

Christian Beyerle

Rechtsanwalt und Mediator

Familienrecht Erbrecht Verbraucherrecht Mietrecht Arbeitsrecht Mediation

Verteilung der verbrauchsabhängigen Betriebskosten

Wie sind für die nach § 556a BGB verbrauchsabhängigen Betriebskosten, die Anzahl der verbrauchenden Personen zu ermitteln?

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

Wenn die Mietparteien die Umlage verbrauchsabhängiger Betriebskosten nach der Kopfzahl der Mieter in den betroffenen Wohnungen vereinbart haben, muss 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 stellt den Vermieter zwar zweifellos vor Probleme, insbesondere bei größeren Wohnanlagen. Dies kann 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 entspricht der Lebenserfahrung, dass nicht sämtliche Personen, insbesondere nicht sämtliche Kinder, beim Einwohnermeldeamt angemeldet sind. So waren in einem vom Bundesgerichtshof (VIII ZR 82/07 vom 23. Januar 2008) zu entscheidenden Fall für 20 Wohnungen jeweils nur eine oder zwei Personen gemeldet. Die tatsächliche Anwohnerzahl war eine andere.

Für die Ermittlung der Zahl, der in den einzelnen Wohnungen ständig lebenden Menschen, können daher allein die Angaben aus dem amtlichen Einwohnermelderegister nicht herangezogen werden. Denn, wenn für die Verteilung der Betriebskosten die Anzahl der Bewohner maßgeblich sein soll, kommt es auf die tatsächliche Benutzung an, nicht auf eine melderechtliche Registrierung.

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.

Aus einer Nebenkostenabrechnung für verbrauchsabhängige Betriebskosten muss sich also ergeben, wie die Anzahl der verbrauchenden Personen für die gesamte Anlage ermittelt worden ist. Fehlt diese Angabe, ist die Abrechnung fehlerhaft.