BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 118/11

Verkündet am:
7. Dezember 2011
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

NMV § 20 Abs. 2-4

a) Auch bei der Betriebskostenabrechnung für eine preisgebundene Wohnung in einem gemischt genutzten Gebäudekomplex gehört die Vornahme eines Vorwegabzugs für die gewerbliche Nutzung nicht zu den an eine Abrechnung zu stellenden Mindestanforderungen, sondern betrifft (nur) deren materielle Richtigkeit (im Anschluss an BGH, Urteile vom 11. August 2010 - VIII ZR 45/10, NJW 2010, 3363; vom 13. Oktober 2010 - VIII ZR 46/10, NJW-RR 2011, 90). Die Abrechnung ist daher nicht aus formellen Gründen unwirksam, wenn der Vermieter den gesetzlich vorgeschriebenen Vorwegabzug unterlässt.

b) Wird ein Vorwegabzug vorgenommen, genügt die Abrechnung auch bei preisgebundenem Wohnraum den an sie zu stellenden formellen Anforderungen nicht, wenn nur die um einen Vorwegabzug bereinigten Gesamtkosten ausgewiesen werden; es fehlt dann an der erforderlichen Angabe der Gesamtkosten (im Anschluss an BGH, Urteil vom 14. Februar 2007 - VIII ZR 1/06, NJW 2007, 1059).

BGH, Urteil vom 7. Dezember 2011 - VIII ZR 118/11 - LG Berlin
AG Berlin-Köpenick

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Dezember 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Milger, die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider sowie die Richterin Dr. Fetzer

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Berlin - Zivilkammer 67 - vom 28. März 2011 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten sind Mieter einer preisgebundenen Wohnung der Klägerin in B. . In dem Gebäude befinden sich 103 Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit (Pizzeria). In der Schlusswirtschaftlichkeitsberechnung vom 12. Februar 2004 ist für die 103 Wohnungen eine Gesamtwohnfläche von 7.074,83 m^2 und für die Gewerbeeinheit eine Nutzfläche von 154,23 m^2 angegeben.

2 Die von den Beklagten monatlich geschuldete Miete setzt sich aus einer Nettokaltmiete und Betriebskostenvorauszahlungen zusammen. Nach § 2 Abs. 6 des Mietvertrages vom 4. Juli 1997 werden auf die Mieter stichwortartig

beschriebene Betriebskosten im Sinne von Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsordnung umgelegt.

3 Die Klägerin nimmt die Beklagten auf Zahlung restlicher Miete in Höhe von 20,12 € und auf Feststellung der ab Juni 2009 geschuldeten Mieten in Anspruch. Außerdem macht sie Nachforderungen in Höhe von insgesamt 1.054,34 € aus den Abrechnungen über die kalten Betriebskosten für die Kalenderjahre 2005 bis 2007 - jeweils nebst Zinsen - geltend. Die von den Geschäftsführern der Klägerin unterzeichneten Abrechnungen vom 15. September 2006, vom 12. September 2007 und vom 12. September 2008 weisen Nachforderungen in Höhe von 659,84 €, 697,36 € und 507,04 € aus. In Anbetracht von Mietüberzahlungen der Beklagten verlangt die Klägerin noch Restzahlungen in Höhe von 532 € (für 2005), von 409,72 € (für 2006) und von 217,84 € (für 2007), zusammen also 1.159,56 €. Von der Nachforderung für das Jahr 2007 bringt sie zusätzlich einen Betrag von 105,22 € in Abzug (101,87 € für die Position Gebäudeversicherung, 1,29 € Teilabzug für die Position Gartenpflege sowie Korrektur der Position Umlagenausfallwagnis um 2,06 €). Ihre Nachforderung aus den Betriebskostenabrechnungen für die Kalenderjahre 2005 bis 2007 beläuft sich damit auf insgesamt 1.054,34 €.

4 Die Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2005 bis 2007 weisen jeweils unter anderem den erläuternden Zusatz auf:

> "Betriebskosten, die nicht für Wohnraum entstanden sind, wurden vorweg abgezogen. Konnte nicht festgestellt werden, ob die Betriebskosten auf Wohnraum oder gewerblich genutzte Flächen entfielen, wurden die gewerblich genutzten Flächen in der Abrechnung entsprechend des Anteils ihrer Nutzfläche an der Wohn- und Nutzfläche der Verwaltungseinheit berücksichtigt."

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

5 Das Amtsgericht hat die auf Zahlung einer Nebenkostennachforderung von 1.054,34 € gerichtete Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die hiergegen gerichtete Berufung zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Zahlungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

8 Die Klägerin könne den aus den Betriebskostenabrechnungen für die Kalenderjahre 2005 bis 2007 geltend gemachten Nachzahlungsbetrag in Höhe von 1.054,34 € von den Beklagten nicht gemäß § 535 Abs. 2 BGB, § 20 NMV in Verbindung mit § 2 des Mietvertrags vom 4. Juli 1997 verlangen. Die Abrechnungsfrist des § 20 Abs. 3 Satz 4 NMV werde nur durch den Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewahrt, die den Anforderungen des § 259 BGB genüge, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalte. Weiter sei erforderlich, dass dem Mieter auch dann die Gesamtkosten einer berechneten Kostenart mitgeteilt würden, wenn einzelne Kostenanteile nicht umlagefähig seien. Denn für den Mieter müsse ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt würden. Dies gelte auch beim preisgebundenen Wohnraum, zumal § 20 Abs. 2

Satz 2 NMV für solche Kosten, die nicht für Wohnraum entstanden seien, zwingend einen Vorwegabzug vorsehe.

9 Diesen Anforderungen würden die Betriebskostenabrechnungen der Klägerin nur teilweise gerecht. Hinsichtlich der Positionen Grundsteuer, Müllabfuhr, Recycling Biomüll und Recycling Papier sei der erforderliche Vorwegabzug vorgenommen und hinreichend ausgewiesen worden. Die in der Abrechnung für das Jahr 2005 zusätzlich berücksichtigten Kosten für den Kabelanschluss seien für die jeweilige Mieteinheit angefallen, so dass ein Vorwegabzug nicht in Frage komme. Auch hinsichtlich der Wasserkosten sei, ohne dass dies letztlich entschieden werden müsse, kein weiterer Vorwegabzug notwendig. Zwar sehe § 21 Abs. 2 Satz 1 NMV im preisgebundenen Wohnraum vor, dass bei der Abrechnung der Umlage für die Kosten der Wasserversorgung zunächst die Kosten des Wasserverbrauchs abzuziehen seien, der nicht mit der üblichen Benutzung der Wohnungen zusammenhänge. Dem damit verbundenen Anliegen sicherzustellen, dass ein Wohnungsmieter nicht mit Kosten belastet werde, die allein oder in einem höheren Maße wegen der gewerblichen Nutzung in einem gemischt genutzten Objekt anfielen, würden die Abrechnungen der Klägerin jedoch gerecht. Denn sie lege nicht die Gesamtkosten des Wasserverbrauchs aller Nutzer ohne Vorwegabzug auf die Beklagten um, sondern berechne nur den mittels eines Einzelwasserzählers gemessenen und von dem Abrechnungsunternehmen B. dokumentierten individuellen Kaltwasserverbrauch der Beklagten.

10 Die Betriebskostenabrechnungen seien jedoch zumindest hinsichtlich der Positionen Niederschlagswasser, Straßenreinigung, Schnee- und Eisbeseitigung, Hausreinigung, allgemeine und zusätzliche Gartenpflege, Spielplätze, Strom und Beleuchtung zu beanstanden, da insoweit ein Vorwegabzug nicht ausgewiesen worden sei. Ein solcher Abzug sei nach dem Wortlaut des § 20

Abs. 2 Satz 2 NMV stets, also selbst dann vorzunehmen, wenn die unterschiedliche Nutzung auf die Höhe der Betriebskosten keinen oder einen nur unwesentlichen Einfluss habe. Der gebotene Vorwegabzug bestehe bei einer gleichen Belastung in einem prozentualen Abzug von den Gesamtkosten, der dem Verhältnis der Gewerbefläche zur gesamten Wohn- und Nutzfläche des Objektes entspreche. Da dies bei den genannten Positionen vorliegend nicht geschehen sei, seien die Abrechnungen wegen formeller Mängel unwirksam. Im Hinblick auf die beschriebenen gesetzlichen Vorgaben sei ein unterbliebener Vorwegabzug - anders als beim preisfreien Wohnraum - nicht erst für die materielle Richtigkeit einer Abrechnung von Bedeutung, sondern gehöre schon zu deren - im Vergleich zum preisfreien Wohnraum strengeren - formellen Anforderungen. Da die zu beanstandenden Kostenpositionen in ihrer Gesamtsumme jeweils höher seien als die hinsichtlich der Kalenderjahre 2005 bis 2007 geltend gemachten Nachforderungsbeträge, könne die Klägerin für die genannten Abrechnungsperioden keine Nachzahlungen beanspruchen.

II.

11 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Zahlungsanspruch der Klägerin aus § 535 Abs. 2 BGB, § 20 Abs. 1, 2, § 21 Abs. 1, 2 NMV, § 2 des Mietvertrages vom 4. Juli 1997 hinsichtlich der in den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2005 bis 2007 aufgeführten Kostenpositionen Niederschlagswasser, Straßenreinigung, Schnee- und Eisbeseitigung, Hausreinigung, allgemeine und zusätzliche Gartenpflege, Spielplätze, Strom und Beleuchtung nicht verneint werden. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts genügen die Abrechnungen insoweit den an sie zu stellenden formellen Anforderungen. Dagegen sind die Positionen Grundsteuer, Müllabfuhr, Recycling Biomüll und Re-

cycling Papier, anders als das Berufungsgericht meint, nicht ordnungsgemäß abgerechnet worden.

12 1. § 20 Abs. 3 NMV regelt als Gegenstück zu der für den preisfreien Wohnraum geltenden Bestimmung des § 556 Abs. 3 BGB die Abrechnungspflichten des Vermieters über Betriebskostenvorauszahlungen im preisgebundenen Wohnraum. Danach ist über die Betriebskosten, den Umlegungsbetrag und die Vorauszahlungen jährlich abzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 NMV), wobei alle oder mehrere Betriebskostenarten in einer Abrechnung erfasst werden dürfen (§ 20 Abs. 3 Satz 3 NMV). Weder § 556 Abs. 3 BGB noch § 20 Abs. 3 NMV treffen konkrete Vorgaben über die bei einer Betriebskostenabrechnung zu beachtenden formellen Erfordernisse, so dass auf allgemeine Grundsätze zurückzugreifen ist, soweit nicht § 20 Abs. 4 Satz 1 NMV besondere Formerfordernisse aufstellt.

13 2. Ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung, 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 - soweit erforderlich - Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen (st. Rspr.; vgl. etwa Senatsurteile vom 11. August 2010 - VIII ZR 45/10, NJW 2010, 3363 Rn. 10; vom 13. Oktober 2010 - VIII ZR 46/10, WuM 2011, 741 Rn. 10; vom 8. Dezember 2010 - VIII ZR 27/10, NJW 2011, 1867 Rn. 8; jeweils mwN [jeweils für den preisfreien Wohnraum]; vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135 unter II 2 mwN [sowohl für preisfreien als auch für preisgebundenen Wohn-

raum]; vom 13. Januar 2010 - VIII ZR 137/09, NJW 2010, 1198 Rn. 20 [für preisgebundenen Wohnraum]).

14 3. Die dafür erforderlichen Angaben sind in den Betriebskostenabrechnungen der Klägerin vom 15. September 2006, vom 12. September 2007 und vom 12. September 2008 enthalten, soweit die Positionen Wasser, Kabelanschluss, Niederschlagswasser, Straßenreinigung, Schnee- und Eisbeseitigung, Hausreinigung, allgemeine und zusätzliche Gartenpflege, Spielplätze, Strom und Beleuchtung betroffen sind. Hinsichtlich der weiteren Kostenpositionen Grundsteuer, Müllabfuhr, Recycling Biomüll und Recycling Papier fehlt es dagegen an der notwendigen Angabe der Gesamtkosten.

15 a) Der zugrunde gelegte Verteilungsschlüssel lässt sich den Abrechnungen unschwer entnehmen. Bei nahezu allen Kostenpositionen wird die Wohnfläche der von den Beklagten bewohnten Wohnung (100,96 m^2) mit der in der Schlusswirtschaftlichkeitsberechnung vom 12. Februar 2004 für die 103 Wohnungen ausgewiesenen Gesamtwohnfläche von 7.074,83 m^2 oder mit der dort angegebenen gesamten Wohn- und Nutzfläche von 7.229,06 m^2 (7.074,83 m^2 zuzüglich 154,23 m^2 Nutzfläche der Gewerbeeinheit) in Bezug gesetzt. Hiervon ausgenommen sind nur die Position Wasserkosten und - in der Abrechnung für das Jahr 2005 - die Kosten für den Kabelanschluss. Bei den Wasserkosten wurden von vornherein unmittelbar die für die Wohnung der Beklagten nach deren anteiligem Verbrauch konkret entstandenen Kosten in Ansatz gebracht. Die Kabelanschlusskosten wurden nicht nach Flächenanteil, sondern gleichmäßig auf die 104 vorhandenen Einheiten umgelegt. Auch der jeweils auf die Beklagten entfallende Kostenanteil und die von diesen geleisteten Vorauszahlungen sind in den Abrechnungen ausgewiesen. Schließlich sind bei den Kostenpositionen Niederschlagswasser, Straßenreinigung, Schnee- und Eisbeseitigung, Hausreinigung, allgemeine und zusätzliche Gartenpflege, Spielplätze,

Strom, Beleuchtung und Wasser (dort in der beigefügten Kaltwasserabrechnung) auch die umzulegenden Gesamtkosten der Wohnnutzung angegeben. Solche Angaben fehlen allerdings bei den Positionen Grundsteuer, Müllabfuhr, Recycling Biomüll und Recycling Papier.

16 b) Die Abrechnungen sind entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht deswegen formell mangelhaft, weil die Klägerin bei den Positionen Niederschlagswasser, Straßenreinigung, Schnee- und Eisbeseitigung, Hausreinigung, allgemeine und zusätzliche Gartenpflege, Spielplätze, Strom und Beleuchtung keinen Vorwegabzug vorgenommen hat.

17 aa) Zwar sieht § 20 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 NMV vor, dass Betriebskosten, die nicht für Wohnraum entstanden sind, vorweg abzuziehen sind. Für den Fall, dass nicht festgestellt werden kann, ob die Betriebskosten auf Wohnraum oder auf Geschäftsraum entfallen, sind sie für den Wohnteil und den anderen Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit im Verhältnis des umbauten Raums oder der Wohn- und Nutzflächen aufzuteilen (§ 20 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 NMV).

18 bb) Die Vornahme eines entsprechenden Vorwegabzugs gehört entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts jedoch nicht zu den formellen Mindestanforderungen an eine Abrechnung, sondern betrifft (nur) deren materielle Richtigkeit. Der Senat hat dies bereits mehrfach für den Fall einer Abrechnung im preisfreien Wohnraum entschieden (Senatsurteile vom 11. August 2010 - VIII ZR 45/10, aaO Rn. 11 ff.; vom 13. Oktober 2010 - VIII ZR 46/10, aaO Rn. 11 ff.). Für den preisgebundenen Wohnraum gilt nichts anderes. In beiden Fällen richten sich die formellen Mindestanforderungen an eine Abrechnung nach den Vorgaben des § 259 BGB (vgl. etwa Senatsurteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04, aaO). Die Abgrenzung zwischen formeller Wirksamkeit einer

Betriebskostenabrechnung einerseits und deren inhaltlicher Richtigkeit andererseits richtet sich danach, ob der Mieter in der Lage ist, die Art des Verteilungsschlüssels der einzelnen Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an den Gesamtkosten rechnerisch nachzuprüfen (vgl. Senatsurteil vom 20. Oktober 2010 - VIII ZR 73/10, NJW 2011, 368 Rn. 15). Ob die abgerechneten Positionen dem Ansatz und der Höhe nach zu Recht bestehen oder sonstige Mängel der Abrechnung vorliegen, etwa ein falscher Anteil an den Gesamtkosten zu Grunde gelegt wird, betrifft dagegen die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung (Senatsurteil vom 20. Oktober 2010 - VIII ZR 73/10, aaO mwN).

19 Daher berührt die Frage, ob in Ansatz gebrachte Kostenarten den vertraglichen Vereinbarungen oder den gesetzlichen Vorgaben entsprechen, (nur) die materielle Richtigkeit einer Abrechnung und nicht deren formelle Mindestanforderungen (vgl. etwa Senatsurteil vom 18. Mai 2011 - VIII ZR 240/10, NJW 2011, 2786 Rn. 12 mwN für die Umlage von Betriebskosten trotz fehlender Umlagevereinbarung bzw. trotz vereinbarter Pauschale). Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der Bestimmung des § 20 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 NMV, die in den dort genannten Fällen zwingend einen Vorwegabzug verlangt. Denn diese Vorschrift beschränkt sich darauf, einen gesetzlichen Umlagemaßstab festzulegen (vgl. Senatsurteil vom 29. September 2004 - VIII ZR 341/03, WuM 2004, 666 unter II 1). Sie bestimmt damit nur, welche Betriebskosten(anteile) in materieller Hinsicht umlagefähig sind, und trifft folglich keine die formellen Anforderungen des § 259 BGB verschärfende Regelung.

20 Hierfür besteht auch - anders als die Revisionserwiderung meint - kein Bedürfnis. Denn der Mieter kann einer - den allgemeinen Mindestvorgaben des § 259 BGB entsprechenden - Betriebskostenabrechnung aufgrund der darin anzugebenden Gesamtflächen unschwer entnehmen, ob der gesetzlich vorge-

schriebene Vorwegabzug erfolgt ist oder nicht. Ein unterbliebener Vorwegabzug berührt daher auch bei preisgebundenem Wohnraum die rechnerische Nachvollziehbarkeit einer Abrechnung nicht.

21 c) Soweit die Klägerin in ihren Abrechnungen einen Vorwegabzug für die Positionen Grundsteuer, Müllabfuhr, Recycling Biomüll und Recycling Papier vorgenommen hat, erfüllen die Abrechnungen dagegen - anders als das Berufungsgericht meint - die formellen Mindestanforderungen nicht.

22 Nach der auch vom Berufungsgericht zitierten Rechtsprechung des Senats genügt es nicht, nur die um nicht umlagefähige Kostenanteile bereinigten Kosten mitzuteilen (vgl. Senatsurteile vom 14. Februar 2007 - VIII ZR 1/06, NJW 2007, 1059 Rn. 10; vom 11. August 2010 - VIII ZR 45/10, aaO Rn. 12; vom 13. Oktober 2010 - VIII ZR 46/10, aaO Rn. 12). Dem Mieter muss vielmehr ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind, denn auch dies hat Einfluss auf die ihm angelasteten Kosten (Senatsurteil vom 14. Februar 2007 - VIII ZR 1/06 aaO mwN).

23 Diese für Betriebskostenabrechnungen im preisfreien Wohnraum entwickelten Grundsätze gelten - wovon auch das Berufungsgericht ausgeht - sinngemäß auch im preisgebundenen Wohnraum. Die danach erforderliche Angabe der für das Objekt bei den Positionen Grundsteuer, Müllabfuhr, Recycling Biomüll und Recycling Papier anfallenden Gesamtkosten ist unterblieben. Die Klägerin hat stattdessen in den Abrechnungen nur die um den gesetzlichen Vorwegabzug bereinigten Gesamtkosten ausgewiesen und sich mit dem erläuternden Hinweis begnügt, dass ein solcher Vorwegabzug erfolgt ist. Dies genügt entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht. Denn die Höhe des Vorwegabzugs erschließt sich für den Mieter hieraus nicht.

III.

24 Das Berufungsurteil kann nach alledem keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif. Das Berufungsgericht hat bislang keine Feststellungen zur materiellen Richtigkeit der Abrechnungen getroffen. Solche Feststellungen sind zumindest hinsichtlich der Abrechnung für das Jahr 2005 nicht entbehrlich, weil auch nach Abzug der formell nicht ordnungsgemäß abgerechneten Kostenpositionen eine Restforderung der Klägerin verbleibt. Der Rechtsstreit ist daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Ball Dr. Milger Dr. Achilles

Dr. Schneider Dr. Fetzer

Vorinstanzen:
AG Berlin-Köpenick, Entscheidung vom 13.01.2010 - 6 C 247/09 -
LG Berlin, Entscheidung vom 28.03.2011 - 67 S 75/10 -