

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

## **Betriebskostenabrechnung für mehrere Wohngebäude als Abrechnungseinheit**

BGH, Urteil vom 14. Juli 2010 – VIII ZR 290/09

Der Fall: Im Mietvertrag ist die Lage der Wohnung der Mieterin mit „K...-Straße...“ beschrieben. Das Anwesen wird mit Wärme und Warmwasser durch eine Heizungsanlage versorgt, an die auch das auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegene, ebenfalls im Eigentum und unter der Verwaltung der Vermieterin stehenden Wohnanwesen W...-Straße... angeschlossen ist. Die Vermieterin hat deshalb beide Gebäude zu einer Wirtschafts- und Abrechnungseinheit zusammengefasst. Dieser Zustand ist seit Beginn des Mietverhältnisses unverändert. Dementsprechend rechnet die Vermieterin die Heiz- und Warmwasserkosten für die Wohnungen in beiden Anwesen jeweils auf der Grundlage der durch den Betrieb der gemeinsamen Heizungsanlage entstandenen Gesamtkosten ab.

Mit dieser Abrechnungsweise ist die Mieterin nicht einverstanden. Sie meint, da als Lage der Wohnung (nur) das Anwesen K...-Straße angegeben sei, müssten die Heiz- und Warmwasserkosten für dieses Gebäude getrennt abgerechnet werden, die Bildung einer Wirtschafts- und Abrechnungseinheit sei nicht zulässig. Dem hält die Vermieterin entgegen, bei dem Betrieb einer gemeinsamen Heizungsanlage sei eine getrennte Abrechnung nicht möglich.

Das LG Darmstadt gibt der Mieterin recht. Es vertritt seit langem den Standpunkt, die Angabe zur Lage des Mietobjekts (der Wohnung) sei zugleich als Bestimmung der Abrechnungseinheit auszulegen; mehrere Gebäude dürften deshalb nur dann zu einer Einheit zusammengefasst werden, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich bestimmt sei. An einer solchen Vereinbarung der Parteien fehle es jedoch im vorliegenden Fall.

Die Entscheidung: Auf die Revision der Vermieterin hebt der BGH das Urteil des LG Darmstadt auf. Die Entscheidung des BGH ist *aus zwei Gründen bemerkenswert*. Zum einen zeigt sie einmal mehr, wie positiv sich die seit der Reform der Zivilprozessordnung von 2002 geschaffene Möglichkeit der Landgerichte, gegen ein eigenes Berufungsurteil die Revision zur Klärung grundsätzlicher Fragen zuzulassen, in der mietrechtlichen Praxis auswirkt. Anders als das frühere, aufwendige und ineffektive sog. Rechtsentscheidungsverfahren ermöglicht sie es, in kurzer Zeit die *Einheitlichkeit der Rechtsprechung* zu einer bestimmten Frage für das gesamte Bundesgebiet herzustellen und zu wahren – ein Pluspunkt, um den uns viele andere Länder beneiden. Zum anderen ist das Urteil das erste in der Reihe mehrerer ganz aktueller Entscheidungen, in denen der *BGH die formellen Anforderungen* an eine Betriebskostenabrechnung *auf ein vernünftiges und praxisnahes Maß* zurückschraubt (s. dazu auch die

Besprechungen der Urteile vom 11. August 2010 – VIII ZR 45/10, und vom 15. September 2010 – VIII ZR 181/09).

Der – zum besseren Verständnis geringfügig umformulierte – Leitsatz zu dem Urteil vom 14. Juli 2010 lautet:

*Werden mehrere Wohngebäude von Beginn des Mietverhältnisses an durch eine Gemeinschaftsheizung versorgt, können diese Gebäude für die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden, auch wenn als Lage der Wohnung nur eines der Gebäude im Mietvertrag bezeichnet wird.*

Ausgangspunkt der Erwägungen des BGH ist der von ihm schon früher ausgesprochene Grundsatz, dass der Vermieter – bei preisfreiem Wohnraum nach billigem Ermessen (§ 315 BGB), bei preisgebundenem Wohnraum nach § 2 Abs. 2 Satz 2 und 3 II. BV – mehrere Gebäude zu einer Wirtschafts- und Abrechnungseinheit *zusammenfassen* kann, *soweit im Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist*. Die Lagebezeichnung der Wohnung im Anwesen X ist insoweit jedenfalls dann ohne Bedeutung, wenn „*eine hausbezogene Abrechnung* (wie im entschiedenen Fall) *von Beginn des Mietverhältnisses an nicht möglich ist*.“ Eine „andere“ Vereinbarung liegt darin – entgegen der Auffassung des LG Darmstadt – naturgemäß nicht. Ausgesprochen lebensnah schließen die Urteilsgründe an dieser Stelle mit dem Satz: „Allein ... (wegen der gemeinsamen Heizungsanlage) *war... die Zusammenfassung beider durch die Heizungsanlage verbundenen Anwesen in einer Abrechnungseinheit zulässig, denn der Klägerin blieb unter diesen Bedingungen gar keine andere Möglichkeit, als in dieser Weise abzurechnen*.“ Dem kann man nur zustimmen. Es bleibt das Geheimnis des LG Darmstadt, wie der Vermieter in einem solchen Fall getrennt abrechnen soll; Zwischenzähler helfen hier wenig, weil ihre Messungen u.U. erheblich von den Messungen der Einzelzähler abweichen.

Auswirkungen für die Praxis: Das Urteil vom 14. Juli 2010 schafft – auch über den Bezirk des LG Darmstadt hinaus – erfreuliche *Klarheit hinsichtlich der Zulässigkeit der Bildung von Wirtschafts- und Abrechnungseinheiten* für mehrere Gebäude und es vermeidet unnötigen Abrechnungsaufwand. *Nicht beantwortet* ist allerdings die Frage, ob der Vermieter eine gesonderte Vereinbarung mit den Mietern treffen muss, wenn er *nachträglich* – d.h. im Laufe eines Mietverhältnisses – die Wärmeversorgung für mehrere Gebäude von separaten Heizungsanlagen auf eine gemeinsame Anlage umstellt. Ob in einem solchen Fall der Vermieter zur einseitigen Änderung des Umlegungsmaßstabes nach § 556a Abs. 2 BGB berechtigt ist, erscheint zumindest fraglich. Eine einvernehmliche Regelung (mit allen betroffenen Mietern) über eine neue Abrechnungseinheit dürfte zumindest bei größeren Wohnanlagen in der Praxis auf Schwierigkeiten stoßen. Dann bleibt evtl. nur die auf den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) gestützte Klage des Vermieters auf Zustimmung zu einer entsprechenden Änderung des Mietvertrages. Besser erscheint es, in allen Fällen, in denen die künftige Bildung einer Wirtschafts- und Abrechnungseinheit nicht ausgeschlossen werden

kann, *vorsorglich eine entsprechende*, hinreichend klare (transparente) *Klausel* in den Mietvertrag aufzunehmen.