BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 112/14

Verkündet am:
12. November 2014
Ring
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556 Abs. 3; HeizkostenVO § 9 Abs. 1

Für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung ist es ohne Bedeutung, ob die dort für den jeweiligen Mieter angesetzten Kosten auf abgelesenen Messwerten oder einer Schätzung beruhen und ob eine eventuell vom Vermieter vorgenommene Schätzung den Anforderungen des § 9a Heizkostenverordnung entspricht. Einer Erläuterung der angesetzten Kosten bedarf es nicht.

BGH, Urteil vom 12. November 2014 - VIII ZR 112/14 - LG Mannheim
AG Mannheim

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. November 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider, Dr. Bünger und Kosziol

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Mannheim vom 26. März 2014 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Kläger ist seit 2003 Mieter einer Wohnung in Mannheim. Der Beklagte erwarb die Wohnung nach Abschluss des Mietvertrags und trat als Vermieter in das Mietverhältnis ein.

2 Der Kläger, der nach den Vereinbarungen im Mietvertrag zu monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen verpflichtet ist, errechnete für den Zeitraum 1. August 2010 bis 31. Juli 2011 ein Betriebskostenguthaben zu seinen Gunsten in Höhe von 485,14 €, dessen Zahlung er mit der Klage verlangt. Der Beklagte rechnete über die den genannten Zeitraum betreffenden Betriebskosten seinerseits am 12. Juli 2012 ab. Diese Abrechnung weist einen Saldo zu seinen

Gunsten in Höhe von 1.051,44 € aus, auf dessen Zahlung der Beklagte den Kläger widerklagend in Anspruch nimmt.

3 Der Beklagte wies am Ende seiner Abrechnung vom 12. Juli 2012 darauf hin, dass die eingestellten Heizkosten nach dem prozentualen Vorjahresverbrauch auf 1.651,30 € und die Kosten für Warmwasser nach vergleichbaren Räumen auf 217,86 € geschätzt worden seien. Nach Auffassung des Klägers entspricht die Abrechnung vom 12. Juli 2012 nicht den formellen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung, weil er nicht in der Lage sei, die Abrechnung auf ihre Richtigkeit zu überprüfen.

4 Das Amtsgericht hat die Klage und die Widerklage abgewiesen. Das Landgericht hat die lediglich vom Beklagten eingelegte Berufung zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Zahlungsanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen Folgendes ausgeführt:

7 Die Betriebskostenabrechnung des Beklagten vom 12. Juli 2012 genüge den an sie zu stellenden formellen Anforderungen nicht, so dass ein Zahlungsanspruch des Beklagten nicht bestehe.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

8 Formell ordnungsgemäß sei eine Betriebskostenabrechnung, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspreche, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben darstelle sowie regelmäßig eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zu Grunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und den Abzug seiner Vorauszahlungen enthalte. Hinsichtlich der Erläuterung des Umlageschlüssels sei erforderlich, dass der Vermieter offenlege, wie sich die jeweiligen Quoten ermittelten.

9 Anderes gelte allerdings, wenn die angegebenen Verbrauchswerte auf Schätzungen beruhten. Denn in diesem Fall sei der Wertansatz nicht aus sich heraus verständlich, so dass auch die Grundlagen der Schätzung anzugeben seien. Diesen Anforderungen genüge die Abrechnung der Beklagten vom 12. Juli 2012 nicht. Zwar sei in der Abrechnung angegeben, dass die Heizkosten nach dem prozentualen Vorjahresverbrauch und die Warmwasserkosten nach vergleichbaren Räumen geschätzt worden seien. Diese Angaben ließen jedoch nicht erkennen, welche der Schätzmethoden nach § 9a Heizkostenverordnung konkret Anwendung gefunden habe.

II.

10 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts entspricht die dem Kläger von dem Beklagten für den Zeitraum 1. August 2010 bis 31. Juli 2011 erteilte Betriebskostenabrechnung vom 12. Juli 2012 den formellen Anforderungen.

11 1. Wie das Berufungsgericht im Ansatz zutreffend erkannt hat, ist eine Betriebskostenabrechnung formell ordnungsgemäß, wenn sie den allgemeinen

Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Die Angaben in der Betriebskostenabrechnung müssen es dem Mieter ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen (st. Rspr.; z.B. Senatsurteile vom 9. Oktober 2013 - VIII ZR 22/13, WuM 2013, 734 Rn. 13; vom 15. Februar 2012 - VIII ZR 197/11, NJW 2012, 1502 Rn. 23 f.; vom 23. Juni 2010 - VIII ZR 227/09, WuM 2010, 493 Rn. 11; jeweils mwN).

12 2. Diesen Anforderungen wird die Betriebskostenabrechnung des Beklagten vom 12. Juli 2012 gerecht.

13 a) Aus dieser Abrechnung sind sowohl der Gesamtbetrag der umzulegenden Heiz- und Warmwasserkosten (Heizung 6.483,24 €; Warmwasser 3.171,03 €) als auch der angewendete Umlagemaßstab ersichtlich.

14 Die Umlage nach Grundkosten (jeweils 30 % der Gesamtkosten) ist jeweils nach dem Flächenmaßstab erfolgt, wobei sowohl die Gesamtfläche als auch die Fläche der Wohnung des Klägers angegeben sind, so dass der sich für ihn ergebende Anteil rechnerisch nachvollziehbar ist.

15 Bei der Umlage nach Verbrauch (70 % der Gesamtkosten, bei den Heizkosten 4.538,27 €, bei den Warmwasserkosten 2.219,72 €) lässt sich der Abrechnung entnehmen, dass bezüglich der Heizkosten Verbrauchseinheiten und beim Warmwasser die verbrauchte Warmwassermenge zugrunde gelegt wurden.

16 Auch für die Wohnung des Klägers sind eine konkrete Warmwassermenge (22,82 cbm) angegeben, ferner für jeden Raum in der Wohnung konkrete Verbrauchseinheiten, deren Summe sich auf 8.260,75 Einheiten beläuft. Da in

der Abrechnung außerdem die Gesamtsumme aller Verbrauchseinheiten im Abrechnungsobjekt angegeben ist (22.702,97 Einheiten), kann der als Anteil des Klägers ausgewiesene Betrag der Verbrauchskosten der Heizung (1.651,30 €) rechnerisch nachvollzogen werden. Entsprechendes gilt für die Umlage von 70 % der Warmwasserkosten nach Verbrauch, die nach dem Verhältnis des für die Wohnung des Klägers angegebenen Verbrauchs (22,82 cbm) zum Gesamtverbrauch (232,51 cbm) im Abrechnungsobjekt verteilt wurden. Eine in diesem Sinne verstandene Nachvollziehbarkeit genügt für die formelle Ordnungsgemäßheit der Abrechnung.

17 Dass die für die Wohnung des Klägers angesetzten Verbrauchseinheiten nicht auf abgelesenen Werten beruhen, sondern aufgrund einer "prozentualen Schätzung aufgrund des Vorjahresverbrauchs" ermittelt worden sind und die als Verbrauch angesetzte Warmwassermenge nicht auf einer Messung, sondern auf "einer Schätzung anhand vergleichbarer Räume" beruht, rechtfertigt keine andere Beurteilung.

18 b) Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung und einer in der Instanzrechtsprechung (AG Berlin-Schöneberg, WuM 1978, 23; AG Neuruppin, WuM 2004, 538, 539; LG Berlin, GE 2007, 1190; LG Berlin, GE 2011, 612; AG Berlin-Charlottenburg, GE 2011, 756, 757; AG Köln, WuM 2012, 582; AG Berlin-Tiergarten, WuM 2012, 618, 619; OLG Köln, Urteil vom 25. Juli 2014 - 1 U 45/13, BeckRS 2014, 18065 unter II 2 c bb [zum Gewerberaum]) und im Schrifttum (Schmidt-Futterer/Lammel, Mietrecht, 11. Aufl., § 9a HeizKV Rn. 30; Sternei, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rn. V 523; Staudinger/Weitemeyer, BGB, Neubearb. 2014, Anhang B zu § 556c BGB - HeizkostenV Rn. 9) vertretenen Ansicht, sind an die formelle Ordnungsgemäßheit einer Heizkostenabrechnung keine weitergehenden Anforderungen zu stellen. Insbesondere muss der Vermieter nicht bereits auf dieser Ebene darlegen und erläutern, auf welche Weise

er in Fällen einer in der abzurechnenden Wohnung unterbliebenen Verbrauchsablesung die dann gemäß § 9a Abs. 1 Heizkostenverordnung als Verbrauchswerte dieser Wohnung anzusetzenden Werte im Einzelnen ermittelt hat. Es bedarf insoweit weder einer Beifügung der Vorjahresabrechnung, aus der die damals ermittelten Werte ersichtlich sind, noch weiterer Angaben oder Erläuterungen, anhand derer der Mieter die materielle Richtigkeit des für ihn angesetzten Werts im Einzelnen nachvollziehen kann, denn damit würde die Abrechnung überfrachtet (vgl. Senatsurteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 261/07, NJW 2008, 2260 Rn. 14; ähnlich: Lützenkirchen/Lützenkirchen, Mietrecht 2013, § 9a HeizKV Rn. 3; Langenberg, Betriebskostenrecht, 7. Aufl., Rn. K 250). Für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung ist es ohne Bedeutung, ob die dort für den jeweiligen Mieter angesetzten Kosten auf abgelesenen Messwerten oder einer Schätzung beruhen und ob eine eventuell vom Vermieter vorgenommene Schätzung den Anforderungen des § 9a Heizkostenverordnung entspricht.

III.

19 Nach allem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da die Sache nicht zur Endentscheidung reif ist, ist sie zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Das Berufungsgericht hat sich - von seinem Rechtsstandpunkt folgerichtig - bisher nicht mit der materiellen

Richtigkeit der Abrechnung des Klägers vom 12. Juli 2012 beschäftigt. Dies wird nachzuholen sein.

Dr. Milger Dr. Achilles Dr. Schneider

Dr. Bünger Kosziol

Vorinstanzen:

AG Mannheim, Entscheidung vom 26.07.2013 - 10 C 125/13 -
LG Mannheim, Entscheidung vom 26.03.2014 - 4 S 99/13 -