

## VIII ZR 263/09 - Betriebskostennachzahlung bei mehreren Mietern, wenn nur einer von mehreren Mietern die Abrechnung erhalten hat

Die Beklagte in dem entschiedenen Rechtsstreit ist neben ihrem Ehemann [Mieterin](#) einer [Wohnung](#) der Klägerin in Berlin. Im Mietvertrag ist eine monatliche Vorauszahlung für Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten vereinbart. Mit einem an die Beklagte und ihren Ehemann gerichteten Schreiben vom 5. Dezember 2006 rechnete die Klägerin die Nebenkosten für das Abrechnungsjahr 2005 ab. Aus der Abrechnung ergab sich ein Nachzahlungsbetrag, wovon ein Teilbetrag von 254,89 € auf in diesem Schreiben nicht näher aufgeschlüsselte Heizkosten entfiel. Die Einzelheiten der Berechnung des Heizkostensaldos ergeben sich jedoch aus einer für das Jahr 2005 erstellten Heizkostenabrechnung vom 27. November 2006. Allerdings ist diese nur an die Beklagte adressiert worden und ist auch nur ihr zugegangen. Die Beklagte und ihr Ehemann haben einen Ausgleich des von der Klägerin geforderten Nachzahlungsbetrags abgelehnt. Das [Amtsgericht](#) hat beide [Mieter](#) als Gesamtschuldner zur [Zahlung](#) der "kalten Betriebskosten" und die Beklagte darüber hinaus zur Nachzahlung von 254,89 € auf die Heizkosten verurteilt. Auf die Berufung der [Mieter](#) hat das Landgericht die Verurteilung zur [Zahlung](#) von "kalten Betriebskosten" aufgehoben, jedoch die [Verpflichtung](#) der Beklagten zur Tragung der Heizkosten bestätigt.

Die dagegen gerichtete Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass der [Vermieter](#) nicht gehindert ist, die nach § [556 Abs. 3 BGB](#) geschuldete Abrechnung der Betriebskosten, die eine Nachforderung zu seinen Gunsten ausweist, nur einem [Mieter](#) gegenüber zu erteilen und lediglich diesen auf Ausgleich des Nachzahlungsbetrags in Anspruch zu nehmen. Mieten mehrere [Personen](#) eine [Wohnung](#) an, haften sie grundsätzlich für die Mietforderungen einschließlich der Nebenkosten als Gesamtschuldner. Der [Vermieter](#) ist daher berechtigt, nach seinem Belieben jeden [Schuldner](#) ganz oder teilweise in Anspruch zu nehmen (§ [421 Satz 1 BGB](#)). Die Übermittlung einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung an den [Mieter](#) dient dazu, die [Fälligkeit](#) des sich aus der Abrechnung ergebenden Saldos herbeizuführen. Diese Fälligkeitstellung ist kein Umstand, der einheitlich gegenüber allen Gesamtschuldnern erfolgen muss. Der hiergegen vorgebrachte Einwand, der [Vermieter](#) könne in diesem Fall nach § [421 BGB](#) auch den [Mieter](#), dem keine Abrechnung erteilt worden sei, auf Ausgleich von Nachzahlungen in Anspruch nehmen, ist schon deswegen nicht stichhaltig, weil die Nachforderung diesem [Mieter](#) gegenüber gerade nicht [fällig](#) gestellt worden ist.

*BGH-Urteil vom 28. April 2010 – [VIII ZR 263/09](#); PM 88/2010*

*AG Pankow/Weißensee - Urteil vom 6. Mai 2008 – 9 C 460/07*

*LG Berlin - Urteil vom 16. Juni 2009 – 65 S 323/08*