

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.:

Betriebskostenabrechnung nur gegenüber einem von mehreren Mietern: wirksam oder unwirksam?

BGH, Urteil vom 28. April 2010 – VIII ZR 263/09

Der Fall: Am 5. Dezember 2006 rechnet der Vermieter gegenüber den beiden Mietern – Eheleuten – die Betriebskosten für 2005 ab. Die Nachforderung von rd. 383 € beruht überwiegend auf einer allerdings nicht näher aufgeschlüsselten Nachzahlung von 254,89 € für Heizkosten. Die detaillierte Heizkostenabrechnung ist – ersichtlich in einer separaten Briefsendung, aber noch innerhalb der Abrechnungsfrist – nur an die Ehefrau adressiert und nach den Feststellungen der Vorinstanzen auch nur dieser zugegangen. Die Mieter lehnen die Begleichung der Nachforderung insgesamt ab. Auf die Klage der Vermieterin verurteilt das Amtsgericht beide Eheleute – bis auf einen kleinen Restbetrag – zur Zahlung der noch offenen „kalten“ Betriebskosten und die Ehefrau darüber hinaus zur Nachzahlung des Heizkostensaldos. Auf die Berufung der Mieter hebt das Landgericht die Verurteilung zur Zahlung der „kalten“ Betriebskosten auf (die Gründe hierfür sind dem BGH-Urteil leider nicht zu entnehmen), bestätigt jedoch die Verpflichtung der beklagten Ehefrau zur Tragung der Heizkosten. Dagegen wendet sich die Mieterin mit ihrer Revision.

Die Entscheidung: Die Revision bleibt ohne Erfolg. Der BGH hält – ebenso wie bereits das Landgericht – die Nachforderung aus der Heizkostenabrechnung für (formell) wirksam, obwohl die Abrechnung nicht an sämtliche Mieter, sondern nur an einen von ihnen gerichtet war. Das ist schon deshalb bemerkenswert, weil sich das Urteil nahtlos in die Betriebskostenrechtsprechung des BGH einfügt, die konsequent auf praktikable Ergebnisse achtet und einer Überspannung der formellen Anforderungen entgegentritt. Ebenso bemerkenswert ist aber auch die überzeugende Begründung: entscheidend stellt der BGH auf die rechtliche „Selbstverständlichkeit“ ab, dass mehrere Mieter als Gesamtschuldner für die Verbindlichkeiten aus einem Mietvertrag haften. Bei einer Gesamtschuld haftet bekanntlich jeder einzelne der mehreren Schuldner in voller Höhe, und der Gläubiger kann – das ist vielleicht nicht ganz so allgemein bekannt – „nach seinem Belieben“ die Leistung von jedem Schuldner fordern, ist also in der Entscheidung, ob er alle, nur einzelne oder auch nur einen Schuldner allein in Anspruch nehmen will, völlig frei (§ 421 Satz 1 BGB). Dies gilt lediglich dann nicht, wenn die Parteien in dieser Hinsicht etwas anderes vereinbart haben, was in der Praxis aber erfahrungsgemäß kaum jemals vorkommt.

Zwar hat jeder der mehreren Mieter gegenüber dem Vermieter einen eigenen Anspruch auf Erteilung der Abrechnung; das ergibt sich schon aus dem Sinn und Zweck der Abrechnungs-

verpflichtung des Vermieters (§ 556 Abs. 3 BGB). Bedeutsam ist dieses Recht des einzelnen Mieters vor allem dann, wenn die Abrechnung möglicherweise zu einer Rückforderung von Vorauszahlungen auf Grund eines Guthabens führt. Das ändert aber nichts daran, dass eine Abrechnung, die ausnahmsweise nur gegenüber einem von mehreren Mietern erfolgt, uneingeschränkt wirksam ist, sofern auch die übrigen formellen Voraussetzungen (ordnungsgemäße Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben, Abzug der Vorauszahlungen und Einhaltung der Abrechnungsfrist) erfüllt sind.

Durch ihre weitgehende Selbständigkeit unterscheidet sich die Forderung aus einer Gesamtschuld von anderen rechtlichen Vorgängen innerhalb eines Mietverhältnisses, die notwendigerweise eine Gesamtwirkung haben müssen, also wirksam *nur einheitlich* von oder gegenüber allen Mietern (bzw. Vermietern) erklärt werden können – „klassische“ Beispiele: die Kündigung, die Erhöhung der Miete (einvernehmlich oder einseitig, §§ 558, 559 BGB) oder die Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen (§ 560 BGB). Damit ist die Geltendmachung einer Betriebskostennachforderung jedoch nicht zu vergleichen; ihr kommt, wie es der BGH zutreffend formuliert hat, „kein rechtsgeschäftlicher Erklärungswert“ zu, sie ist lediglich ein Rechenvorgang i.S.d. Rechenschaftspflicht des § 259 BGB.

Schließlich stehen auch die Ausgleichsansprüche der gesamtschuldnerisch haftenden Mieter untereinander der Zulässigkeit einer „isolierten“ Abrechnung nur gegenüber einem einzelnen Mieter nicht entgegen. Sie betreffen lediglich das *Innenverhältnis* zwischen den mehreren Mietern und können ohne weiteres dadurch geklärt werden, dass beispielsweise der leistende Mieter von seinen Mitmietern unter Vorlage der ihm erteilten Abrechnung deren jeweiligen Anteil fordert (§ 426 BGB) oder die bisher „unbeteiligten“ Mieter ihrerseits vom Vermieter die geschuldete Abrechnung verlangen.

Auswirkungen für die Praxis:

Trotz der Erleichterung, die das Urteil vom 28. April 2010 für den Vermieter bedeuten kann, sollte er sich bei einer Mehrheit von Mietern um fristgerechte Zuleitung der Betriebskostenabrechnung an *sämtliche* betroffene Mieter bemühen – sonst drohen u.U. Nachteile. Führt beispielsweise eine Zwangsvollstreckung bei dem in Anspruch genommenen einzelnen Mieter nicht zum Erfolg, so wird der Vermieter bei den anderen Mietern häufig schon wegen Ablaufs der Abrechnungsfrist nicht mehr zum Zuge kommen (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB); denn selbstverständlich hat die „isolierte“ Abrechnung keinerlei rechtliche Bedeutung im Verhältnis zwischen dem Vermieter und den übrigen Mietern. Auch sonst können Komplikationen bei der Aufspaltung der Abrechnung eintreten, wie *Schach* in einer lesenswerten Anmerkung zu der Entscheidung im Einzelnen dargelegt hat (Grundeigentum 2010, 723). Beruhigend ist die nunmehr vom BGH geschaffene Klarheit aber vor allem in den Fällen, in denen einem Mieter die Abrechnung infolge eines Versehens oder deswegen nicht zugegangen ist, weil er „heim-

lich“ ausgezogen ist und weder dem Vermieter seine neuen Anschrift bekannt ist noch eine Empfangsvollmacht für einen Mitmieter vorliegt.