

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 192/2012

Ansatz von Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters in der Betriebskostenabrechnung

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit der Frage befasst, mit welchem Betrag der Vermieter eigene Sach- und Arbeitsleistungen in der Betriebskostenabrechnung ansetzen darf.

Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung der Klägerin in Köln. Die Parteien streiten über die Positionen "Gartenpflege" und "Hausmeister" in der Abrechnung der Betriebskosten. Darin sind nicht die der Klägerin durch den Einsatz eigenen Personals tatsächlich entstandenen Kosten eingesetzt, sondern fiktive Kosten eines Drittunternehmens (ohne Mehrwertsteuer).

Das Amtsgericht hat die Zahlungsklage abgewiesen. Das Landgericht hat das erstinstanzliche Urteil geändert und der Klage stattgegeben.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Beklagten blieb ohne Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die Klägerin gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV* die von ihrem Personal erbrachten Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten nach den fiktiven Kosten abrechnen durfte, die bei Erbringung der Leistungen durch einen Dritten entstanden wären. Die Regelung soll die Abrechnung für den Vermieter vereinfachen und gilt für natürliche und juristische Personen. Die Klägerin hat die angesetzten fiktiven Kosten ausreichend dargelegt, indem sie ein detailliertes Leistungsverzeichnis über die anfallenden Arbeiten sowie das darauf beruhende Angebot eines Unternehmens vorgelegt hat. Der Erhebung der von der Klägerin angebotenen Beweise bedurfte es nicht, weil der Beklagte die Angaben der Klägerin zu den fiktiven Kosten eines Drittunternehmens nicht bestritten hatte.

***§ 1 BetrKV: Betriebskosten**

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen 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.

(2) ...

Urteil vom 14. November 2012 - VIII ZR 41/12

AG Köln - Urteil vom 9. Februar 2011 - 223 C 333/10

LG Köln - Urteil vom 29. Dezember 2011 - 1 S 44/11

Karlsruhe, den 14. November 2012

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501