



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 181/09

Verkündet am:
15. September 2010
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: _____ ja

BGB § 556 Abs. 3 Satz 1 und 3, § 259

Eine Betriebskostenabrechnung nach Personenzahl ist nicht deshalb unwirksam, weil die Gesamtpersonenzahl mit einem Bruchteil angegeben ist (im Anschluss an das Senatsurteil vom 11. August 2010 - VIII ZR 45/10, juris).

BGH, Urteil vom 15. September 2010 - VIII ZR 181/09 - LG Bonn
AG Siegburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. September 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger, Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Büniger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Bonn vom 29. Juni 2009 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Klage in Höhe eines Betrages von 2.450,79 € nebst Zinsen (Betriebskostenpositionen Kaltwasser, Abwasser und Müllabfuhr) abgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung des Klägers in T. . Der Kläger nimmt die Beklagten auf Nachzahlung von Betriebskosten für die Jahre 2003 bis 2006 in Höhe von insgesamt 2.951,75 € in Anspruch. In den Nebenkostenabrechnungen sind die Positionen Kaltwasser, Abwasser und Müllabfuhr nach "Gesamteinheiten" von "20,39 Personen" für 2003, "17,22 Personen" für 2004, "16,06 Personen" für 2005 und "13,98 Personen" für 2006 aufgeschlüsselt, wobei auf die Beklagten jeweils "Einheiten" von "2,0" Personen entfallen.

2 So heißt es beispielsweise in der Abrechnung vom 12. Mai 2004 für den Abrechnungszeitraum 2003 zu der Position Kaltwasser:

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

3 Entsprechend wurde für die Positionen Abwasser und Müllabfuhr und ebenso in den Abrechnungen der Folgejahre verfahren.

4 Das Amtsgericht hat der Klage unter Abweisung im Übrigen in Höhe von 2.253,98 € nebst Zinsen stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung und der Anschlussberufung des Klägers die Klage bis auf einen Betrag von 290,13 € nebst Zinsen abgewiesen. Es hat die Revision zugelassen, soweit die Klage in Höhe von 2.450,79 € nebst Zinsen wegen der Abrechnung der Positionen Kaltwasser, Abwasser und Müllabfuhr nach Personenbruchteilen abgewiesen worden ist. Im zugelassenen Umfang verfolgt der Kläger mit seiner Revision seine erstinstanzlichen Klageansprüche weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit revisionsrechtlich noch von Interesse - ausgeführt:

7 Die Nebenkostenabrechnungen seien hinsichtlich der Positionen Kaltwasser, Abwasser und Müllabfuhr formell unwirksam, weil ihnen ein nicht ver-

ständlicher Umlageschlüssel nach Personenbruchteilen zugrunde gelegt sei. Diesen Umlageschlüssel habe der Kläger innerhalb der jeweiligen Abrechnungsfrist nicht nachvollziehbar erläutert. Für den Durchschnittsmieter sei ohne weitere Erläuterung nicht verständlich, wie die in den Nebenkostenabrechnungen des Klägers als "Gesamteinheiten" aufgeführten Personenbruchteile von 20,39, 17,22, 16,06 und 13,98 zu verstehen seien. Auf die Belegeinsicht habe er die Beklagten zur Erläuterung des Umlageschlüssels nicht verweisen dürfen, weil die Nebenkostenabrechnungen aus sich heraus verständlich sein müssten. Damit sei die Klage in Höhe von insgesamt 2.450,79 € unbegründet.

II.

8 Diese Beurteilung hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch des Klägers auf Zahlung der Nebenkosten für Kaltwasser, Abwasser und Müllabfuhr in Höhe von 2.450,79 € nicht verneint werden. Die klagegegenständlichen Betriebskostenabrechnungen nach "Personenbruchteilen" sind entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht wegen formeller Mängel unwirksam.

9 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. Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: Eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und - soweit zum Verständnis erforderlich - die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters (Senatsurteile vom

11. August 2010 - VIII ZR 45/10, juris Rn. 10; vom 19. November 2008 - VIII ZR 295/07, NZM 2009, 78 Rn. 21; vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 261/07, NJW 2008, 2260 Rn. 10; vom 9. April 2008 - VIII ZR 84/07, NJW 2008, 2258 Rn. 15). Diesen Anforderungen werden die Abrechnungen des Klägers gerecht.

10 Die Abrechnung nach Personen ermöglicht es dem Mieter, gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen, wie (in welchen Rechenschritten) die Umlage der Betriebskosten erfolgt ist (vgl. Senatsurteil vom 19. November 2008 - VIII ZR 295/07, aaO Rn. 21 f.). Der in den Abrechnungen unter der Rubrik "Gesamteinheiten" aufgeführte Umlagemaßstab "Personen" ist als Verteilerschlüssel allgemein verständlich. Für den Mieter ist ohne weitere Erläuterungen ersichtlich, dass sich bei diesem Umlageschlüssel sein Anteil an den Betriebskosten nach dem Verhältnis der in seiner Wohnung lebenden Personen zu den in der Abrechnungseinheit insgesamt wohnenden Personen bestimmt.

11 In den Abrechnungen des Klägers sind jeweils die Gesamtpersonenzahl sowie die für die Wohnung der Beklagten zugrunde gelegte Personenzahl angegeben. Anhand dieser Angaben konnten die Beklagten gedanklich und rechnerisch nachvollziehen, wie (in welchen Rechenschritten) die Umlage der Betriebskosten erfolgt ist.

12 Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts wird die Nachvollziehbarkeit einer solchen 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 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. Der Angabe derartiger Details bedarf es auf der formellen Ebene nicht. Ohnehin könnte der Mieter die Ermittlung der Gesamtpersonenzahl nur

dann im Einzelnen nachvollziehen, wenn ihm - wie es die Revisionserwiderung für erforderlich hält - überdies eine Belegungsliste für das Mietobjekt im Abrechnungsjahr zur Verfügung gestellt würde; damit würde die Betriebskostenabrechnung aber überfrachtet. Wie der Vermieter die Gesamtpersonenzahl errechnet hat, ist - nicht anders als etwa die Zusammensetzung der in der Betriebskostenabrechnung angesetzten Gesamtwohnfläche bei der Umlage von Betriebskosten nach der Wohnfläche - eine Frage der inhaltlichen Richtigkeit, die der Mieter anhand einer Einsicht in die Berechnungsunterlagen (Belegungsliste) im Einzelnen überprüfen kann.

III.

- 13 Hiernach kann das Berufungsurteil, soweit es mit der Revision angegriffen worden ist, keinen Bestand haben; es ist daher insoweit 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 Abrechnungen für die Jahre 2003 bis 2006 bezüglich der Positionen Kaltwasser, Abwasser und Müllgebühr getroffen hat. Die Sache ist daher

insoweit zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Ball

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Vorinstanzen:

AG Siegburg, Entscheidung vom 18.12.2008 - 111 C 325/07 -

LG Bonn, Entscheidung vom 29.06.2009 - 6 S 16/09 -