



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

VIII ZR 82/07

Verkündet am:  
23. Januar 2008  
Ermel,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556a

Ist vertraglich eine Umlegung der Betriebskosten nach der Kopfzahl der in einer Mietwohnung ständig lebenden Personen vereinbart, ist das Register nach dem Melderechtsrahmengesetz keine hinreichend exakte Grundlage für die Feststellung der wechselnden Personenzahl in einem Mietshaus mit einer Vielzahl von Wohnungen.

BGH, Urteil vom 23. Januar 2008 - VIII ZR 82/07 - LG München II

AG Fürstenfeldbruck

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Januar 2008 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Wolst und die Richterinnen Hermanns, Dr. Milger und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil der 12. Zivilkammer des Landgerichts München II vom 13. März 2007 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung in einem Haus der Klägerin, in welchem sich insgesamt 20 Mietwohnungen befinden. Nach dem zugrunde liegenden Mietvertrag hat die Beklagte unter anderem die Betriebskosten für Kaltwasser und Müllabfuhr zu tragen und dafür monatliche Vorauszahlungen zu leisten.

§ 16 des Mietvertrags lautet:

"...

Ein eventuell entstehender Mehrwasserverbrauch im Hause wird am Jahresende nach der Kopfzahl der einzelnen Mietparteien anteilmäßig durch schriftlichen Bescheid verrechnet."

2 Die Klägerin berechnete der Beklagten mit Datum vom 28. November 2005 für den Zeitraum 2004 insgesamt 636,58 €. Nach Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen verblieb zu Lasten der Beklagten ein Saldo von 421,79 €. Die Beklagte zahlte hierauf 220 €.

3 Wegen des Restbetrages von 201,79 € hat die Klägerin Klage erhoben und die Feststellung beantragt, dass die Verteilung der Betriebskosten nach der Anzahl der in einer Wohnung lebenden Personen aufgrund derjenigen Personenzahl erfolgen kann, die sich aus dem amtlichen Einwohnmelderegister für die Abrechnungsperiode ergibt.

4 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht die zugelassene Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Die Klägerin verfolgt mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision ihre Klageanträge weiter.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

5 Das Berufungsgericht hat unter Bezugnahme auf das erstinstanzliche Urteil ausgeführt:

6 Die Klägerin habe ihrer Darlegungslast zur Höhe der von der Beklagten geschuldeten Betriebskosten nicht genügt. Wenn die Vertragsparteien die Umlage verbrauchsabhängiger Betriebskosten nach der Kopfzahl der Mieter in den betroffenen Wohnungen vereinbart hätten, müsse der Vermieter die Umlage nach der jeweils tatsächlichen Anzahl der ständigen Bewohner der Wohnungen während der Abrechnungsperiode vornehmen. Die Feststellung des wechselnden Belegungsstandes der einzelnen Wohnungen stelle den Vermieter zwar

zweifelloso vor Probleme, insbesondere bei größeren Wohnanlagen. Dies könne jedoch nicht dazu führen, dass der Vermieter seiner Abrechnung generell diejenige Personenzahl zugrunde lege, die sich aus dem amtlichen Einwohnermelderegister für die Abrechnungsperiode ergebe. Es entspreche der Lebenserfahrung, dass nicht sämtliche Personen, insbesondere nicht sämtliche Kinder, beim Einwohnermeldeamt angemeldet seien. Dass dies auch für die Wohnungen der streitbefangenen Anlage gelte, hätte sich der Klägerin aufdrängen müssen, als sie festgestellt habe, dass für die 20 Wohnungen jeweils nur eine oder zwei Personen gemeldet seien.

## II.

7            Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

8            Zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, dass die Klägerin ihre geltend gemachte Forderung deshalb nicht schlüssig begründet hat, weil sie für die Ermittlung der Zahl der in den einzelnen Wohnungen ständig lebenden Menschen allein die Angaben aus dem amtlichen Einwohnermelderegister verwertet hat. Denn wenn - wie hier nach § 16 des Mietvertrages bezüglich der Wasserkosten - für die Verteilung der Betriebskosten die Anzahl der Bewohner maßgeblich sein soll, kommt es auf die tatsächliche Benutzung an, nicht auf die melderechtliche Registrierung (vgl. OLG Hamm, DWE 1989, 179 - zu Eigentumswohnungen -; Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 10. Aufl., Rdnr. 4145). Das Register nach dem Melderechtsrahmengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. April 2002 - BGBl. I S. 1342 in Verbindung mit den Meldegesetzen der Länder, hier dem Bayerischen Meldegesetz vom 8. Dezember 2006 (GVBl. S. 990), ist keine hinreichend exakte Grundlage für die Feststellung der wechselnden Personenzahl in einem Mietshaus mit einer Viel-

zahl von (wie hier 20) Wohnungen. In einem solchen Haus findet erfahrungsgemäß eine beachtliche Fluktuation statt, etwa durch Geburt, Tod, Ein- oder Auszug von Familienmitgliedern oder Lebensgefährten, Beginn oder Ende des Studiums auswärts studierender Kinder, längeren Auslandsaufenthalt von Familienmitgliedern oder Ähnliches. Dies spiegelt sich nach aller Lebenserfahrung nicht oder nur unzureichend im Einwohnermelderegister wider. Eine Umlegung von Betriebskosten nach der Kopfzahl setzt deshalb voraus, dass der Vermieter für bestimmte Stichtage die tatsächliche Belegung der einzelnen Wohnungen feststellt. Dass dies mit einem höheren Aufwand und gewissen tatsächlichen Schwierigkeiten verbunden sein kann, vermag daran nichts zu ändern.

- 9 Eine Vereinbarung der Parteien des Inhalts, dass die Klägerin der Betriebskostenumlage nach Kopfzahl die aus dem Melderegister ersichtliche Wohnungsbelegung zugrunde legen dürfte, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Sie ergibt sich auch nicht aus der vom Landgericht in Bezug genommenen Feststellung im amtsgerichtlichen Urteil, dass für das Jahr 2004 so abgerechnet worden sei, wie dies auch in den Jahren zuvor stets gehandhabt worden sei.

10                   Somit erweist sich auch die von der Klägerin erhobene Feststellungsklage als unbegründet.

Ball

Dr. Wolst

Hermanns

Dr. Milger

Dr. Hessel

Vorinstanzen:

AG Fürstenfeldbruck, Entscheidung vom 17.10.2006 - 3 C 414/06 -

LG München II, Entscheidung vom 13.03.2007 - 12 S 6477/06 -