

## Zur Verständlichkeit einer Betriebskostenabrechnung: der „Personenmonat“ als Umlegungsmaßstab

BGH, Urteil vom 22. Oktober 2014 – VIII ZR 97/14

Ein aktuelles Urteil vom 22. Oktober 2014<sup>1</sup> hat der BGH zum Anlass genommen, noch einmal seine grundsätzlichen Aussagen zu den formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung zu bestätigen und nach diesen Grundsätzen eine Abrechnung zu überprüfen, in der für zwei Positionen der Begriff der „Personenmonate“ auftauchte.

### Der Fall:

In der Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum März bis Oktober 2011 waren für die Position „Müllbeseitigung“ als Umlegungsmaßstab „32,20 Personenmonate x 4,3470004 € je Personenmonat = 139,98 €“ und für die Position „Frisch- und Abwasser“ „32,20 Personenmonate X 23,4394746 € je Personenmonat = 754,75 €“ angegeben. Auf der Rückseite der Abrechnung war unter der Überschrift „Berechnung und Verteilung Betriebskosten“ bei der Position „Müllbeseitigung“ angegeben: „244,91 € : 56,34 Personenmonate = 4,3470004 € je Personenmonat“ und bei der Position „Frisch- und Abwasser“: „1.320,58 € : 56,34 Personenmonate = 23,4394746 € je Personenmonat“.

Amtsgericht und Landgericht hatten die Klage des Vermieters auf Nachzahlung eines Betrages von rd. 828 € mit der Begründung abgewiesen, der Begriff „Personenmonat“ sei für den durchschnittlich gebildeten Mieter nicht aus sich heraus verständlich, die Abrechnung sei deshalb insoweit formell unwirksam und die Klage sei, da die beiden genannten Positionen insgesamt mehr als den mit der Nachforderung geltend gemachten Betrag von rd. 828 € ausmachten, unbegründet.

### Die Entscheidung:

Auch in dem neuen Urteil wiederholt und bekräftigt der VIII. Senat – wie zuletzt in der Entscheidung vom 9. Oktober 2013<sup>2</sup> – noch einmal seine gefestigten Grundsätze zu den erforderlichen *Mindestangaben einer Betriebskostenabrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten*

- Eine Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- die Angabe und – soweit erforderlich – Erläuterung der zugrundegelegten Verteilerschlüssel,
- die Berechnung des Anteils des Mieters und
- der Abzug seiner Vorauszahlungen.

---

<sup>1</sup> noch nicht veröffentlicht (Stand 11. Dezember 2014)

<sup>2</sup> VIII ZR 22/13, WuM 2013, 734 = Grundeigentum 2013, 1651 = NZM 2014, 26 = NJW-RR 2014, 76 = ZMR 2014, 198 (hier bereits besprochen)

Ebenso bekannt und wichtig ist die weitere Aussage, an die formelle Seite einer Betriebskostenabrechnung dürften *keine überhöhten Anforderungen* gestellt werden; die Abrechnung solle den durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch des Vermieters – letztlich also die Berechnung bis zum Saldo – *gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen*. Dafür sei erforderlich, dass der Mieter erkennen kann, in welchen Rechenschritten die Umlegung der Betriebskosten erfolgt ist.

Diesen Anforderungen werde die vorliegende Abrechnung gerecht. Sie enthalte sowohl die zu verteilenden Gesamtkosten als auch die *Gesamtzahl der der Verteilung zugrunde liegenden Einheiten* (56,34 Personenmonate) und die *auf die Mieter entfallenden Einheiten* (32,20 Personenmonate) sowie das daraus folgende rechnerische Ergebnis. Eine Erläuterung des Begriffs „Personenmonate“ sei nicht erforderlich, er sei weder unverständlich noch intransparent. Schon aus seiner Bezeichnung ergebe sich, wie er sich zusammensetze. Es sei für den („Durchschnitts-“) Mieter *ohne weiteres* ersichtlich, dass sich sein Anteil an den Betriebskosten nach dem Verhältnis (lies: der Anzahl) der in seiner Wohnung lebenden Personen zu „dem“ (lies: der Anzahl der) in dem abgerechneten Gebäude insgesamt wohnenden Personen bestimmt.<sup>3</sup> Durch die Einbeziehung eines Zeitelements werde die Anzahl der im Gebäude wohnenden Personen in ein Verhältnis zur Dauer ihres Aufenthalts im Abrechnungszeitraum gesetzt, ein Unterschied zum Verteilerschlüssel „Personen“ bestehe nicht.

Die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung werde auch nicht dadurch in Frage gestellt, dass sich aus ihr nicht ergebe, wie der Vermieter im Einzelnen die Gesamtpersonenzahl ermittelt habe. Die Angabe derartiger Details würde die Beifügung einer Belegungsliste erfordern, die jedoch die Abrechnung überfrachten würde.

#### Anmerkungen/Auswirkungen für die Praxis:

1) Das Urteil vom 22. Oktober 2014 stellt die konsequente Fortsetzung der gefestigten einschlägigen Rechtsprechung des BGH und die Anwendung der dort entwickelten Grundsätze auf den vorliegenden Fall dar – allerdings mit einem sehr „mutigen“ Ergebnis. Den Begriff „Personenmonate“ kennt der deutsche Wortschatz nicht. Auch die angegebenen Zahlen (32,20 bzw. 56,34) helfen nicht weiter – im Gegenteil, sie verwirren eher, jedenfalls wenn man auf die Verständnismöglichkeit des insoweit maßgebenden *durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieters* abstellt. Dieser „Durchschnittsmieter“ wird sich nicht ganz grundlos sagen: „Das verstehe ich nicht“, und bei einer solchen Ratlosigkeit ist die Grenze zur formellen Unwirksamkeit der Abrechnung überschritten, weil sie in diesem Punkt gedanklich und rechnerisch nicht mehr nachvollziehbar ist.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Im Urteil (RNr. 15) ist dieser Satz etwas unglücklich formuliert, der Sinn ist aber eindeutig.

<sup>4</sup> so auch Eisenschmid/Wall, Betriebskostenkommentar, 3. Aufl., S.125, RNr. 1652

Bedenken bestehen insbesondere gegen die – sogar im Leitsatz enthaltene – Aussage, der Vermieter brauche auch nicht anzugeben, für welchen Zeitraum wie viele Personen pro Wohnung berücksichtigt worden sind.<sup>5</sup>

2) Für die Praxis ergibt sich aus diesem Urteil Zweierlei:

a) Der Umstand, dass beide Vorinstanzen die Frage anders entschieden haben als der BGH, zeigt, dass mit der Verwendung sachlich unbedenklicher, aber sehr ungewohnter Begriffe für die Bezeichnung eines Umlegungsmaßstabes erhebliche Risiken verbunden sind. Nicht jeder Vermieter wird in einem solchen Fall den Weg durch die Instanzen bis zum BGH gehen wollen. Schon im eigenen Interesse und zur Vermeidung von (durchaus naheliegenden) Rückfragen der Mieter sollte der Vermieter deshalb im Zweifel derartige Begriffe am besten ganz vermeiden, zumindest aber kurz erläutern, hier etwa mit der Formulierung:

*„Anzahl der Bewohner in der Wohnung bzw. im gesamten Gebäude (Abrechnungseinheit), multipliziert mit der Dauer ihres Aufenthalts im Abrechnungszeitraum in Monaten“.*

So hat offenbar der Vermieter seine Wortschöpfung „Personenmonat“ gemeint, aber auch das ist nur eine Vermutung. Unerklärlich bleibt allerdings auch dann, wie es zu den Bruchteilen mit zwei Stellen nach dem Komma kommt.

Ein nennenswerter Mehraufwand wäre für den Vermieter mit einer solchen Erläuterung nicht verbunden. Daran könnte sich die Angabe der Zahl der „Personenmonate“ für die konkrete Wohnung und für das gesamte Gebäude bzw. – bei der zulässigen Zusammenfassung mehrerer Gebäude – der (größeren) Abrechnungseinheit anschließen. Unnötiger „Ballast“ wäre aber, wie der BGH zu Recht bemerkt, zweifellos die genaue Erläuterung der Personenzahl durch Beifügung einer „Belegungsliste“.

b) Die in der Vergangenheit<sup>6</sup> bisweilen aufgetretene Unsicherheit, ob die *Angabe der vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen* zu den zwingenden formellen Voraussetzungen für die Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung zählt, dürfte mit diesem Urteil beseitigt sein. Es bleibt deshalb bei der *dringenden Empfehlung*, diese – ohnehin in den gespeicherten Daten des Vermieters vorhandenen – Beträge in der Abrechnung anzugeben.

---

<sup>5</sup> RNr.17 der Urteilsgründe

<sup>6</sup> durch Randbemerkungen in einigen Urteilen und Tagungsbeiträge