BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 137/09

Verkündet am:
13. Januar 2010
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

NMV § 20 Abs. 1 Satz 3

Zur Geltendmachung von Betriebskosten im preisgebundenen Wohnraum genügt es, wenn der Vermieter den Umfang der umzulegenden Betriebskosten durch Bezugnahme auf die Anlage 3 zu § 27 II. BV umschreibt und die Höhe der ungefähr zu erwartenden Kosten durch den Gesamtbetrag der geforderten Vorauszahlungen mitteilt. Einer Aufschlüsselung der Vorauszahlungen auf die einzelnen Betriebskosten bedarf es nicht.

BGH, Urteil vom 13. Januar 2010 - VIII ZR 137/09 - LG Itzehoe
AG Pinneberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 8. Dezember 2009 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Hessel, den Richter Dr. Achilles sowie die Richterin Dr. Fetzer

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten und die Anschlussrevision der Klägerin gegen das Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Itzehoe vom 24. April 2009 werden zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten sind Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung der Klägerin in W. . Im Mietvertrag ist in § 3 zur Tragung der Betriebskosten bestimmt:

"Neben der Miete für den Wohnraum und den Stellplatz/die Garage werden Betriebs- und Heizkosten im Sinne des § 27 II. Berechnungsverordnung umgelegt und hierfür monatliche Vorauszahlungen erhoben (die Betriebskosten gem. Anlage 3 zu § 27 II. BV sind als Anlage beigefügt):

Betriebskosten gem. Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung ...

als Vorauszahlung: 250 DM

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Heizkosten gem. Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung (II. BV)

als Vorauszahlung: 110 DM"

2 Mit Schreiben vom 21. Dezember 2007 rechnete die Klägerin die Nebenkosten für das Jahr 2006 ab; danach haben die Beklagten 583,29 € (44,50 € Heizkosten sowie 538,79 € Betriebskosten) nachzuzahlen.

3 Die Klägerin hat Zahlung von 583,29 € nebst Zinsen, Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 83,54 € sowie die Feststellung begehrt, dass die Klägerin zur Erhebung "angemessener Vorauszahlungen" für die Heiz- und Betriebskosten berechtigt ist.

4 Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht - unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels - das Urteil des Amtsgerichts bezüglich des Feststellungsausspruchs dahin geändert, dass die Klägerin zur Erhebung von "Vorauszahlungen" berechtigt ist.

5 Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Beklagten die Abweisung der Klage insgesamt. Mit der Anschlussrevision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils bezüglich des Feststellungsausspruchs.

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

Entscheidungsgründe:

6 Revision und Anschlussrevision haben keinen Erfolg.

I.

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

8 Die von der Klägerin erhobene Nachforderung in Höhe von 538,79 € aus der Betriebskostenabrechnung für 2006 sei berechtigt. Im Mietvertrag sei vereinbart worden, dass die Beklagten zur Tragung der nunmehr abgerechneten Betriebskosten verpflichtet seien. Ein zum Ausschluss der Umlage von Betriebskosten führender Verstoß gegen § 20 Abs. 1 Satz 3 der Neubaumietenverordnung (NMV) liege im Ergebnis nicht vor, denn die Betriebskosten seien den Beklagten bei der Überlassung der Wohnung nach Art und Höhe ordnungsgemäß bekanntgegeben worden. Auf die ordnungsgemäße Bekanntgabe im Sinne dieser Vorschrift komme es entscheidend an, weil eine Heilung für die Zukunft, etwa durch Übersendung einer Betriebskostenabrechnung, nicht möglich sei und der Vermieter, der die Bekanntgabe nach § 20 Abs. 1 NMV versäumt habe, die Umlage der Betriebskosten auch durch Erklärung nach § 10 des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) nicht nachträglich erreichen könne.

9 Hier ergebe sich aber durch die im Mietvertrag vorgenommene Bezugnahme und Beifügung der Vorschriften der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) die Art der umzulegenden Betriebskosten und aus der bezifferten Betriebskostenvorauszahlung auch deren Höhe. Aufgrund dieser Angaben könne der Mieter hinreichend abschätzen, welche Kosten neben der Kaltmiete ungefähr auf ihn zukämen. Die Auffassung, dass die Angabe

einer Gesamtsumme nicht ausreiche, sondern die Höhe der Betriebskosten auch bei den Vorauszahlungen nach den einzelnen Positionen aufzuschlüsseln sei, werde von der Kammer nicht geteilt. Ein solches Erfordernis ergebe sich weder aus dem Wortlaut noch aus dem Zweck des § 20 NMV.

10 Die Betriebskostenabrechnung der Klägerin sei auch nicht deshalb formell unwirksam, weil sie nicht erläutere, wieso einzelne Kostenpositionen im Vergleich zum Vorjahr angestiegen seien. Soweit es gemäß § 20 Abs. 4, § 4 Abs. 7 Satz 2 NMV erforderlich sei, bei der Nachforderung von Betriebskosten die Gründe für die Nachforderung und die auf die einzelnen laufenden Aufwendungen entfallenden Beträge anzugeben, genüge eine Betriebskostenabrechnung.

11 Die Umlage der Sperrmüllkosten sei zulässig, denn es handele sich dabei um für die Müllabfuhr zu entrichtende Gebühren im Sinne von Ziffer 8 der Anlage 3 zu § 27 II. BV. Auch laufende Sperrmüllkosten, die - wie hier - erforderlich würden, weil Mieter rechtswidrig Müll auf Gemeinschaftsflächen abgestellt hätten, seien umlagefähig.

12 Die Klägerin dürfe auch die Hauswartskosten in der geltend gemachten Höhe umlegen. Die Beklagten hätten nicht bestritten, dass diese Kosten für die Tätigkeiten anfielen, die in dem von der Klägerin vorgelegten und von ihr mit dem Hauswart vereinbarten Leistungsverzeichnis angefallen seien.

13 Der Klägerin stehe ferner aus der Abrechnung der Heizkosten für das Jahr 2006 eine Nachforderung in Höhe von 44,50 € zu. Die Klägerin habe die Heizkosten ordnungsgemäß abgerechnet. Es sei nicht zu beanstanden, dass der Brennstoff nur als "Gas" bezeichnet sei, weil es für die Abrechnung nicht auf die genaue Gassorte ankomme. Die Heizkostenabrechnung sei auch nicht deswegen fehlerhaft, weil in die Formel statt des Hu-Werts der Faktor 1 einge-

setzt worden sei. Der Hu-Wert in der Formel nach § 9 Abs. 2 der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) aF diene der Umrechnung des Brennstoffverbrauchs für die Warmwasserversorgung von Kubikmetern in Kilowattstunden. Eine solche Umrechnung sei indes nur dann erforderlich, wenn auch der Gesamtverbrauch in Kubikmetern Gas ermittelt würde. Werde der Gesamtverbrauch vom Versorger hingegen - wie hier - bereits in Kilowattstunden erfasst, bedürfe es des Hu-Werts in der Formel nach § 9 Abs. 2 HeizkostenV nicht; es könne dann der Faktor 1 angesetzt werden. Die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung werde trotz der Abweichung von § 9 Abs. 2 HeizkostenV nicht beeinträchtigt.

14 Auch der Feststellungsantrag der Klägerin sei größtenteils begründet, weil der Klägerin aus dem Mietvertrag ein Anspruch auf Vorauszahlungen auf die Nebenkosten zustehe. Unbegründet sei der Antrag allerdings, soweit die Klägerin "angemessene" Vorauszahlungen verlange. Denn die Klägerin könne nur die vereinbarten Vorauszahlungen zuzüglich ordnungsgemäßer Erhöhungen gemäß § 20 Abs. 4 NMV verlangen.

II.

15 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision und die Anschlussrevision zurückzuweisen sind.

A. Revision der Beklagten

16 1. Das Berufungsgericht hat der Klägerin zu Recht den Nachzahlungsanspruch aus der Betriebskostenabrechnung in Höhe von 538,79 € für das Abrechnungsjahr 2006 zuerkannt.

17 a) Die Parteien haben in § 3 des Mietvertrags vereinbart, dass die Beklagten die Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 II. BV zu tragen und dafür monatliche Vorauszahlungen in Höhe von 250 DM zu entrichten haben. Entge-

gen der Auffassung der Revision steht dies im Einklang mit § 20 Abs. 1 Satz 1 und 3 NMV. Nach dieser Vorschrift kann der Vermieter einer preisgebundenen Wohnung neben der Einzelmiete Betriebskosten im Sinne des § 27 II. BV umlegen; dabei sind Betriebskosten nach Art und Höhe dem Mieter bei der Überlassung der Wohnung bekannt zu geben.

18 aa) Die in der Literatur und in der Rechtsprechung der Instanzgerichte herrschende Meinung folgert aus dieser Vorschrift allerdings, dass der Vermieter die voraussichtlichen Kosten für jede Betriebskostenart gesondert angeben müsse (OLG Oldenburg, NJW-RR 1998, 12, 13; LG Berlin, GE 2007, 913, 915; LG Hamburg, ZMR 2005, 620, 621; LG Mannheim, WuM 1994, 693, 694; Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rdnr. V 130; Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Geschäftsraummiete, 5. Aufl., B VI Rdnr. 28; v. Brunn in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., Kap. III. A Rdnr. 35; Kinne in: Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 5. Aufl., § 556 Rdnr. 10; aA Lützenkirchen, NZM 2008, 630, 631). Dabei wird zum Teil angenommen, dass der Vermieter, der eine ausreichende Aufschlüsselung bei Abschluss des Mietvertrags versäumt habe, während der gesamten Mietzeit keine Betriebskosten umlegen dürfe (Heitgreß, WuM 1984, 263 f.). Überwiegend wird jedoch vertreten, dass der Vermieter - etwa durch Übersendung einer spezifizierten Betriebskostenabrechnung - sein Versäumnis für zukünftige Abrechnungsperioden heilen könne (OLG Oldenburg, aaO; LG Berlin, aaO; LG Hamburg, aaO; LG Köln, WuM 1991, 259; Langenberg, aaO, Rdnr. 29).

19 bb) Ob der - auch vom Berufungsgericht vertretenen - Mindermeinung zu folgen ist, dass eine Heilung versäumter Angaben zu Betriebskosten (§ 20 Abs. 1 Satz 3 NMV) nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift nicht möglich sei, bedarf hier keiner Entscheidung. Denn dem Berufungsgericht ist jedenfalls darin beizupflichten, dass sich die Notwendigkeit einer Aufschlüsselung von Voraus-

zahlungen auf die einzelnen Betriebskosten weder aus dem Wortlaut noch aus dem Sinn und Zweck des § 20 NMV ergibt. Zwar muss der Mieter ersehen können, welche Betriebskosten auf ihn zukommen und welche Belastungen damit ungefähr für ihn verbunden sind. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, genügt es insoweit aber, dass der Umfang der umzulegenden Betriebskosten durch die Bezugnahme auf die Anlage 3 zu § 27 II. BV umschrieben und die Höhe der ungefähr zu erwartenden Kosten durch den Gesamtbetrag der geforderten Vorauszahlungen mitgeteilt wird. Für den Mieter kommt es entscheidend auf die Summe der Nebenkosten an, die er voraussichtlich zu tragen hat, während die Aufschlüsselung von Vorauszahlungen auf die einzelnen Betriebskostenarten für seine Kalkulation regelmäßig von untergeordnetem Interesse ist. Weitergehende Angaben, etwa zu den Verbrauchswerten, die der Vermieter bei der Kalkulation verbrauchsabhängiger Kosten zugrunde gelegt hat, sind - entgegen der Auffassung der Revision - ohnehin nicht erforderlich.

20 b) Die Betriebskostenabrechnung der Klägerin enthält die nach der ständigen Rechtsprechung des Senats erforderlichen Angaben zu den Gesamtkosten, den zugrunde gelegten Verteilerschlüsseln, der Berechnung des Anteils des Mieters und des Abzugs der Vorauszahlungen und ist deshalb formell ordnungsgemäß. Dies gilt auch für die Positionen Sperrmüllbeseitigung, Gartenpflege und Beleuchtung. Entgegen der Auffassung der Revision bedürfen Kostensteigerungen gegenüber dem Vorjahr keiner Erläuterung.

21 aa) Der Senat hat für den preisfreien Wohnraum bereits entschieden, dass es bei Erteilung einer Betriebskostenabrechnung eines Abgleichs mit anderen Abrechnungszeiträumen nicht bedarf, so dass der Vermieter sich hierüber auch nicht zu äußern braucht (Senatsurteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 261/07, NZM 2008, 567, Tz. 15). Die formelle Ordnungsmäßigkeit einer Be-

triebskostenabrechnung setzt demnach eine Erläuterung von Kostensteigerungen gegenüber dem Vorjahr nicht voraus.

22 bb) Für die Betriebskostenabrechnung einer preisgebundenen Wohnung gilt nichts anderes. Entgegen der Auffassung der Revision ergibt sich auch aus § 20 Abs. 4 in Verbindung mit § 4 Abs. 7 NMV nicht die Notwendigkeit, Kostensteigerungen gegenüber dem Vorjahr in der Betriebskostenabrechnung zu erläutern.

23 Nach § 20 Abs. 4 NMV gelten für die Erhebung eines durch die Vorauszahlungen nicht gedeckten Umlegungsbetrages sowie für die Nachforderung von Betriebskosten die Vorschriften des § 4 Abs. 7, 8 NMV entsprechend, die ihrerseits auf § 10 Abs. 1 WoBindG verweisen. Danach ist im Falle der Nachforderung von Nebenkosten eine schriftliche Erklärung des Vermieters erforderlich, in der die Forderung berechnet und erläutert ist (Senatsurteil vom 29. September 2004 - VIII ZR 341/03, NZM 2005, 61, unter II 2 a). Diesem Erfordernis genügt indes, wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat, die hier erteilte Abrechnung, aus der der Mieter im Einzelnen ersehen kann, welche Kosten insgesamt angefallen sind, wie sie auf die Mieter umgelegt worden sind und wie sich die erhobene Nachforderung errechnet.

24 c) Entgegen der Auffassung der Revision durfte die Klägerin auch die abgerechneten Sperrmüllkosten auf die Mieter umlegen. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts entstehen diese Kosten zwar nicht jährlich, aber doch laufend dadurch, dass Mieter unberechtigt Müll auf Gemeinschaftsflächen abstellen. Insoweit handelt es sich um Kosten der Müllbeseitigung, die dem Vermieter als Eigentümer wiederkehrend entstehen. Soweit die Revision geltend macht, es handele sich um Müll, der von Dritten rechtswidrig auf dem Gelände entsorgt worden sei, so steht das, wie die Revisionserwiderung zu Recht

rügt, in Widerspruch zu den rechtsfehlerfrei getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts. Im Übrigen gehören Aufwendungen zur Beseitigung von Müll von den Gemeinschaftsflächen des Mietobjekts auch dann zu den umlagefähigen Kosten der Müllentsorgung, wenn sie durch rechtswidrige Handlungen Dritter ausgelöst worden sind.

25 d) Vergeblich wendet sich die Revision ferner gegen die Umlage der Hauswartskosten und beanstandet, dass es an einer nachvollziehbaren Aufschlüsselung der umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten für den Hausmeister/Hauswart fehle.

26 Zwar obliegt dem Vermieter, der bei den Kosten des Hauswarts einen pauschalen Abzug nicht umlagefähiger Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten vorgenommen hat, den der Mieter im Prozess (schlicht) bestreitet, nach der Rechtsprechung des Senats eine nähere Konkretisierung im Rahmen seiner prozessualen Darlegungslast (Senatsurteil vom 20. Februar 2008 - VIII ZR 27/07, NZM 2008, 403, Ls. 2, Tz. 26 ff.). Hier hat die Klägerin indes keinen pauschalen Abzug für nicht umlagefähige Kosten vorgenommen, sondern von vornherein die Kosten (4.468,32 €) in die Abrechnung eingestellt, die in dem von ihr mit dem Hausmeister abgeschlossenen Vertrag als jährliches Entgelt für die im Leistungsverzeichnis konkret bezeichneten (umlagefähigen) Tätigkeiten des Hausmeisters vereinbart sind. Zusätzlich hat die Klägerin im Berufungsverfahren diesen Vertrag sowie den weiteren Vertrag vorgelegt, den sie mit dem Hausmeister über nicht umlagefähige Tätigkeiten abgeschlossen hat. Ferner hat die Klägerin zum Umfang der Tätigkeit des Hausmeisters erläutert, dass dieser für die dargelegten umlagefähigen Tätigkeiten täglich ca. zwei Stunden und für die übrigen Tätigkeiten ca. eine halbe Stunde aufwende. Angesichts dieser detaillierten Angaben der Klägerin trifft der von den Beklagten erhobene Einwand, die in der Abrechnung angesetzten umlagefähigen Kosten

des Hauswarts seien "nicht nachvollziehbar", nicht zu. Die Revision macht selbst nicht geltend, dass die Beklagten noch konkrete Einwände gegenüber dem detaillierten Vortrag der Klägerin zu den entstandenen umlagefähigen Hausmeisterkosten erhoben haben. Entgegen der Auffassung der Revision hat das Berufungsgericht deshalb zu Recht angenommen, dass der Kostenanfall für die im Leistungsverzeichnis aufgeführten Hausmeistertätigkeiten unstreitig war.

27 2. Der Klägerin steht auch die Nachforderung aus der Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten für das Jahr 2006 zu. Entgegen der Auffassung der Revision ist die Abrechnung der Klägerin nicht deshalb formell unwirksam, weil die Gassorte in der Abrechnung nicht genannt und bei der Berechnung des Brennstoffverbrauchs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gemäß § 9 Abs. 2 HeizkostenV nicht der Heizwert des verwendeten Gases (Hu-Wert), sondern der Faktor 1 angesetzt worden ist. Zutreffend hat das Berufungsgericht darauf abgestellt, dass der Heizwert für die Ermittlung des Brennstoffverbrauchs der zentralen Wasserversorgungsanlage nur benötigt wird, wenn der Gasversorger den Verbrauch in Kubikmetern Gas erfasst. Wird der Gasverbrauch hingegen - wie hier - vom Versorger bereits in Kilowattstunden erfasst, entfällt dieser Rechenschritt bei der Anwendung der Formel des § 9 Abs. 2 HeizkostenV (Schmidt-Futterer/Lammel, Mietrecht, 9. Aufl., § 9 HeizkostenV Rdnr. 17).

28 Entgegen der Ansicht der Revision ist der Vermieter nicht gehalten, die gemäß § 9 Abs. 2 HeizkostenV vorgenommene Berechnung weiter zu erläutern oder einem technisch nicht vorgebildeten Mieter verständlich zu machen. Einer - wie hier - anhand der Formel des § 9 Abs. 2 HeizkostenV erstellten Abrechnung kann nicht entgegen gehalten werden, sie sei nicht nachvollziehbar. Denn die Forderung nach Verständlichkeit einer Abrechnung geht nur so weit, wie sie

der Abrechnende beeinflussen kann. Muss er eine gesetzlich vorgesehene Abrechnungsweise anwenden, sind ihm sich daraus ergebende Verständnisprobleme nicht zuzurechnen (Senatsurteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135, unter II 2 c).

29 3. Zu Recht hat das Berufungsgericht ferner das Feststellungsbegehren der Klägerin im Hinblick auf die Verpflichtung der Beklagten zur Entrichtung von Vorauszahlungen als begründet angesehen.

30 Entgegen der Auffassung der Revision ist das erforderliche Feststellungsinteresse gegeben, denn die Beklagten bestreiten die Berechtigung der Klägerin zur Umlage von Nebenkosten und zur Erhebung von Vorauszahlungen hierauf. Damit droht dem Recht der Klägerin eine tatsächliche Unsicherheit, die das gemäß § 256 Abs. 1 ZPO erforderliche Feststellungsinteresse begründet (BGH, Urteil vom 7. Februar 1986 - V ZR 201/84, NJW 1986, 2507, unter II 1, st. Rspr.). Die materielle Berechtigung der Klägerin zur Umlage der Nebenkosten und Erhebung von Vorauszahlungen ergibt sich - wie oben (unter II 1 a) ausgeführt - aus dem Mietvertrag.

31 B. Anschlussrevision

32 Auch die Anschlussrevision der Klägerin, mit der sie eine Änderung des Feststellungsausspruchs dahin begehrt, dass die Beklagten zur Entrichtung "angemessener" Vorauszahlungen verpflichtet sind, ist unbegründet. Zwar sind auf den voraussichtlichen Umlegungsbetrag nach § 20 Abs. 3 NMV Vorauszahlungen in angemessener Höhe zulässig und können künftige Erhöhungen der Vorauszahlungen gemäß § 20 Abs. 4, § 4 Abs. 7, 8 NMV durch einseitige Erklärung des Vermieters geltend gemacht werden. Soweit es an einer ordnungsge-

mäßen Erhöhungserklärung fehlt, kann der Vermieter jedoch nur die bisherigen Vorauszahlungen verlangen, auch wenn wegen gestiegener Kosten inzwischen höhere Beträge angemessen wären. Die vom Berufungsgericht im Hinblick auf diese Rechtslage vorgenommene geringfügige Teilabweisung des Feststellungsbegehrens (Streichung des Zusatzes "angemessen") ist daher aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Ball Dr. Milger Dr. Hessel

Dr. Achilles Dr. Fetzer

Vorinstanzen:
AG Pinneberg, Entscheidung vom 19.09.2008 - 62 C 114/08 -
LG Itzehoe, Entscheidung vom 24.04.2009 - 9 S 108/08 -