

ZfIR 2012, A 5

BGH: Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters in Betriebskostenabrechnung

Der BGH entschied, dass ein Vermieter eigene Sach- und Arbeitsleistungen in der Betriebskostenabrechnung fiktive Kosten eines Drittunternehmens (ohne Mehrwertsteuer) ansetzen darf (**BGH, Ur. v. 14.11.2012 – VIII ZR 41/12**).

Der Entscheidung liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

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 AG wies die Zahlungsklage ab. Das LG änderte das erstinstanzliche Urteil ab und gab der Klage statt. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Beklagten blieb ohne Erfolg. Der VIII. Zivilsenat des BGH entschied nun, 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 habe die angesetzten fiktiven Kosten ausreichend dargelegt, indem sie ein detailliertes Leistungsverzeichnis über die anfallenden Arbeiten sowie das darauf beruhende Angebot eines Unternehmens vorlegte. 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.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 192/12 vom 14.11.2012)