BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 97/14

Verkündet am:
22. Oktober 2014
Ermel
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556 Abs. 3

Eine Betriebskostenabrechnung ist nicht deshalb unwirksam, weil eine - nicht näher erläuterte - Umlage nach "Personenmonaten" erfolgt. Ebenso wenig bedarf es der Angabe, für welchen Zeitraum wie viele Personen pro Wohnung berücksichtigt worden sind (im Anschluss an das Senatsurteil vom 15. September 2010 - VIII ZR 181/09, NJW 2010, 3570 und der Senatsbeschluss vom 18. Januar 2011 - VIII ZR 89/10, WuM 2011, 367).

BGH, Urteil vom 22. Oktober 2014 - VIII ZR 97/14 - LG Mannheim
AG Schwetzingen

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Oktober 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Kosziol

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Mannheim vom 26. Februar 2014 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten waren Mieter einer Wohnung der Kläger in K. . Die Kläger nehmen die Beklagten für den Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober 2011 auf Nachzahlung von Betriebskosten in Höhe von 828,21 € in Anspruch.

2 In der Nebenkostenabrechnung vom 12. Juli 2012 ist bei der Position "Müllbeseitigung" angegeben: "32,20 Personenmonate x 4,3470004 € je Personenmonat = 139,98 €", sowie bei der Position "Frisch- und Abwasser": "32,20 Personenmonate x 23,4394746 € je Personenmonat = 754,75 €". Auf der Rückseite der Nebenkostenabrechnung ist 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".

3 Die Beklagten widersprachen der Abrechnung.

4 Das Amtsgericht hat die Klage auf Zahlung von 828,21 € nebst Zinsen abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung der Kläger hat das Berufungsgericht zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihren Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

7 Die Nebenkostenabrechnung sei hinsichtlich der Positionen "Müllbeseitigung" und "Frisch- und Abwasser" formell unwirksam, weil es an einer hinreichenden Erläuterung des Umlageschlüssels "Personenmonate" fehle - ungeachtet dessen, ob die Kläger überhaupt berechtigt seien, diese Positionen auf der Grundlage von Personenmonaten abzurechnen. Denn der Verteilerschlüssel sei nicht nur anzugeben, sondern auch zu erläutern, wenn diese Voraussetzung dafür sei, dass der Mieter die Abrechnung rechnerisch nachprüfen könne.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

8 Ob bei der Abrechnung nach Personenmonaten der Personenschlüssel nur dann ausreichend erläutert sei, wenn in der Abrechnung selbst angegeben werde, für welchen Zeitraum wie viele Personen pro Wohnung berücksichtigt worden seien, könne dahinstehen.

9 Bei dem Umlageschlüssel Personenmonate handele es sich um keinen allgemein bekannten Verteilermaßstab, der aus sich heraus verständlich sei. Im Gegensatz zur Abrechnung nach Personen komme ein Zeitelement hinzu. Zwar gehe das Gericht davon aus, dass bei diesem Verteilermaßstab die Anzahl der im Gebäude wohnenden Personen in ein Verhältnis zur Dauer ihres Aufenthalts gesetzt werde. Dies müsse aber einem durchschnittlich gebildeten Mieter nicht klar sein.

10 Da die Beträge für die Kostenpositionen "Müllbeseitigung" in Höhe von 139,98 € und "Frisch- und Abwasser" von 754,75 € (zusammen 894,73 €) den Nachforderungsbetrag von 828,21 € überstiegen, bestehe kein Nachzahlungsanspruch.

II.

11 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Kläger gegen die Beklagten gemäß § 556 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Satz 1, § 259 BGB auf Zahlung restlicher Nebenkosten in Höhe von 828,21 € nicht verneint werden. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist die Betriebskostenabrechnung der Kläger vom 12. Juli 2011, auch soweit sie nach Personenmonaten abrechnet, nicht wegen formeller Mängel unwirksam.

12

1. Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung nach der Rechtsprechung des Senats, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Ob die Betriebskostenabrechnung die Voraussetzungen erfüllt, die an ihre Wirksamkeit zu stellen sind, richtet sich danach, ob der Mieter in der Lage ist, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und anhand des ihm mitgeteilten Verteilerschlüssels den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten nachzuprüfen (st. Rspr.; z.B. Senatsurteil vom 9. Oktober 2013 - VIII ZR 22/13, WuM 2013, 734 Rn. 13; vom 23. Juni 2010 - VIII ZR 227/09, WuM 2010, 493 Rn. 11 mwN). Hiernach sind bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben in die Abrechnung aufzunehmen: Eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und - soweit erforderlich - Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen.

13 2. Der Senat hat bereits mehrfach deutlich gemacht, dass an die Anforderungen in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen zu stellen sind (Senatsurteil vom 15. Februar 2012 - VIII ZR 197/11, WuM 2012, 278 Rn. 24; vgl. auch Senatsurteil vom 2. April 2014 - VIII ZR 201/13, MDR 2014, 581 Rn. 9). Die Anforderungen an die Wirksamkeit einer Abrechnung haben sich am Zweck der Abrechnung zu orientieren. Die Abrechnung soll den Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen, also gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen. Erforderlich ist dafür, dass der Mieter erkennen kann, in welchen Rechenschritten die Umlage der Betriebskosten erfolgt ist (st. Rspr.; Senatsurteil vom 15. Februar 2012 - VIII ZR 197/11, NJW 2012, 1502 Rn. 24 mwN).

14 a) Diesen Anforderungen wird die Abrechnung der Kläger vom 12. Juli 2011 hinsichtlich der Abrechnung nach Personenmonaten gerecht. Sie ermög-

licht es dem Mieter, gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen, wie (in welchen Rechenschritten) die Umlage der Betriebskosten erfolgt ist. Zu Recht weist die Revision darauf hin, dass die Abrechnung sowohl die zu verteilenden Gesamtkosten als auch die Gesamtzahl der der Verteilung zugrunde liegenden Einheiten (56,34 Personenmonate) und die auf die Beklagten entfallenden Einheiten (32,20 Personenmonate) sowie das daraus folgende rechnerische Ergebnis enthält.

15 Nicht erforderlich ist es hingegen, die in der streitgegenständlichen Abrechnung für den Umlagemaßstab gewählte Bezeichnung "Personenmonate" zu erläutern. Das Berufungsgericht überspannt insoweit die Anforderungen, die in formeller Hinsicht an die Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung zu stellen sind. Der Verteilerschlüssel "Personenmonate" ist weder unverständlich noch intransparent. Schon aus seiner Bezeichnung ergibt sich, wie er sich zusammensetzt (Lützenkirchen in Lützenkirchen/Dickersbach, Mietrecht, § 556 BGB Rn. 526; vgl. auch J. Emmerich in Emmerich/Sonnenschein, Miete, 11. Aufl., § 556 Rn. 48).

16 Es ist für den - insofern maßgeblichen durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten (Senatsurteil vom 8. Dezember 2010 - VIII ZR 27/10, ZMR 2011, 454 unter II 1 b; Senatsbeschluss vom 18. Januar 2011 - VIII ZR 89/10, WuM 2011, 367 Rn. 14) - Mieter ohne weitere Erläuterung ersichtlich, dass sich bei diesem Schlüssel (nicht anders als bei der Verwendung des Umlagemaßstabs "Personen") sein Anteil an den Betriebskosten nach dem Verhältnis der in seiner Wohnung lebenden Personen zu dem in dem abgerechneten Gebäude insgesamt wohnenden Personen bestimmt (vgl. Senatsurteil vom 15. September 2010 - VIII ZR 181/09, NJW 2010, 3570 Rn. 10). Wie das Berufungsgericht selbst erwägt, wird bei dem Verteilerschlüssel "Personenmonate" lediglich unter Einbeziehung eines Zeitelements die An-

zahl der im Gebäude wohnenden Personen in ein Verhältnis zur Dauer ihres Aufenthalts im Abrechnungszeitraum gesetzt. Der vom Berufungsgericht angenommene Unterschied zum Verteilerschlüssel "Personen" besteht nicht.

17 b) Soweit das Berufungsgericht meint, es könne dahinstehen, ob der Personenschlüssel nur dann ausreichend erläutert sei, wenn in der Abrechnung selbst angegeben werde, für welchen Zeitraum wie viele Personen pro Wohnung berücksichtigt worden seien, ist diese Frage durch die Rechtsprechung des Senats bereits entschieden (Senatsurteil vom 15. September 2010 - VIII ZR 181/09, aaO Rn. 12). Danach wird die Nachvollziehbarkeit einer Betriebskostenabrechnung, die nach Personen oder Personenbruchteilen abrechnet, nicht dadurch in Frage gestellt, dass sich aus ihr nicht ergibt, wie der Vermieter die Gesamtpersonenzahl im Einzelnen ermittelt hat. Dasselbe gilt für die Abrechnung nach Personenmonaten. Bei der Ermittlung der Personenzahl muss 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. Die Angabe derartiger Details ist für die formelle Wirksamkeit der Abrechnung jedoch nicht erforderlich. Der Mieter könnte die Ermittlung der Gesamtpersonenzahl nur dann im Einzelnen überprüfen, wenn ihm eine Belegungsliste für das Mietobjekt im Abrechnungszeitraum zur Verfügung gestellt würde; damit würde die Betriebskostenabrechnung jedoch überfrachtet (Senatsurteil vom 15. September 2010 - VIII ZR 181/09, aaO Rn. 12).

III.

18 Hiernach kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben und ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif,

weil das Berufungsgericht - aus seiner Sicht folgerichtig - keine Feststellungen zur inhaltlichen Richtigkeit der Abrechnung (sowie der hilfsweise zur Aufrechnung gestellten Rückzahlungsforderung hinsichtlich der Mietkaution und den dagegen geltend gemachten Schadensersatzforderungen der klagenden Vermieter) getroffen hat. Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Dr. Milger Dr. Hessel Dr. Achilles

Dr. Schneider Kosziol

Vorinstanzen:
AG Schwetzingen, Entscheidung vom 22.05.2013 - 4 C 237/12 -
LG Mannheim, Entscheidung vom 26.02.2014 - 4 S 74/13 -