BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 115/04

Verkündet am:
17. November 2004
Potsch,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3

Die Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB zur Abrechnung über die Vorauszahlungen für Betriebskosten wird mit einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewahrt; auf die inhaltliche Richtigkeit kommt es für die Einhaltung der Frist nicht an.

Weicht der in der Abrechnung verwendete und angegebene Umlageschlüssel von dem im Mietvertrag vereinbarten ab, liegt ein inhaltlicher Fehler und kein formeller Mangel der Abrechnung vor.

Eine Korrektur des Fehlers zu Lasten des Mieters ist nach Ablauf der Abrechnungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat den Fehler nicht zu vertreten.

BGH, Urteil vom 17. November 2004 - VIII ZR 115/04 - LG Potsdam
AG Potsdam

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 24. September 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert, die Richter Dr. Beyer, Ball, Dr. Wolst sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird unter Zurückweisung der Revision im übrigen das Urteil der 11. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam vom 18. März 2004 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung in Höhe von mehr als 36,13 € zurückgewiesen worden ist.

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Potsdam vom 17. Juli 2003 teilweise abgeändert. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger weitere 658,01 € zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger sind Vermieter, die Beklagten Mieter einer Eigentumswohnung in T. . Nach § 4 Nr. 2 des Mietvertrags vom 19. Juli 2000 sollen die Betriebskosten, die von den Beklagten gesondert zu zahlen sind, weitestgehend auf der Basis der Miteigentumsanteile errechnet und umgelegt werden. Als Stichtag für die Abrechnung ist der 31. Dezember eines jeden Jahres festgelegt.

Im Jahr 2002 erstellte die Hausverwaltung der Kläger die Betriebskostenabrechnungen für den Abrechnungszeitraum 13. Oktober bis 31. Dezember 2000 sowie für das gesamte Jahr 2001. Als Umlageschlüssel wurde das Verhältnis der Wohnfläche der Mietsache zur Gesamtfläche des Hauses bzw. der Wirtschaftseinheit verwendet. Dabei ergaben sich Nachforderungen gegenüber den Beklagten von 433,42 € für das Jahr 2000 und 658,01 € für das Jahr 2001.

Auf den Widerspruch der Beklagten wurden als Umlageschlüssel wie vereinbart die Miteigentumsanteile zugrunde gelegt. Mit Schreiben vom 6. Februar 2003 erhielten die Beklagten entsprechend geänderte Abrechnungen, die mit Nachforderungen von 431,05 € für das Jahr 2000 und von 694,14 € für 2001 endeten.

Die Kläger haben zunächst den sich daraus ergebenden Gesamtbetrag von 1.125,19 € nebst Zinsen geltend gemacht. Das Amtsgericht hat die Beklagten zur Zahlung von 431,05 € nebst Zinsen für das Jahr 2000 verurteilt und die Klage im übrigen abgewiesen. Die gegen die Teilabweisung gerichtete Berufung der Kläger ist erfolglos geblieben. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen sie ihre Nachforderung für das Jahr 2001 in Höhe von 694,14 € weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung ausgeführt:

Die Kläger seien mit ihrer Nachforderung für das Jahr 2001 gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB in Verbindung mit Art. 229 § 3 Abs. 9 EGBGB ausgeschlos-

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

sen, weil sie die in § 556 Abs. 3 BGB angeordnete einjährige Abrechnungsfrist versäumt hätten. Zwar könne eine vor Fristablauf erfolgte formell ordnungsgemäße, in Umfang und Inhalt an § 259 BGB orientierte, aber unter inhaltlichen Mängeln leidende Abrechnung in gewissen Grenzen nach Fristablauf nachgebessert werden. Das ursprüngliche Rechenwerk müsse jedoch wenigstens den Mindestanforderungen einer ordnungsgemäßen Abrechnung genügen. Daran fehle es hier, so daß eine auf die spätere Änderung gestützte Nachforderung ausscheide. Die Nichtverwendung des vertraglich vereinbarten Umlageschlüssels stelle einen schwerwiegenden strukturellen Mangel der Abrechnung dar mit der Folge, daß die Erklärung des Vermieters nicht mehr als Abrechnung qualifiziert werden könne und eine Behebung des Fehlers mit rechtswahrender Wirkung nach Fristablauf ausgeschlossen sei.

II.

Diese Ausführungen halten der revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand. Die Kläger haben gemäß § 4 Nr. 2 des Mietvertrags vom 19. Juli 2000 Anspruch auf Zahlung weiterer Betriebskosten für das Jahr 2001 in Höhe von 658,01 €. Nur in dem darüber hinausgehenden Umfang ist ihre Nachforderung durch § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ausgeschlossen, so daß die Klage insoweit unbegründet ist.

1. Nach § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB ist über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB, der in der seit dem 1. September 2001 geltenden Fassung auf den am 31. Dezember 2001 endenden Abrechnungszeitraum Anwendung findet (arg. Art. 229 § 3 Abs. 9 EGBGB), spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Dieser Verpflichtung sind die Kläger mit der den Beklagten noch im Jahr 2002 übermittelten

Abrechnung, die für das Jahr 2001 mit einem Betrag von 658,01 € endete, nachgekommen. Die Abrechnung war formell ordnungsgemäß und deshalb entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts zur Wahrung der Abrechnungsfrist genügend.

a) Für die Einhaltung der Abrechnungsfrist kommt es nach einhelliger Ansicht auf die materielle Richtigkeit der Abrechnung nicht an. Die Frist wird mit einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewahrt, inhaltliche Fehler können auch nach Fristablauf korrigiert werden (Gies, NZM 2002, 514, 515; Langenberg, WuM 2001, 523, 527; Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 8. Aufl., § 556 BGB Rdnr. 465; Weitemeyer, in: Emmerich/Sonnenschein, Miete, 8. Aufl., § 556 Rdnr. 66; Ehlert, in: Bamberger/Roth, BGB, § 556 Rdnr. 38; Palandt/Weidenkaff, BGB, 63. Aufl., § 556 Rdnr. 11; Staudinger/Weitemeyer, BGB (2003), § 556 Rdnr. 108). Die Gefahr, daß der Vermieter durch sogenannte Alibi-Abrechnungen kurz vor Fristablauf, die er später untermauert, die gesetzliche Regelung unterlaufen könnte (so Sternel, ZMR 2001, 937, 939), besteht dadurch nicht. Denn formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung nur, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters (Senatsurteile vom 27. November 2002 - VIII ZR 108/02, NJW-RR 2003, 442 unter III 1; vom 23. November 1981 - VIII ZR 298/80, NJW 1982, 573 unter I 2 a aa). Diesen Anforderungen wurde die Abrechnung der Kläger in vollem Umfang gerecht.

b) Sie war allerdings insofern fehlerhaft, als der verwendete und angegebene Verteilungsschlüssel "Wohn-/Nutzfläche" nicht der Vereinbarung im Mietvertrag vom 19. Juli 2000 entsprach, nach der die Umlegung weitestgehend nach Miteigentumsanteilen erfolgen sollte. Nach einer im Schrifttum (Langenberg, WuM 2003, 670, 673; jurisPK-BGB/Tonner, 2. Aufl., § 556 Rdnr. 86) vertretenen Auffassung, der sich das Berufungsgericht angeschlossen hat, stellt die Abweichung von dem vertraglich vereinbarten Umlageschlüssel einen formellen Mangel der Betriebskostenabrechnung dar, der zu deren Unwirksamkeit führt. Die Erklärung des Vermieters könne nicht mehr als Abrechnung qualifiziert werden, wenn ein anderer als der vertraglich vereinbarte Umlageschlüssel verwendet worden sei, die Behebung des Fehlers mit rechtswahrender Wirkung nach Ablauf der Ausschlußfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB sei deshalb ausgeschlossen.

Diese Ansicht teilt der Senat nicht. Weist die Abrechnung - wie hier - den tatsächlich verwendeten Umlageschlüssel aus, handelt es sich um eine formell ordnungsgemäße Abrechnung, die alle Anforderungen des § 259 BGB erfüllt. Sie verliert ihren Charakter und ihre Funktion als Rechnungslegung nicht dadurch, daß die aufgeführten Betriebskostenarten anders umgelegt werden, als dies im Mietvertrag vereinbart ist, also der Sache nach falsch zugeordnet werden. Dieser Fehler stellt vielmehr einen inhaltlichen Mangel der Abrechnung dar (Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 8. Aufl., Rdnr. 3247; OLG Düsseldorf, GE 2003, 879; LG Hamburg, WuM 1998, 727).

Der Zweck des § 556 Abs. 3 BGB gebietet es nicht, die Abrechnung in einem solchen Fall als formell unwirksam anzusehen. Die Abrechnungsfrist und der durch § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB angeordnete Ausschluß von Nachforderungen nach Fristablauf dienen der Abrechnungssicherheit und sollen Streit vermeiden (BT-Drucks. 14/4553, S. 37). Sie gewährleisten eine zeitnahe Abrech-

nung, damit der Mieter in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Abrechnungszeitraum entweder über ein sich bei der Abrechnung zu seinen Gunsten ergebendes Guthaben verfügen kann oder Gewißheit darüber erlangt, ob und in welcher Höhe er mit einer Nachforderung des Vermieters rechnen muß. Dieses Ziel wird nicht allein deshalb verfehlt, weil der in der Abrechnung verwendete und angegebene Umlageschlüssel nicht mit dem vertraglich vereinbarten übereinstimmt. Die Abrechnung soll den Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen, also gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen. Für einen durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter, auf dessen Verständnis es insoweit ankommt (Senatsurteile vom 27. November 2002, aaO unter III 2, und vom 23. November 1981, aaO), ist bei einer derartigen Kontrolle der Abrechnung klar erkennbar, daß diese im Hinblick auf den verwendeten Umlageschlüssel einen inhaltlichen Fehler aufweist und insoweit der Korrektur bedarf. Er kann zwar - anders als etwa bei bloßen Rechenfehlern innerhalb der Abrechnung - möglicherweise den tatsächlich geschuldeten Betrag nicht selbst berechnen, weil er die dafür maßgeblichen Bezugsdaten - wie beispielsweise hier die jeweiligen Miteigentumsanteile - nicht kennt. Er ist jedoch in der Lage, vom Vermieter gezielt eine Neuberechnung auf der Grundlage des vertraglich vereinbarten Umlageschlüssels zu verlangen, wie dies die Beklagten vorliegend getan haben. Innerhalb der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB kann die gebotene inhaltliche Korrektur zu seinen Lasten ausfallen, nicht anders, als wenn die fehlerhafte Abrechnung insgesamt als (formell) unwirksam qualifiziert würde. Nach Ablauf der Abrechnungsfrist ist der Mieter vor einer Berichtigung zu seinen Lasten durch § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB weitgehend geschützt (s. dazu unten unter 2).

2. Die Kläger sind deshalb mit ihrem Anspruch auf Nachzahlung von Betriebskosten nicht schon grundsätzlich wegen Fehlens einer wirksamen Ab-

rechnung vor Ablauf der gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB am 31. Dezember 2002 endenden Abrechnungsfrist ausgeschlossen. Daß sich bei einer vertragsgemäßen Umlage nach Miteigentumsanteilen materiell eine Nachforderung in der aus der korrigierten Abrechnung zu entnehmenden Höhe von 694,14 € ergibt, haben die Beklagten nicht in Zweifel gezogen. Die Kläger können diese Nachforderung allerdings nur noch geltend machen, soweit die Betriebskosten nach Grund und Höhe vor dem 31. Dezember 2002 abgerechnet worden sind. Das war hier lediglich mit einem Betrag von 658,01 € der Fall. An der darüber hinausgehenden Nachforderung in Höhe von 36,13 € sind die Kläger durch § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB gehindert.

Wie bereits ausgeführt, soll die Ausschlußfrist für den Mieter die Sicherheit gewähren, daß er nach Fristablauf nicht mehr mit (weiteren) Nachforderungen des Vermieters rechnen muß. Dieser Zweck würde verfehlt, wenn bei Vorlage einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung innerhalb der Frist ein darin enthaltener materieller Fehler auch noch nach Fristablauf zu Lasten des Mieters korrigiert werden könnte. Das gilt sowohl hinsichtlich der Art als auch hinsichtlich der Höhe der abgerechneten Einzelpositionen und unabhängig von dem Ausmaß der Abweichung. Der Ablauf der Abrechnungsfrist hat deshalb zur Folge, daß die Nachforderung nach einer erst später erfolgenden inhaltlichen Korrektur das Ergebnis der fristgemäß vorgelegten Rechnung weder in den Einzelpositionen noch insgesamt überschreiten darf (Gies, NZM 2002, 514, 515; Langenberg, WuM 2001, 523, 527; Schmid, ZMR 2001, 761, 767; Palandt/ Weidenkaff, aaO; Weitemeyer, in: Emmerich/Sonnenschein, aaO). Dem Interesse des Vermieters wird nach § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB nur dann der Vorrang eingeräumt, wenn er die verspätete Geltendmachung bzw. verspätete Korrektur nicht zu vertreten hat. Dafür bestehen hier keine Anhaltspunkte.

III.

Auf die Revision der Kläger ist daher das Berufungsurteil aufzuheben, soweit ihre Berufung gegen die Abweisung der Klage in Höhe von mehr als 36,13 € zurückgewiesen worden ist (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil die Aufhebung des Urteils nur wegen Rechtsverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf das festgestellte Sachverhältnis erfolgt und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Danach ist der Klage in Höhe von 658,01 € mit der Kostenfolge des § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO stattzugeben.

Dr. Deppert Dr. Beyer Ball

Dr. Wolst Hermanns