



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 41/12

Verkündet am:  
14. November 2012  
Ring  
Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BetrKV § 1 Abs. 1 Satz 2

Zur Abrechnung der mit eigenen Arbeitskräften erbrachten Gartenpflege- und Hausmeisterdienste nach fiktiven Kosten eines Drittunternehmens.

BGH, Urteil vom 14. November 2012 - VIII ZR 41/12 - LG Köln  
AG Köln

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Oktober 2012 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Hessel, den Richter Dr. Schneider sowie die Richterin Dr. Fetzer

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 29. Dezember 2011 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung der Klägerin in K. . Die Parteien streiten über die Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2008. Die von der Klägerin für diesen Zeitraum unter dem 12. November 2009 erteilte Abrechnung endet mit einer Nachforderung in Höhe von 175,38 €, auf die der Beklagte 100 € gezahlt hat.

2 Die Parteien streiten über die Positionen "Gartenpflege" und "Hausmeister"; insoweit sind in der Abrechnung nicht die der Klägerin durch den Einsatz eigenen Personals tatsächlich entstandenen Kosten eingesetzt, sondern fiktive Kosten eines Drittunternehmens, nämlich die Nettopreise, die die Firma T.

der Klägerin aufgrund eines Leistungsverzeichnisses über die im Abrechnungsobjekt anfallenden Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten angeboten hatte.

3 Das Amtsgericht hat die auf Zahlung von 75,38 € nebst Zinsen gerichtete Klage abgewiesen. Das Landgericht hat das erstinstanzliche Urteil geändert und der Klage stattgegeben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt der Beklagte die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

#### Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

#### I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

6 Der Klägerin stehe die von ihr geltend gemachte Betriebskostennachforderung in Höhe von 75,38 € für das Abrechnungsjahr 2008 zu.

7 Zwar könne der Vermieter grundsätzlich nur die ihm tatsächlich entstandenen Kosten ansetzen. Gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV sei es ihm aber gestattet, eigene Sach- und Arbeitsleistungen mit dem Betrag zu berechnen, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unterneh-

mens, angesetzt werden könnte; lediglich die Umsatzsteuer des Dritten habe außer Betracht zu bleiben. Der Gesetzgeber habe dem Vermieter insoweit im Interesse einer praktikablen Abrechnung die Möglichkeit eingeräumt, sich statt einer substantiierten Darlegung eigener Kosten auf ein vergleichbares Angebot eines Dritten zu beziehen. Bei größeren Mietobjekten werde das vom Vermieter beschäftigte technische Personal nämlich regelmäßig auch im Rahmen der nicht umlagefähigen Bereiche Verwaltung und Instandsetzung tätig; die mit der Abgrenzung der umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kostenanteile verbundenen Schwierigkeiten würden durch die Möglichkeit der Abrechnung fiktiver Kosten von Fremdunternehmen vermieden.

- 8 Die Klägerin habe Leistungsverzeichnisse, aus denen die für das Abrechnungsobjekt anfallenden Tätigkeiten im Einzelnen ersichtlich seien, sowie das darauf beruhende Angebot der Firma T. über monatlich 1.130 € für die Hausmeisterkosten und über monatlich 789 € für die Gartenpflege vorgelegt; dies genüge zur schlüssigen Darlegung der betreffenden Betriebskosten.

## II.

- 9 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

- 10 Der Klägerin steht die geltend gemachte Betriebskostennachforderung zu. Wie auch die Revision nicht in Abrede stellt, durfte die Klägerin die von ihr durch eigenes Personal erbrachten Hausmeisterdienste und Gartenpflegearbeiten gemäß § 1 Abs.1 Satz 2 BetrKV nach den fiktiven Kosten (ohne Umsatzsteuer) abrechnen, die bei Erbringung der Leistungen durch einen Dritten (ein Unternehmen) entstanden wären. Diese gesetzliche Regelung dient, wie das

Berufungsgericht richtig gesehen hat, der Vereinfachung der Abrechnung für den Vermieter. Sie steht nicht nur dem privaten Vermieter zur Verfügung, der seine eigene Arbeitskraft einsetzt; vielmehr können auch institutionelle Eigentümer, die diese Leistungen durch ihre Arbeitnehmer oder durch unselbständige Einheiten erbringen, nach den Kosten abrechnen, die bei Beauftragung eines Dritten (Unternehmen) entstanden wären (vgl. BR-Drucks. 568/03, S. 28). Durch diese Abrechnung nach fiktiven Kosten eines Fremdunternehmers können Streitigkeiten der Mietparteien darüber vermieden werden, inwieweit vom Vermieter eingesetzte eigene Arbeitskräfte mit umlagefähigen und nicht umlagefähigen Aufgaben betraut waren und wie diese Kosten voneinander abzugrenzen sind.

11 Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass die Klägerin die der Abrechnung zugrunde gelegten fiktiven Kosten schlüssig dargetan hat, indem sie ein von ihr erstelltes - detailliertes - Leistungsverzeichnis über die anfallenden Gartenpflege- und Hausmeisterarbeiten (u.a. Größe der Rasenfläche, Mähturnus) sowie das hierzu von der Firma T. abgegebene Angebot vorgelegt und vorgetragen hat, es habe sich um das günstigste von mehreren erhaltenen Angeboten gehandelt. Entgegen der Auffassung der Revision ist es unschädlich, dass die Firma T. in ihrem Angebot nicht aufgeschlüsselt hat, mit welchem Zeitaufwand und welchem Stundenlohn sie ihr Angebot kalkuliert hat.

12 Entgegen der Auffassung der Revision hat das Berufungsgericht nicht die Darlegungs- und Beweislast verkannt, sondern - zutreffend - angenommen, dass die Klägerin die fiktiven Unternehmerkosten für die im Abrechnungsobjekt anfallenden Hausmeister- und Gartenpflegekosten ausreichend dargelegt und der Beklagte sie nicht bestritten habe. Soweit die Revision geltend macht, dass mit den fiktiven Kosten eines Dritten, die der Vermieter nach § 1 Abs. 1 Satz 2

BetrKV für die mit eigenen Kräften erbrachten umlagefähigen Leistungen ansetzen darf, nicht beliebige, von einem Drittunternehmer nur gefälligkeitshalber bescheinigte Kosten gemeint sind, sondern lediglich "realistische" Kosten, trifft das zwar zu; übergangenen Sachvortrag des Beklagten in den Tatsacheninstanzen hierzu zeigt die Revision jedoch nicht auf.

Ball

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Schneider

Dr. Fetzer

Vorinstanzen:

AG Köln, Entscheidung vom 09.02.2011 - 223 C 333/10 -

LG Köln, Entscheidung vom 29.12.2011 - 1 S 44/11 -