

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

## **Betriebskostenabrechnung: Umlegungsschlüssel „20,39 Personen“ bedarf keiner Erläuterung**

BGH, Urteil vom 15. September 2010 – VIII ZR 181/09

Der Fall: In der Betriebskostenabrechnung für die Jahre 2003 bis 2005 hat die Vermieterin die Positionen Kaltwasser, Abwasser und Müllabfuhr nach der Zahl der Bewohner abgerechnet und dabei als „Gesamteinheiten“ „20,39 Personen“, „17,22 Personen“ und „16,06 Personen“ sowie für die Wohnung der beklagten Mieter „Einheiten 2,0“ angegeben. Konkret sah beispielsweise die Berechnung der Position „Kaltwasser“ für das Jahr 2003 wie folgt aus:

$$\begin{aligned} & \text{„Gesamtbetrag } 1.753,15 : \text{ Gesamteinheiten } 20,39 \text{ Personen} \\ & = \text{Betrag/Einheit } 85,980873 \times \text{Ihre Einheiten } 2,00 = \text{Ihre Kosten } 171,96\text{“} \end{aligned}$$

Das Landgericht hat diese Abrechnung als formell fehlerhaft und deshalb unwirksam angesehen, weil der Umlegungsschlüssel nach Personenbruchteilen für den Durchschnittsmieter ohne weitere Erläuterung nicht verständlich sei.

Die Entscheidung: Das Urteil schließt die Reihe aktueller BGH-Entscheidungen zu den formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung (vorläufig) ab (vgl. dazu auch die Urteile vom 14. Juli 2010 – VIII ZR 290/09 und vom 11. August 2010 – VIII ZR 45/10). Es setzt die deutlich erkennbare Tendenz des BGH, die Wirksamkeit einer Abrechnung nicht an überzogenen formellen Anforderungen scheitern zu lassen, fort, was auch im Leitsatz der Entscheidung zum Ausdruck kommt („...im Abschluss an das Senatsurteil vom 11. August 2010 – VIII ZR 45/10).

Erneut bestätigt der BGH seine ständige Rechtsprechung, wonach eine Betriebskostenabrechnung *formell ordnungsgemäß* ist, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Dafür genügen regelmäßig folgende (Mindest-)Angaben:

*eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und – soweit zum Verständnis erforderlich – die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.*

Diesen Anforderungen werden die Abrechnungen der Vermieterin gerecht: Die Abrechnung nach Personen ermöglicht es dem Mieter, gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen, wie, d.h. in welchen Rechenschritten die Betriebskosten umgelegt werden. Für den (durchschnittlichen) Mieter ist „ohne weitere Erläuterungen ersichtlich, dass sich bei diesem Umlageschlüssel sein Anteil an den Betriebskosten nach dem Verhältnis der in seiner Wohnung

*lebenden Personen zu den in der Abrechnungseinheit insgesamt wohnenden Personen bestimmt*“ – wohl eine schlichte Selbstverständlichkeit, die aber offenbar – wie der Fall zeigt – gelegentlich auch einmal höchstrichterlich ausgesprochen werden muss.

Nicht ganz so selbstverständlich, aber dennoch richtig und wichtig ist die weitere Aussage des BGH, die Nachvollziehbarkeit einer solchen Abrechnung werde nicht dadurch in Frage gestellt, dass sich aus ihr nicht ergibt, wie der Vermieter die – hier mit einem Bruchteil angegebene – Gesamtpersonenzahl im Einzelnen ermittelt hat. Die Angabe derartiger Details (Ermittlung der Personenzahl „taggenau“ oder nach bestimmten Stichtagen) ist für die formelle Wirksamkeit der Abrechnung nicht erforderlich. Zu Recht weist der BGH in diesem Zusammenhang darauf hin, der Mieter könne ohnehin die Ermittlung der Gesamtpersonenzahl nur dann im Einzelnen nachvollziehen, wenn ihm zusätzlich eine Belegungsliste für das Objekt übergeben würde, was die Betriebskostenabrechnung aber „überfrachten“ würde.

Wie der Vermieter die Gesamtpersonenzahl errechnet hat, ist – ebenso wie bei den Angaben zur Wohnfläche – eine Frage der *inhaltlichen Richtigkeit*, die der Mieter durch Einsicht in die Berechnungsunterlagen überprüfen kann.

Auswirkungen für die Praxis: Die Betriebskostenabrechnung nach der Zahl der Bewohner insgesamt und in der einzelnen Wohnung ist für bestimmte Positionen, wie jene des vorliegenden Falles (Kaltwasser, Abwasser, Müllabfuhr) zweifellos wesentlich präziser und „gerechter“ als die Abrechnung nach dem praktikablen, aber sehr pauschalen Wohnflächenanteil (§ 556a Abs. 1 Satz 1 BGB). Deshalb ist die Umlegung solcher Kostenarten nach der Personenzahl an sich vorzugswürdig, auch wenn sie für den Vermieter/Verwalter mit einem erhöhten Aufwand verbunden und für den Mieter schwerer nachprüfbar ist als der stets gleichbleibende Wohnflächenmaßstab. Was die Nachvollziehbarkeit einer Personenzahl nach Bruchteilen (mit zwei Stellen nach dem Komma) betrifft, ist dem BGH uneingeschränkt zuzustimmen; denn es liegt auch für den „Durchschnittsmieter“ auf der Hand, dass diese Bruchteile auf der üblichen Fluktuation in einem größeren Wohngebäude im Laufe eines Abrechnungsjahres und ihrer Erfassung durch den Vermieter beruhen. Dennoch: ein kurzer erläuternder Hinweis in der Abrechnung kann nicht schaden.

Der BGH hatte bislang keine Gelegenheit, bestimmte Grundsätze für Erhebung der Bewohnerzahlen aufzustellen. In Betracht kommen wohl in erster Linie die Erfassung anhand der Mietverträge und oder eine Ermittlung zu bestimmten Stichtagen, wobei – wenn man die Tendenz der Betriebskostenrechtsprechung des BGH insgesamt zugrundelegt – keine überhöhten Anforderungen gestellt werden dürfen, was nach meiner Einschätzung im Klartext bedeutet: eine Erhebung einmal im Jahr dürfte genügen. Mit dem geringsten Verwaltungsaufwand verbunden und dennoch dem Wohnflächenmaßstab überlegen ist naturgemäß die Erfassung der Personenzahlen im Mietvertrag; sie ist aber nicht ganz unbedenklich, weil eine Veränderung der Belegung einer Wohnung nicht stets dem Vermieter bekannt wird, jeden-

falls dann nicht, wenn sich die Zahl der Bewohner durch Eheschließung, Geburt o.ä. erhöht und der Mieter erfahrungsgemäß kein besonderes Interesse daran hat, dies dem Vermieter mitzuteilen mit der Folge, dass sich auch sein Kostenanteil erhöht.