

Praxisleitfaden Wohnraummietrecht

von
Rita Rohr-Schwintowski

1. Auflage

[Praxisleitfaden Wohnraummietrecht – Rohr-Schwintowski](#)

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](#) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Miet- und Wohnrecht, Leasing, Pachtrecht](#)



Verlag C.H. Beck München 2013

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](#)

ISBN 978 3 406 63813 8

Behauptet der Vermieter pauschal einen gewissen Prozentsatz, dann kann der Mieter auch diesen Prozentsatz pauschal bestreiten, und das nach der Auffassung des BGH auch dann, wenn der Mieter keine Ein- sicht in die entsprechenden Belege, Arbeitszettel etc. genommen hat. Eine nicht sehr praxisnahe Auffassung des BGH.

– BGH, Versäumnisurteil vom 20. 2. 2008, VIII ZR 27/07, NJW 2008, 1801 ff.

So hielt es denn der BGH in einem späteren Urteil für ausreichend, dass der Vermieter die **umlagefähige Tätigkeit des Hausmeisters** auf zwei Stunden täglich und für übrige Tätigkeiten etwa eine halbe Stunde täglich angesetzt hatte, wobei sich die Tätigkeiten, die der Hausmeister ausführen sollte, aus dem Vertrag der Parteien ergaben. Das ist nichts weiter als ein pauschaler Vortrag. Dennoch hat der BGH angenommen, dass dann der Mieter konkrete Einwendungen vorbringen müsse.

– BGH, Urteil vom 13. 1. 2010, VIII ZR 137/09, NJW 2010, 1198 f.

Der BGH hat bestätigt, dass die Kosten für einen **Pförtnerdienst** nicht als Hausmeisterkosten geltend gemacht werden können. Die Kosten können aber „sonstige Betriebskosten“ im Sinne der Betriebskostenver- ordnung sein. Wenn sie ausdrücklich im Mietvertrag benannt sind, kön- nen sie auch auf den Mieter umgelegt werden. Daneben muss aber eine praktische Notwendigkeit für den Einsatz eines Pförtnerdienstes beste- hen und der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beachtet werden. Hierzu muss der Vermieter ausreichend vortragen.

– BGH, Beschluss vom 5. 4. 2005, VIII ZR 78/04, NZM 2005, 452

d) Gartenpflege

Kosten für die Gartenpflege sind Betriebskosten nach § 2 Nr. 10 **570** BetrKV. Sie können auch dann auf die Mieter umgelegt werden, wenn diese den Garten nicht nutzen können. Eine gepflegte Gartenfläche ver- schönert das Haus und erhöht den Wohnwert.

Die Kosten könnten – so der BGH in einem obiter dictum – jedoch dann nicht dem Mieter in Rechnung gestellt werden, wenn eine **Gartenfläche** dem Vermieter oder anderen Mietern zur alleinigen Nutzung überlassen wird (so auch die Argumentation bei den Aufzugskosten s. u. Rdnr. 572).

– BGH, Urteil vom 26. 5. 2004, VIII ZR 135/03, WuM 2004, 399

Bisher musste sich der BGH nicht mit der Frage auseinandersetzen, ob **571** Baumfällkosten auf den Mieter umgelegt werden können.

Der BGH hat jedoch bereits entschieden, dass dann, wenn die **Garten- pflege ausschließlich dem Mieter** übertragen worden ist, der Vermieter allenfalls dann Kosten der Gartenpflege umlegen kann, wenn er die Vor- aussetzungen für eine Ersatzvornahme geschaffen hat oder sonst eine unaufschiebbare Maßnahme der Gefahrenabwehr erforderlich war.

– BGH, Beschluss vom 29. 9. 2008, VIII ZR 124/08, NZM 2009, 27 f.

e) Aufzug

- 572** Entsprechende Überlegungen wie zu den Kosten von Gartenarbeiten gelten auch bei den Aufzugskosten. Können Mieter den Aufzug nutzen, auch wenn sie das nicht tun, weil sie im Erdgeschoss oder 1. OG wohnen, so können die **Aufzugskosten** trotzdem aus Gründen der Praktikabilität auf alle Mieter umgelegt werden. Etwas anderes gilt aber dann, wenn der Aufzug gar nicht die Wohnung des Mieters versorgt.
- BGH, Urteil vom 8. 4. 2009, VIII ZR 128/08, NJW 2009, 2058 f.

6. Betriebskostenabrechnung

- 573** Lange Zeit war umstritten, ob eine Betriebskostenabrechnung eine Willenserklärung ist (das hätte zur Folge, dass die gesamten Normen des Allgemeinen Teils des BGB auf Betriebskostenabrechnungen anzuwenden wären, wie z.B. Anfechtung wegen Irrtums.) oder lediglich ein Rechenvorgang nach § 259 BGB. Der letzteren Meinung hat sich der BGH angeschlossen. Eine Betriebskostenabrechnung muss, wie § 259 BGB fordert, eine **geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben** enthalten.

– BGH, Urteil vom 25. 11. 2009, VIII ZR 322/08, NJW 2010, 2053 ff.

- 574** Die Mieter einer Wohnung sind hinsichtlich der Zahlung der Betriebskosten **Gesamtschuldner** nach § 421 BGB. Die Betriebskostenabrechnung muss aber nicht zwingend jedem Mieter der Wohnung zugehen (Betriebskostenabrechnungen sind keine Willenserklärungen s.o. Rdnr. 573). Der Vermieter kann einen Mieter wählen, dem er die Abrechnung zuschickt und den er dann in Anspruch nimmt.

Dieser Mieter hat dann gegebenenfalls im Innenverhältnis zu den anderen Mietern der Wohnung einen Ausgleichsanspruch.

– BGH, Urteil vom 28. 4. 2010, VIII ZR 263/09, NJW 2010, 1965 ff.

a) Abrechnungszeitraum

- 575** Der **Abrechnungszeitraum darf ein Jahr nicht überschreiten** (§ 556 III S. 1 BGB), ansonsten entsteht keine Zahlungspflicht für den Mieter. Dabei muss der Abrechnungszeitraum nicht mit dem Kalenderjahr identisch sein. Die Mietvertragsparteien können auch das Mietjahr wählen oder den Jahreszeitraum, innerhalb dessen regelmäßig die Versorgungsträger abrechnen. Ist vertraglich kein bestimmter Abrechnungszeitraum vereinbart, kann der Vermieter wählen.

– BGH, Urteil vom 30. 4. 2008, VIII ZR 240/07, NZM 2008, 520 ff.

- 576** Es ist nicht erforderlich, dass der Abrechnungszeitraum der verbrauchsabhängigen Betriebskosten deckungsgleich mit dem Abrechnungszeitraum der weiteren Betriebskosten ist, sodass die formelle Wirk-

samkeit einer Betriebskostenabrechnung dann nicht tangiert ist, wenn beispielsweise die Heizkosten von August bis Juli abgerechnet werden, die weiteren Betriebskosten jedoch entsprechend dem Kalenderjahr. § 556 III BGB regelt nur, dass der Abrechnungszeitraum ein Jahr nicht überschreiten darf, schreibt aber nicht vor, welcher Zeitraum der Abrechnung zugrunde zu legen ist. Wenn der Vermieter beispielsweise das Kalenderjahr wählt und über die kalenderjährlich erbrachten Betriebskostenvorauszahlungen abrechnet, dann ist das eine ordnungsgemäße Abrechnung. **Die Abrechnungszeiträume für die Betriebskosten müssen nicht deckungsgleich sein.** Der BGH geht zwar davon aus, dass der Abrechnungszeitraum im Sinne des § 556 III BGB nicht nur für die Vorauszahlungen, sondern auch für die abzurechnenden Betriebskosten maßgebend ist, daraus folgt aber nicht, dass eine Betriebskostenabrechnung nur dann ordnungsgemäß ist, wenn die darin enthaltene Abrechnung verbrauchsabhängiger Betriebskosten hinsichtlich des Verbrauchserfassungszeitraums mit dem Abrechnungszeitraum des Vermieters völlig übereinstimmt.

Das ist zutreffend, da der Vermieter häufig keinen Einfluss auf die Abrechnungsperioden von Versorgungs- und Verbrauchserfassungsunternehmen hat. Der Vermieter ist auch nicht verpflichtet, die nach einem vom Kalenderjahr abweichenden Zeitraum vorgenommene Abrechnung des Versorgungsunternehmens umzurechnen bzw. bezogen auf das Kalenderjahr zu schätzen.

Keinesfalls muss der Vermieter getrennte Abrechnungen erstellen (es sei denn, der Mietvertrag sieht das vor).

Wenn Abrechnungszeitraum das Kalenderjahr ist, dann ist die Ausschlussfrist des § 556 III S. 3 BGB etwa hinsichtlich einer Heizkostenabrechnung eingehalten, auch wenn deren Abrechnungszeitraum beispielsweise bereits im August abgelaufen war, d.h. weit vor dem Ablauf des Kalenderjahres endete. Ansonsten wären entgegen der Intention des Gesetzgebers mehrere Betriebskostenabrechnungen zu erstellen.

– BGH, Urteil vom 30. 4. 2008, VIII ZR 240/07, NJW 2008, 520 ff.

b) Frist zur Abrechnung

Die Frist zur Abrechnung, in § 556 III BGB festgelegt, darf nicht überschritten werden. Dabei ist entscheidend, dass die Abrechnung dem Mieter in dieser Frist **zugeht**, die rechtzeitige Absendung der Abrechnung durch den Vermieter genügt nicht. (Nach ständiger Rechtsprechung des BGH besteht bei zur Post gegebenen Briefen kein Anscheinsbeweis für den Zugang der Sendung BGH, Urteil vom 7. 12. 1994, VIII ZR 153/93, NJW 1995, 665).

Für die Einhaltung der Abrechnungsfrist kommt es nicht darauf an, dass die Abrechnung inhaltlich richtig ist, ausreichend ist eine **formell ordnungsgemäße Aufstellung**.

580 Zwar können nach Auffassung des BGH einzelne für die Verjährung geltende Bestimmungen auf die Ausschlussfrist anzuwenden sein. Es muss jedoch jedes Mal geprüft werden, ob die Anwendung nach Sinn und Zweck der Vorschrift möglich ist. Bisher hat der BGH auf die Abrechnungsfrist des § 556 III BGB **keine Verjährungsvorschrift** angewandt.

- BGH, Urteil vom 21. 1. 2009, VIII ZR 107/08, NJW 2009, 2197 ff.
(ein mögliches Verschulden der Post als Erfüllungsgehilfin ist dem Vermieter zuzurechnen)
- BGH, Urteil vom 19. 11. 2008, VIII ZR 295/07, NJW 2009, 283 ff.
(keine analoge Anwendung der Verjährungshemmung)
- BGH, Urteil vom 9. 4. 2008, VIII ZR 84/07, NJW 2008, 2258 ff.
(keine Anwendung von § 212 BGB)
- BGH, Urteil vom 19. 1. 2005, VIII ZR 116/04, WuM 2005, 200

581 Nach Ablauf der Abrechnungsfrist kann der Vermieter Nachzahlungen auf Betriebskosten noch geltend machen, wenn er die Überschreitung der Frist **nicht zu vertreten** hat. Der Gesetzgeber hat dabei an die Fälle gedacht, dass Steuern oder Abgaben erst nach Ablauf der Frist festgesetzt werden. Hat der Vermieter aber alle Unterlagen vorliegen, muss er binnen einer Frist von **drei Monaten** abrechnen. Der BGH leitet die Frist aus § 4 NMV in Verbindung mit § 560 IV BGB her.

- BGH, Urteil vom 5. 7. 2006, VIII ZR 220/05, NJW 2006, 3350 ff.

582 Schließlich können die Parteien die jährliche Abrechnungsperiode **einmal einvernehmlich ändern**, wenn die Abrechnung auf eine kalenderjährige Abrechnungsperiode umgestellt werden soll.

Das hat der BGH nun entgegen der ganz überwiegenden Auffassung von Rechtsprechung und Literatur entschieden. Für die einvernehmliche Verlängerung der Abrechnungsperiode müssen aber sachliche Gründe sprechen. Der BGH begründet seine Auffassung damit, dass weder die Gesetzesmaterialien noch die gesetzgeberische Zielsetzung einer einmaligen Verlängerung entgegenstünden. Die Gefahr, dass der Mieter einen erhöhten Überprüfungsaufwand habe, werde dadurch ausgeglichen, dass die zukünftigen Abrechnungen vereinfacht würden und sich damit auch die Nachvollziehbarkeit für den Mieter erhöhe.

- BGH, Urteil vom 27. 7. 2011, VIII ZR 316/10, NJW 2011, 2878 ff.

c) Wechsel des Vermieters

583 Bei einem Eigentumswechsel nach § 566 BGB (oder auch bei Beendigung der Zwangsverwaltung durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung) ist die Frage, wer über die Nebenkosten abrechnen muss. Grundsätzlich bleiben wegen der **Zäsurwirkung** des Eigentumswechsels alle vor dem Eigentumswechsel entstandenen und fällig gewordenen Ansprüche gegen den Mieter (Miete, Schönheitsreparaturen, Schadensersatz) bei dem bisherigen Vermieter.

Die Betriebskostenabrechnung ist möglicherweise noch nicht fällig, wenn der Eigentumswechsel stattfindet. Aus Gründen der Praktikabilität und der Rechtsklarheit bleibt es aber dabei, dass der **Veräußerer** für die im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs **abgelaufene Abrechnungsperiode** zur Abrechnung verpflichtet ist. Er kann Nachzahlungen einfordern und muss Guthaben auszahlen, auch wenn diese Zahlungen erst mit Erstellung der Betriebskostenabrechnung fällig werden. 584

Würde man das anders regeln, ergäben sich Probleme für den Erwerber, der erst die Unterlagen von dem Veräußerer anfordern müsste. Der Erwerber müsste auch ein Guthaben auszahlen, obwohl er keine Vorauszahlungen eingenommen hat und Nachforderungen geltend machen, die an sich dem Veräußerer zustehen.

Diese Grundsätze gelten erst recht dann, wenn der Mieter vor der Eigentumsübertragung ausgezogen ist. In diesem Fall ist ausschließlich über einen Zeitraum abzurechnen, in dem der ehemalige Vermieter noch Eigentümer war und die Vorauszahlungen erhalten hat. (Ob diese Abrechnungspflicht auch den Zwangsverwalter nach dem Zuschlag trifft, hat der BGH nicht entschieden, das bleibt aber zweifelhaft, da der Zwangsverwalter ohnehin dem Erwerber Rechnung legen und ihm die Unterlagen aus dem Mietverhältnis überreichen muss. Zur Abrechnungspflicht des Zwangsverwalters s. Rdnr. 698 ff.). 585

- BGH, Urteil vom 4. 4. 2007, VIII ZR 219/06, NJW 2007, 1818 f.
- BGH, Urteil vom 3. 12. 2003, VIII ZR 168/03, NJW 2004, 851 f.

d) Deklaratorisches Schuldnerkenntnis durch tatsächliches Verhalten

In der Zahlung einer Betriebskostennachforderung durch den Mieter oder in der Erstattung eines möglichen Guthabens durch den Vermieter liegt kein **deklatorisches Schuldnerkenntnis**. 586

Die entgegengesetzte Meinung ist vor der Mietrechtsreform weithin vertreten worden, sicher nicht zuletzt deshalb, weil sie die Praxis erleichterte. 587

Der BGH hat nun entschieden, dass mit den Fristen, die das Gesetz in § 556 BGB für die Abrechnung durch den Vermieter und für die Einwendungen des Mieters eingeführt hat, kein Raum mehr für die Annahme sei, in einer vorbehaltlosen Zahlung auf eine Nachforderung bzw. in einer vorbehaltlosen Auszahlung eines Guthabens sei ein deklatorisches Schuldnerkenntnis zu sehen. Auch diese Argumentation entspringt eher praktischen Erwägungen denn rechtsdogmatischen Überlegungen. 588

- BGH, Urteil vom 12. 1. 2011, VIII ZR 296/09, NJW 2011, 843 f.

e) Anforderungen an eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung

Eine **formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung** muss nach der gefestigten Rechtsprechung die folgenden Mindestangaben enthalten: 589

- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Angabe des Verteilerschlüssels
- Berechnung des auf den Mieter entfallenden Anteils der Kosten
- Abzug der Vorauszahlungen des Mieters

590 Die Abrechnung muss den Mieter in die Lage versetzen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und anhand des ihm mitgeteilten Verteilerschlüssels den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten **rechnerisch nachzuprüfen**. Ob die Positionen dem Ansatz und der Höhe nach zu Recht bestehen und ob es sonstige Mängel gibt, ist dann „nur noch“ eine Frage der materiellen Richtigkeit der Abrechnung, die der Mieter durch Einsicht in die Belege überprüfen kann.

- BGH, Urteil vom 25. 11. 2009, VIII ZR 322/08, NJW 2010, 2053 ff.
(mit abgedrucktem Beispiel)
- BGH, Urteil vom 19. 11. 2008, VIII ZR 295/07, NJW 2009, 283 ff.

591 Erschließt sich eine Abrechnung nicht ohne weitere Erläuterungen, kann sie trotzdem wirksam sein, wenn der Mieter **Informationen außerhalb der Abrechnungen** erhalten hat, die ihn in die Lage versetzen, die Abrechnung nachvollziehen zu können. Das kann beispielsweise im Mietvertrag selbst, in einer vorangegangenen Abrechnung oder auf eine Nachfrage des Mieters passiert sein.

Wichtig ist weiterhin, dass der Mieter die Information in der Abrechnungsfrist erhalten haben muss.

- BGH, Urteil vom 11. 8. 2010, VIII ZR 45/10, NJW 2010, 3363 ff.

592 Die Forderung nach einer verständlichen Abrechnung geht aber nur so weit, wie der Vermieter die Darstellung in der Hand hat. Muss er eine **gesetzlich vorgesehene Abrechnungsweise** anwenden (§ 9 HeizKV), sind ihm sich daraus ergebende Verständnisprobleme nicht anzulasten. Das gilt nicht nur für § 9 HeizKV, sondern für die Heizkostenverordnung allgemein.

- BGH, Urteil vom 26. 10. 2011, VIII ZR 268/10, NJW 2012, 603
(ebenso Versäumnisurteil vom 26. 20. 2011, VIII ZR 269/10
sowie Urteil vom 26. 10. 2011, VIII ZR 270/10)
- BGH, Urteil vom 13. 1. 2010, VIII ZR 137/09, NJW 2010, 1198 f.
- BGH, Urteil vom 20. 7. 2005, VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135 ff.

593 Ein formeller Fehler führt nur dann zur Unwirksamkeit der Gesamtabrechnung, wenn er auch die Gesamtrechnung betrifft. Sind **einzelne Positionen formell fehlerhaft** abgerechnet, lässt das die Wirksamkeit der Abrechnung im Übrigen unberührt, sofern diese Einzelpositionen herausgerechnet werden können.

- BGH, Urteil vom 8. 12. 2010, VIII ZR 27/10, NJW 2011, 1867 ff.
- BGH, Urteil vom 11. 8. 2010, VIII ZR 45/10, NJW 2010, 3363 ff.
- BGH, Urteil vom 14. 2. 2007, VIII ZR 1/06, NJW 2007, 1059 f.

594

Achtung: Der BGH ist bei den Betriebskosten, anders als weite Teile der älteren Instanzrechtsprechung, kein Freund von leeren Formlichkeiten. Bei der Betriebskostenabrechnung für eine **Doppelhaus-hälfte** müssen weder die Gesamtkosten noch die Umlageschlüssel angegeben bzw. erläutert werden. Ausreichend ist, wenn die entstandenen Kosten weitergeleitet werden.

– BGH, Beschluss vom 15. 3. 2011, VIII ZR 243/10, NZM 2011, 581

Die formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung wird auch nicht dadurch beeinträchtigt, dass es bei Verbrauchswerten im Vergleich zu anderen Abrechnungszeiträumen zu auffälligen **Schwankungen** oder zu anderen Besonderheiten kam, die der Vermieter nicht erläuterte.

– BGH, Urteil vom 28. 5. 2008, VIII ZR 261/07, NJW 2008, 2260 ff.

Ebenso wenig ist die Frage, ob mehrere Gebäude zu einer **Abrechnungseinheit** zusammengefasst werden dürfen, eine Frage der formellen Wirksamkeit der Betriebskostenabrechnung.

– BGH, Beschluss vom 22. 11. 2011, VIII ZR 228/11, WuM 2012, 97f.

Ist die Betriebskostenabrechnung formell wirksam, dann ist sie auch **fällig**. Die Fälligkeit setzt nicht voraus, dass dem Mieter eine angemessene Frist zur Überprüfung der Rechnung zur Verfügung steht. Nach § 271 BGB kann der Gläubiger die Leistung sofort verlangen, wenn eine Zeit für die Leistung weder bestimmt noch aus den Umständen zu entnehmen ist. Allenfalls kommt ein Zurückbehaltungsrecht in Betracht, wenn dem Mieter eine Überprüfung der Abrechnung durch den Vermieter nicht ermöglicht wird (s. auch die Ausführungen zu Belegen Rdnr. 659 ff.).

– BGH, Urteil vom 8. 3. 2006, VIII ZR 78/05, NJW 2006, 1419 ff.

aa) Zusammenstellung der Gesamtkosten

Es ist **nicht ausreichend**, wenn der Vermieter nur die **umlagefähigen Gesamtkosten** in die Betriebskostenabrechnung einstellt, die Gesamtkosten also bereits bereinigt sind. Der Mieter kann dann nicht ersehen, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten entstanden sind. Das gilt zum einen für die Gesamtkosten einer Kostenart, z.B. bei den Hausmeisterkosten (s.o. Rdnr. 566). Hier müssen auch die Teile des Gehaltes des Hausmeisters angegeben werden, die ihm wegen Instandhaltungsarbeiten gezahlt werden.

– BGH, Urteil vom 14. 2. 2007, VIII ZR 1/06, NJW 2007, 1059 f.

Die Angabe der Gesamtkosten ist aber auch für gemischt genutzte Objekte erforderlich. Hier muss der Vermieter wegen der Übersichtlichkeit der Abrechnung und deren **Überprüfungsmöglichkeit** immer auch die Kosten angeben, die ohnehin nicht auf den Wohnungsmieter umgelegt werden können. Fehlt es an einer Offenlegung, liegt ein formeller Mangel

598

599

der Betriebskostenabrechnung vor. (Für die materielle Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung kann es jedoch erforderlich sein, dass der Vermieter die Kosten der gewerblichen Nutzung abzieht – s.u. Rdnr. 635 ff.)

- BGH, Urteil vom 11. 8. 2010, VIII ZR 45/10, NJW 2010, 3363 ff.
- BGH, Urteil vom 11. 9. 2007, VIII ZR 1/07, WuM 2007, 575f.
- BGH, Urteil vom 31. 10. 2007, VIII ZR 261/06, NJW 2008, 142 ff.
- BGH, Urteil vom 14. 2. 2007, VIII ZR 1/06, NJW 2007, 1059f.

600 Andererseits kann der Vermieter, was auch lange umstritten war, mehrere Häuser zu einer **Wirtschafts- und Abrechnungseinheit** zusammenfassen, er muss nicht für jedes Gebäude getrennt abrechnen. Dem steht nicht entgegen, dass im Mietvertrag allein das Gebäude genannt ist, in dem die Wohnung des Mieters belegen ist, da die Vertragsparteien regelmäßig nicht den Zweck verfolgen, mit der Angabe der Mietsache auch die Abrechnungseinheit festzulegen. Es bedarf keiner mietvertraglichen Vereinbarung der Abrechnungseinheit. Die gemeinsame Abrechnung ist auch nicht auf die Fälle beschränkt, in denen aus technischen Gründen eine andere Abrechnung unmöglich ist (z.B. wegen einer Gemeinschaftsheizung).

- BGH, Beschluss vom 13. 9. 2011, VIII ZR 69/11, abgedruckt unter juris.de
- BGH, Beschluss vom 13. 9. 2011, VIII ZR 45/11, NZM 2012, 96
- BGH, Versäumnisurteil vom 2. 2. 2011, VIII ZR 151/10, WuM 2011, 159 ff.
- BGH, Urteil vom 20. 10. 2010, VIII ZR 73/10, NJW 2011, 368 ff.
(aber Vorsicht: materiell auch ordnungsgemäß? – s.u. Rdnr. 635 ff.)
- BGH, Urteil vom 14. 7. 2010, VIII ZR 290/09, NJW 2010, 3229 f.
- BGH, Urteil vom 23. 6. 2010, VIII ZR 227/09, NJW 2010, 3228 f.
- BGH, Urteil vom 20. 7. 2005, VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135 ff.

601 Schließlich müssen die Gesamtkosten in einzelne **Kostenarten** aufgeschlüsselt werden, damit die Abrechnung übersichtlich bleibt. Wie stark die einzelnen Kostenarten aufgeschlüsselt werden müssen, ist durch den BGH noch nicht abschließend geklärt. Jedenfalls genügt es, wenn der Vermieter nach den Kostenarten, die in § 2 BetrKV enthalten sind, differenziert.

602 Kosten, die in engem Zusammenhang stehen, können zusammengefasst werden. Bei unzulässigen Zusammenfassungen ist jedoch nicht die gesamte Abrechnung unwirksam, sondern nur die betroffenen Kostenpositionen.

- BGH, Urteil vom 9. 2. 2011, VIII ZR 285/09, NZM 2011, 274 f.
(Beispiele für unzulässige Zusammenfassungen:
Wasserkosten/Strom; Straßenreinigung/Müllbeseitigung/
Schornsteinreinigung; Gebäudereinigung/Gartenpflege)
- BGH, Urteil vom 22. 9. 2010, VIII ZR 285/09, NZM 2010, 858 f.
- BGH, Urteil vom 25. 11. 2009, VIII ZR 322/08, NZM 2010, 315 ff.
- BGH, Urteil vom 16. 9. 2009, VIII ZR 346/08, NJW 2009, 3575
(Zusammenfassung von Sach- und Haftpflichtversicherung;
unschädlich, dass Kostenposition als „Versicherung“ bezeichnet wurde)
- BGH, Urteil vom 15. 7. 2009, VIII ZR 346/08, NZM 2009, 906
(Frisch- und Schmutzwasser)