

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 17/2008

Urteil des Bundesgerichtshofs zur Umlage der Betriebskosten nach Personenzahl

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass der Vermieter einer Wohnung bei vereinbarter Umlage der Betriebskosten nach Personenzahl nicht auf das amtliche Einwohnermelderegister zurückgreifen kann, um die Belegung des Hauses zu ermitteln.

Dem liegt im Wesentlichen folgender Sachverhalt zugrunde: Die klagende Gemeinde ist Vermieterin einer von der Beklagten gemieteten Wohnung. Die Parteien vereinbarten die Umlage bestimmter Betriebskosten, unter anderem Kaltwasserverbrauch und Müllabfuhr, nach der Kopfzahl der Mietparteien. Mit der **Betriebskostenabrechnung** für den Abrechnungszeitraum 2004 errechnete die Klägerin eine Nachforderung zu ihren Gunsten. Die für die Verteilung maßgebliche Personenzahl hatte die Klägerin anhand des Einwohnermelderegisters ermittelt. Mit der Klage hat sie eine Betriebskostennachzahlung sowie die Feststellung verlangt, dass sie Betriebskosten anhand derjenigen Personenzahl verteilen könne, die sich aus dem amtlichen Einwohnermelderegister für die jeweilige Abrechnungsperiode ergebe, soweit eine Verteilung von Betriebskosten nach Personenzahl vereinbart sei. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen; das Landgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Der Bundesgerichtshof hat die Entscheidungen der Vorinstanzen bestätigt.

Die Klägerin hat die Klage nicht schlüssig begründet, weil sie für die Ermittlung der Zahl der in den einzelnen Wohnungen ständig lebenden Menschen ausnahmslos die Angaben aus dem amtlichen Einwohnermelderegister verwertet hat. Wenn für die Verteilung der Betriebskosten die Anzahl der Bewohner maßgeblich sein soll, kommt es auf die tatsächliche Benutzung an, nicht auf die melderechtliche Registrierung. Das Einwohnermelderegister ist keine hinreichend exakte Grundlage für die Feststellung der wechselnden Personenzahl in einem Mietshaus mit einer Vielzahl von (wie hier 20) Wohnungen. Die in einem solchen Haus stattfindende beachtliche Fluktuation spiegelt sich nach der Lebenserfahrung nicht oder nur unzureichend im Einwohnermelderegister wider.

Eine Umlage von Betriebskosten nach Kopfzahl setzt deshalb voraus, dass der Vermieter – für bestimmte Stichtage – die tatsächliche Belegung der einzelnen Wohnungen feststellt. Dass dies mit einem höheren Aufwand und mit gewissen tatsächlichen Schwierigkeiten verbunden sein kann, vermag daran nichts zu ändern.

Urteil vom 23. Januar 2008 - VIII ZR 82/07

AG Fürstenfeldbruck - 3 C 414/06 - Urteil vom 17. Oktober 2006

LG München II - 12 S 6477/06 - Urteil vom 13. März 2007

Karlsruhe, den 23. Januar 2008

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501