

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG: BRUCHTEILSANGABEN ZUR PERSONENZAHL SIND ZULÄSSIG

21.10.2010 Fachinformation

Der BGH hat durch Urteil vom 15. September 2010 (VIII ZR 181/09) entschieden, dass es im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung zulässig ist, bei der Gesamtpersonenzahl Bruchteilsangaben auszuweisen. Im entschiedenen Fall ging es um eine Betriebskostenabrechnung für die Jahre 2003 bis 2006. In der Abrechnung waren für die Positionen Kaltwasser, Abwasser und Müllabfuhr "Gesamteinheiten" von 20,39 Personen, 17,22 Personen etc. angegeben. Auf die beklagten Mieter entfiel eine Einheit von 2,0 Personen. Streitig war die Frage, ob die betreffenden Positionen nach Personenbruchteilen abgerechnet werden durften. Die Vorinstanzen hatten die Abrechnung insofern für formell unwirksam gehalten, weil ihnen ein unverständlicher Umlageschlüssel zugrunde gelegt worden sei. Diesen Umlageschlüssel habe der Vermieter innerhalb der jeweiligen Abrechnungsfrist nicht nachvollziehbar erläutert. Der BGH vertrat hierzu eine andere Auffassung und hielt die Abrechnungen für formell wirksam. Eine Abrechnung nach Personen ermögliche es dem Mieter, gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen, wie, d.h. in welchen Rechenschritten, die Umlage der Betriebskosten erfolgt ist. Der in der Abrechnung unter der Rubrik "Gesamteinheiten" aufgeführte Umlagemaßstab "Personen" sei als Verteilerschlüssel allgemein verständlich. Für den Mieter sei ohne weitere Erläuterung ersichtlich, dass sich bei diesem Umlageschlüssel der Anteil an den Betriebskosten nach dem Verhältnis der in seiner Wohnung lebenden Personen zu den in der Abrechnungseinheit insgesamt wohnenden Personen bestimme. In den Abrechnungen seien jeweils die Gesamtpersonenzahl sowie die für die Wohnung der Mieterin zugrunde gelegte Personenzahl angegeben gewesen. Anhand dieser Angaben könnten die Mieter gedanklich und rechnerisch nachvollziehen, wie die Umlage der Betriebskosten erfolgt ist. Die Nachvollziehbarkeit einer solchen Abrechnung werde nicht dadurch in Frage gestellt, dass sich aus ihr nicht ergebe, wie der Vermieter die – hier mit einem Bruchteil angegebene – Gesamtpersonenzahl im Einzelnen ermittelt habe. 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 entweder "taggenau" oder zu einzelnen (gröberen) Stichtagen ermittelt werden könne. Der Angabe derartiger Details bedarf 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 aber die Betriebskostenabrechnung überfrachtet. Der BGH hat die Angelegenheit an das Berufungsgericht zurückgewiesen, um die Feststellung zur inhaltlichen Richtigkeit zu treffen. Download des BGH-Urteils

Downloads

18DD2D6_19-10%20Personenzahl%20in%20BK-Abrechnung%20Anlage

162
PDF