BK: Ist die Abrechnung formell unwirksam, wenn die Gesamtpersonenzahl in „Personenbruchteilen" angegeben ist?

Eine Betriebskostenabrechnung nach Personenzahl ist nicht deshalb formell unwirksam, weil die Gesamtpersonenzahl – ohne nähere Erläuterung - mit „Personenbruchteilen" angegeben ist (z.B.: „20,39 Personen").

BGH, U. v. 15.9.2010 – VIII ZR 181/09 – www.bundesgerichtshof.de

Der Fall: Der Vermieter legt einzelne Betriebskosten nach Personen um. In den Abrechnungen gibt er zunächst die angefallenen Gesamtkosten in Euro an. Die Gesamtpersonenzahl des Hauses für den Abrechnungszeitraum gibt er mit einem Dezimalbruch (z.B. 20,39 Personen) an. Er dividiert die Gesamtkosten durch die Gesamtpersonenzahl, erhält dadurch den zu zahlenden Betrag pro Person und multipliziert diesen mit der Anzahl der im Haushalt des Mieters im Abrechnungszeitraum lebenden Personen. Beispielsweise heißt es in der Abrechnung für 2003 zur Position Kaltwasser:

> „Gesamtbetrag 1.753,15 : Gesamteinheiten 20,39 Personen
> = Betrag/Einheit 85,980873 x Ihre Einheiten 2,00
> = Ihre Kosten 171,96"

Die Mieter verweigern die Nachzahlung. Das Amtsgericht verurteilt sie zur Zahlung. Das Landgericht weist die Klage hingegen ab, da die Abrechnung formell unwirksam sei. Die Angabe von Personenbruchteile (zB. 20,39 Personen) sei für den Durchschnittsmieter ohne weitere Erläuterung nicht verständlich. Auf die Nachvollziehbarkeit anhand einer Belegeinsicht komme es nicht an, da die Nebenkostenabrechnung aus sich heraus verständlich sein müsse. Das Landgericht lässt die Revision zu.

> **§ 259 BGB** Umfang der Rechenschaftspflicht
> (1)Wer verpflichtet ist, über eine mit Einnahmen oder Ausgaben verbundene Verwaltung Rechenschaft abzulegen, hat dem Berechtigten eine die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder der Ausgaben enthaltende Rechnung mitzuteilen und, soweit Belege erteilt zu werden pflegen, Belege vorzulegen.

Hintergrund: Eine Betriebskostenabrechnung ist nach st. Rspr. regelmäßig formell wirksam, wenn die folgenden erforderlichen, aber auch ausreichenden Mindestangaben gemacht werden: (1) Zusammenstellung der Gesamtkosten, (2) Angabe und – soweit zum Verständnis erforderlich – Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, (3) Berechnung des Mieteranteils und (4) Abzug seiner Vorauszahlungen, st. Rspr. seit *BGH*, 23.11.1981 – VIII ZR 298/80 – NJW 1982, 573; zuletzt *BGH*, 11.8.2010 – VIII ZR 45/10 – Info *M* 2010, 420 f. (in dieser Ausgabe) – betr. Vorwegabzug. Die Abrechnung muss klar, übersichtlich, vollständig und verständlich sein. Abzustellen ist auf das Verständnisvermögen eines durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieters. Die Abrechnung muss so gestalltet sein, dass dieser die Abrechnung nachprüfen und gedanklich wie rechnerisch nachvollziehen kann, vgl. *BGH*, 19.11.2008 –VIII ZR 295/07 – Info *M* 2009, 4 m.w.N.

Die Entscheidung: Der BGH gibt dem Vermieter Recht und spricht ihm den Nachzahlungsbetrag zu. Der in den Abrechnungen unter der Rubrik „Gesamteinheiten" aufgeführte Umlagemaßstab „Personen" sei als Verteilerschlüssel allgemein verständlich. Für den Mieter sei ohne weitere Erläuterungen ersichtlich, dass sich sein Anteil nach dem Verhältnis der in seiner Wohnung lebenden Personen zu den in der Abrechnungseinheit insgesamt wohnenden Personen bestimmt. In den Abrechnungen sei jeweils die Gesamtpersonenzahl sowie die für die Wohnung zugrunde gelegte Personenzahl angegeben. Anhand dieser Angaben habe der Mieter gedanklich und rechnerisch nachvollziehen können, wie (in welchen Rechenschritten) die Umlage erfolgt ist.

Entgegen der Auffassung des Landgerichts werde die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung 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. 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 (gröberen) Stichtagen ermittelt werden kann. Der Angabe derartiger Details bedürfe es auf der formellen Ebene nicht. Ohnehin könne der Mieter die Ermittlung der Gesamtpersonenzahl nur dann im Einzelnen nachvollziehen, wenn ihm überdies eine Belegungsliste für das Mietobjekt im Abrechnungsjahr zur Verfügung gestellt würde. Damit würde die Betriebskostenabrechnung jedoch überfrachtet. Wie der Vermieter die Gesamtpersonenzahl errechnet habe, sei – nicht anders als etwa die Zusammensetzung der in der Betriebskostenabrechnung angesetzten Gesamtwohnfläche bei der Umlage von Betriebskosten nach Wohnfläche – eine Frage der inhaltlichen Richtigkeit, die der Mieter anhand der Einsicht in die Berechnungsgrundlagen im Einzelnen überprüfen könne.

Kommentar: Die Entscheidung ist zu begrüßen. Sie ist praxisnah. Wem wäre geholfen, wenn der Betriebskostenabrechnung nach Personen zur formellen Ordnungsgemäßheit eine Belegungsliste beigefügt werden müsste? Wer es wirklich genau wissen will, oder wissen muss, der kann schließlich Einblick in die Belege nehmen. Wer hier eine Belegungsliste fordert, der muss konsequenterweise auch die Beifügung einer exakten Wohnflächenberechnung für das gesamte Gebäude bzw. die gesamte Abrechnungseinheit fordern. Derartige Forderungen machen eine Abrechnung zwar vollständiger. Aber keinesfalls klarer, übersichtlicher und transparenter.

RA FAMuW Michael Kreuzau
Kreutzer & Kreuzau, Düsseldorf
www.immobilienrechtler.de

© Haufe Verlag