

Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung

Eine Betriebskostenabrechnung, bei der einzelne Betriebskostenpositionen nach Anzahl der Mieter abgerechnet werden, ist nicht deshalb unwirksam, weil die Gesamtpersonenzahl mit einem Bruchteil angegeben ist.

BGH Urteil vom 15.09.2010 – AZ VIII ZR 181/09 –

Die Mieter einer Wohnung wurden vom Vermieter auf Betriebskostennachzahlungen für die Jahre 2003 bis 2006 in Anspruch genommen. In den Nebenkostenabrechnungen wurden die Positionen Kaltwasser, Abwasser und Müllabfuhr nach dem Verhältnis der in der Wohnung des Mieters lebenden Personen zur Gesamtzahl aller im Wohngebäude lebenden Personen verteilt. Für 2003 wurde die gesamte Personenzahl mit 20,39, für 2004 mit 17,22 und für 2005 mit 16,06 angegeben, wobei auf die Mieter jeweils zwei Personen entfielen. So heißt es beispielsweise in der Abrechnung für das Jahr 2003 zu der Position Kaltwasser:

„Gesamtbetrag 1.753,15 (Euro): Gesamteinheiten 20,39 Personen = Betrag/Einheit 85.980873 x Ihre Einheiten 2,00 = Ihre Kosten 171,96 (Euro)“.

Die Mieter vertraten die Ansicht, die Nachforderung sei unwirksam, weil die Betriebskostenabrechnungen keine Erläuterungen zu den als Bruchteil angegebenen Personenschlüsseln enthielten. Es sei nicht ersichtlich, wie der Vermieter auf den angegebenen Bruchteil gekommen sei.

Das Amtsgericht gab der Klage des Vermieters statt. Die Berufung der Mieter führte zur Aufhebung des Urteils und Zurückverweisung der Klage. Die Revision des Vermieters gegen das Urteil des Landgerichts war erfolgreich. Das Berufungsgericht vertrat die Ansicht, die Betriebskostenabrechnungen seien hinsichtlich der Positionen Kaltwasser, Abwasser und Müllabfuhr formell unwirksam, weil ein nicht verständlicher Umlageschlüssel nach Personenbruchteilen zugrunde gelegt worden sei. Da der Vermieter diesen Umlageschlüssel nicht innerhalb der jeweiligen Abrechnungsfrist nachvollziehbar erläutert habe, könne er auch bei nachträglicher Erläuterung aus der formell unwirksamen Nebenkostenabrechnung keine weiteren Ansprüche geltend machen.

Der BGH stellte in seiner Entscheidung klar, dass die fehlende Erläuterung des Umrechnungsschlüssels nach „Personenbruchteilen“ entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht zur formellen Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung führe. Formell ordnungsgemäß sei eine Betriebskostenabrechnung dann, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalte. Soweit keine besonderen Abreden getroffen wurden, müssten in der Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde liegenden Verteilerschlüssel sowie die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlung des Mieters enthalten sein.

Die im vorliegenden Fall durchgeführte Abrechnung nach Personenzahl ermögliche es dem Mieter, gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen, in welchen Rechenschritten die Umlage der Betriebskosten erfolgt sei. Für den Mieter sei im vorliegenden Fall ohne Weiteres ersichtlich, dass sich bei diesem Umlageschlüssel sein Anteil an den Betriebskosten nach dem Verhältnis der in seiner Wohnung lebenden Personen zu der in der Einheit insgesamt wohnenden Anzahl der Personen bestimme.

Die Nachvollziehbarkeit einer solchen Berechnung wird nach Ansicht des BGH nicht dadurch infrage gestellt, dass sich aus ihr nicht im Einzelnen ergibt, wie der Vermieter die hier mit einem Bruchteil angegebene Gesamtpersonenzahl ermittelt hat. Bei der Ermittlung der Personenzahl müsse der Vermieter einen weiteren Schritt oder eine gewisse „Gewichtung“ vornehmen, weil die Zahl der in einem Mietobjekt wohnenden Personen nur entweder „taggenau“ oder zu einzelnen Stichtagen ermittelt werden könne.

Die Angabe dieser – unter Umständen für die inhaltliche Begründung erforderlichen – Details ist nach Ansicht des BGH für die formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung nicht erforderlich. Ohnehin könne der Mieter die Ermittlung der Gesamtpersonenzahl im Einzelnen nur dann vollständig nachvollziehen, wenn ihm eine Belegungsliste für das Mietobjekt im Abrechnungsjahr zur Verfügung gestellt würde, aus der sich gegebenenfalls auch die Einzugs- und Auszugsdaten ergeben. Die Übermittlung einer solchen Belegungsliste würde die Betriebskostenabrechnung überfrachten. Die Frage, wie der Vermieter die Gesamtpersonenzahl ermittelt habe, treffe somit nicht die formelle Wirksamkeit der Betriebskostenabrechnung, sondern sei eine Frage der inhaltlichen Richtigkeit, die der Mieter anhand der Einsicht in die Berechnungsunterlagen im Einzelnen überprüfen könne.

Aus den genannten Gründen wurde das Urteil des Landgerichts aufgehoben und der Klage des Vermieters auf Nachzahlung stattgegeben.