig erklärt hatte (s. auch Betriebskosten aktuell 4/2006).

Das Berufungsurteil des VGH Baden-Württemberg geht über den ursprünglichen Entscheid des VG Karlsruhe noch hinaus, insofern die Stadt Mannheim als Reaktion auf die erstinstanzliche Entscheidung in ihre Abfallsatzung ein ausdrückliches Verbot der Nachsortierung bzw. des Ausschüttens von Müllbeuteln von in die Müllgefäße eingefüllten Abfällen aufgenommen hatte. Ein solches satzungsrechtliches Verbot erklärte der VGH nun für unwirksam. Der VGH führte hierzu aus, dass „die Firma durch die Trennung der Wertstoffe vom Restmüll und ihre

anschließende Verwertung im Auftrag des Abfallbesitzers nur diejenigen Pflichten erfüllt, die sowohl nach geltendem Abfallrecht als auch nach der städtischen Abfallwirtschaftsatzung bereits dem Abfallerzeuger (Mieter) obliegen.“ Damit wird auch weiteren Kommunen, die in jüngerer Zeit ihre Abfallsatzung entsprechend geändert haben, so etwa die Abfallwirtschaft Region Trier oder der Kreis Pinneberg, die Grundlage entzogen.

Mit der Abfallsortierung „vor Ort“ durch entsprechende Dienstleister ist es vielen Wohnungsunternehmen gelungen, das Restmüllvolumen ihrer Mieter zu reduzieren und die Müllentsorgungskosten entsprechend zu verringern.

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung des Sachverhalts wurde die Revision zum Bundesverwaltungsgericht zugelassen.

## § BGH: Kosten für „Elektro-Check“ sind umlagefähig

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“ im Sinne von § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung (bzw. Anlage 3 Nr. 17 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung) auf den Mieter umgelegt werden können. Das hat der BGH mit Urteil vom 14. Februar 2007 – VIII ZR 123/06 – entschieden. In Rechtsprechung und Literatur war bisher umstritten, ob die mit der Revision der Elektroanlage („E-Check“) verbundenen Kosten umlagefähige Betriebskosten darstellen. Als Gegenargument wurde u.a. darauf verwiesen, dass Vermieter sich mit dieser Maßnahme vor einer etwaigen Inanspruchnahme wegen Mängeln der Elektroanlage schützen könnten und lediglich

der ihnen ohnehin obliegenden Verkehrssicherungspflicht nachkämen. Der BGH hat dagegen u. a. ausgeführt, dass die regelmäßige Überprüfung der Funktionsfähigkeit der elektrischen Anlagen eines Mietobjektes als solche nicht der Beseitigung von Mängeln dient. Die dadurch verursachten Kosten sind deshalb als sonstige – grundsätzlich umlegbare – Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung anzusehen. Voraussetzung hierfür ist allerdings eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung unter Nennung der Kosten für den Elektro-Check. In seiner Urteilsbegründung hat sich der BGH auch gegen eine zu enge Beschränkung der „Wartung“ als komplexen Vorgang ausgesprochen, bei dem neben der reinen Funktionsüberprüfung weitere Maßnahmen der Einstellung, Reinigung oder Pflege hinzukommen müssten. Damit dürfte auch klar-

gestellt sein, dass z. B. die Kosten der Wartung der Rauchwarnmelder – bei entsprechender Vereinbarung – als sonstige Betriebskosten zweifelsfrei umlegbar sind.

### Impressum

Herausgeber:

Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e. V.

Ansprechpartner:  
Michael Pistorius

Tel.: 040 52011-229  
Fax.: 040 52011-201  
E-Mail: info@bekoben.ch.de

Verantwortlich:  
Michael Pistorius

Herstellung:  
Hammonia-Verlag GmbH,  
Werbeagentur, Hamburg