BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 152/15

Verkündet am:
20. Januar 2016
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 305c Abs. 2

a) Die Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB kommt nur zur Anwendung, sofern nach Ausschöpfung aller in Betracht kommenden Auslegungsmöglichkeiten Zweifel verbleiben und zumindest zwei Auslegungsergebnisse rechtlich vertretbar sind (Bestätigung von BGH, Urteile vom 5. Mai 2010 - III ZR 209/09, BGHZ 185, 310 Rn. 14 mwN; vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 327/11, NJW 2012, 2270 Rn. 28 mwN; vom 3. Dezember 2014 - VIII ZR 224/13, WuM 2015, 80 Rn. 16). Hierbei bleiben Verständnismöglichkeiten unberücksichtigt, die zwar theoretisch denkbar, praktisch aber fernliegend sind und für die an solchen Geschäften typischerweise Beteiligten nicht ernsthaft in Betracht kommen (Bestätigung von BGH, Urteile vom 5. Mai 2010 - III ZR 209/09, aaO mwN; vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 327/11, aaO; vom 18. Juli 2012 - VIII ZR 337/11, BGHZ 194, 121 Rn. 16).

b) Einer unter der Geltung des § 4 Abs. 1 Satz 1 und 2 MHG von einem Vermieter in einem Wohnraummietvertrag gestellten Formularklausel, die bestimmt:

> "Spätestens am 30. Juni eines jeden Jahres ist über die vorangegangene Heizperiode abzurechnen. [...]",

ist keine Ausschlusswirkung dahin beizumessen, dass der Vermieter mit Ablauf dieser Frist gehindert ist, Heizkostennachforderungen geltend zu machen.

BGH, Urteil vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 152/15 - LG Berlin
AG Berlin-Spandau

ECLI:DE:BGH:2016:200116UVIIIZR152.15.0

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Januar 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, den Richter Dr. Achilles, die Richterin Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Bünger und Kosziol

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Berlin - Zivilkammer 18 - vom 29. April 2015 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als hinsichtlich der Heizkostennachforderung (196,12 € nebst Zinsen) und hinsichtlich der aus einem Gegenstandswert von 196,12 € zu berechnenden außergerichtlichen Anwaltskosten (nebst Zinsen) zum Nachteil der Klägerin erkannt worden ist.

Die weitergehende Revision wird zurückgewiesen.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten sind aufgrund eines am 11. November 1980 abgeschlossenen Mietvertrags Mieter einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Nach den mietvertraglichen Vereinbarungen haben die Beklagten zuzüglich zur Miete einen monatlichen Heizkostenvorschuss zu bezahlen. Hinsichtlich der Abrechnung des Heizkostenvorschusses enthält der Mietvertrag unter § 5.6 folgende vorformulierte Regelung:

> "Spätestens am 30. Juni eines jeden Jahres ist über die vorangegangene Heizperiode abzurechnen. […]"

2 Die Heizperiode läuft gemäß § 5.1 des Mietvertrages vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 30. April des Folgejahres.

3 Am 30. Oktober 2012 übermittelte die Klägerin den Beklagten die Abrechnung über die Heizkosten 2011/2012 und die Wasserkosten 2011. Die Abrechnung schließt mit einer Nachforderung von 428,39 €, davon entfallen 196,12 € auf die Heizkosten. Die Beklagten haben einen Ausgleich der Forderung abgelehnt und unter anderem geltend gemacht, die Abrechnung der Heizkosten sei verspätet erfolgt.

4 Das Amtsgericht hat die auf Zahlung von 428,39 € sowie außergerichtlicher Anwaltskosten von 83,54 €, jeweils nebst Zinsen, gerichtete Klage abgewiesen. Mit der vom Amtsgericht zugelassenen Berufung hat sich die Klägerin gegen die Abweisung der Klage hinsichtlich der Heizkostennachforderung von 196,12 € und der - aus einem Gegenstandswert von 428,39 € berechneten - außergerichtlichen Anwaltskosten von 83,54 €, jeweils nebst Zinsen, gewandt. Ihr Rechtsmittel ist vor dem Landgericht ohne Erfolg geblieben. Mit ihrer vom

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

Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren in dem zuletzt geltend gemachten Umfang weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat überwiegend Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - ausgeführt:

7 Die Klägerin habe die Abrechnung vom 30. Oktober 2012 außerhalb der im Mietvertrag vereinbarten Abrechnungsfrist versandt. Sie habe daher keinen Anspruch auf Zahlung der Nachforderung für die am 30. April 2012 zu Ende gegangene Heizperiode. Die in § 5.6 des Mietvertrags vereinbarte Frist sei als Ausschlussfrist zu verstehen.

8 Die genannte Klausel sei in einem von der Klägerin gestellten Formularvertrag verwendet worden. Zur Auslegung des Regelungsgehalts der Klausel könne nicht die in ihrer gegenwärtigen Form erst zum 1. September 2001 in Kraft getretene Norm des § 556 Abs. 3 BGB herangezogen werden, da der Mietvertrag im Jahr 1980 abgeschlossen worden sei. Die bei Mietvertragsabschluss geltende Regelung des § 4 Abs. 1 Satz 2 MHG habe lediglich eine jährliche Abrechnung über die Nebenkosten vorgeschrieben, jedoch hierfür keine bestimmte Frist und auch keine Rechtsfolgen im Falle einer verspäteten Abrechnung vorgesehen.

9 Der strikte und verbindliche Wortlaut der Klausel spreche dafür, dass mit Ablauf des genannten Zeitraums eine Abrechnung ausgeschlossen sein sollte,

um Streit zwischen den Parteien über die vorangegangene Abrechnungsperiode abschließend rasch zu klären. Dem stehe eine Auslegung entgegen, wonach lediglich der Mieter habe ermächtigt werden sollen, auf eine Abrechnung ab diesem Zeitpunkt zu klagen. Ein Laie werde die Klausel so verstehen, dass nach Ablauf der Frist, bis zu der "spätestens" abzurechnen sei, der Vermieter aus einer zu spät erfolgten Abrechnung keine Nachforderungen mehr stellen dürfe. Selbst wenn man dies anders sehen wollte, sei die Annahme, dass mit Ablauf der vereinbarten Frist der Vermieter mit einer Abrechnung ausgeschlossen sein solle, jedenfalls eine mögliche Auslegung der Klausel. Hierfür spreche auch der Umstand, dass bereits mehrere Amtsgerichte die Klausel entsprechend ausgelegt hätten. Bei mehreren Auslegungsmöglichkeiten gingen Unklarheiten bei der Auslegung einer Klausel aber gemäß § 305c Abs. 2 BGB zu Lasten des Verwenders, hier der Klägerin.

10 Die Klägerin könne auch nicht damit gehört werden, als Ende der Abrechnungsfrist sei der 30. Juni des dem Ablauf der Heizperiode folgenden Jahres vereinbart worden. Denn einer solchen Auslegung widerspreche der eindeutige Wortlaut der Klausel, wonach als Abrechnungstermin der 30. Juni, der auf die "vorangegangene Heizperiode" folge, genannt sei. Es sei auch nicht erkennbar, dass es der Klägerin unmöglich sei, die Heizkosten innerhalb eines Zeitraums von zwei Monaten abzurechnen.

11 Daraus, dass die Beklagten Nachforderungen aus früheren Abrechnungen trotz verspätet erfolgter Abrechnungen bezahlt hätten, ergebe sich nichts für die Klägerin Günstiges. Weder liege darin eine konkludente Vertragsänderung noch lasse sich daraus ableiten, dass die Beklagten die Klausel in dem von der Klägerin verstandenen Sinne aufgefasst hätten. Die bloße Zahlung auf eine entsprechende Aufforderung könne vielfältige Ursachen haben, so etwa

das Vertrauen auf das Bestehen eines entsprechenden Anspruchs oder den Willen, Streit zu vermeiden.

II.

12 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung im entscheidenden Punkt nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Klägerin auf Zahlung der geltend gemachten Heizkostennachforderung von 196,12 € gemäß § 535 Abs. 2, § 556 Abs. 1 BGB in Verbindung mit §§ 3, 5.6 des Mietvertrags sowie ein auf § 280 Abs. 2, § 286 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB gestützter Anspruch auf Ersatz außergerichtlicher Anwaltskosten, berechnet aus einem Gegenstandswert von 196,12 €, jeweils nebst Verzugszinsen, nicht verneint werden. Nur soweit die Klägerin - entsprechend ihrer Abrechnung vom April 2013 - außergerichtliche Anwaltskosten aus einem Gegenstandswert von 428,39 € geltend macht, also zusätzlich die im Berufungsverfahren nicht mehr verfolgten Wasserkosten mit einbezogen hat, ist die Klageabweisung zu Recht erfolgt. Die Klägerin hat hierbei übersehen, dass nach der hier noch maßgeblichen, bis zum Ablauf des 31. Juli 2013 geltenden Gebührentabelle bereits ab 300 € ein Gebührensprung eintritt.

13 1. Dem Berufungsgericht ist allerdings darin beizupflichten, dass die Klägerin die Abrechnung erst nach Ablauf der im Mietvertrag vereinbarten Frist erstellt hat. Nach den von der Revision nicht angegriffenen tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts handelt es sich bei der in § 5.6 des Mietvertrags getroffenen Vereinbarung um eine von der Klägerin gestellte Allgemeine Geschäftsbedingung. Soweit das Berufungsgericht die darin getroffene Vereinbarung, wonach "spätestens am 30. Juni eines jeden Jahres über die vorangegangene Heizperiode abzurechnen" ist, dahin ausgelegt hat, dass sie der Klä-

gerin eine Abrechnung bis spätestens zum 30. Juni des Jahres vorschreibt, in dem die abzurechnende Heizperiode geendet hat, also keine erst zum 30. Juni des Folgejahres ablaufende Abrechnungsfrist vorsieht, lässt dies in Anbetracht des eindeutigen Wortlauts der Klausel keine Rechtsfehler erkennen. Auch die Revision nimmt diese Auslegung hin.

14 2. Die vereinbarte Abrechnungsfrist beträgt damit zwei Monate (1. Mai bis 30. Juni), ist also deutlich kürzer als die - gemäß Art. 229 § 3 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 9 EGBGB für die streitgegenständliche Abrechnung maßgebliche - gesetzliche Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB, wonach die Abrechnung dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen ist. Jedoch lässt § 556 Abs. 4 BGB Raum für abweichende Parteiabreden, soweit diese nicht zum Nachteil des Mieters von der Bestimmung des § 556 Abs. 3 BGB abweichen.

15 Eine solche, von § 556 Abs. 4 BGB nicht ausgeschlossene Abrede haben die Parteien in § 5.6 des Mietvertrags getroffen. Die darin vereinbarte Abkürzung der Abrechnungsfrist über die Heizkosten auf zwei Monate ab Ende der Heizperiode stellt eine für den Mieter günstige Regelung dar. Denn sie gewährleistet in seinem Interesse eine zeitnahe Abrechnung angefallener Heizkosten und vermeidet dadurch die mit längeren Abrechnungsintervallen verbundenen Schwierigkeiten bei der Aufklärung der für die Abrechnung maßgeblichen Tatsachen (vgl. Wall, Betriebskostenkommentar, 4. Aufl., § 556 BGB Rn. 2045). Die vorherrschende Meinung im Schrifttum geht dementsprechend zu Recht davon aus, dass § 556 Abs. 4 BGB einer Verkürzung der gesetzlichen Abrechnungsfrist nicht entgegensteht (Wall, aaO Rn. 2039; Staudinger/Weitemeyer, BGB, Neubearb. 2011, § 556 Rn. 105; MünchKommBGB/Schmid, 6. Aufl., § 556 Rn. 50; Blank in Blank/Börstinghaus, Miete, 4. Aufl., § 556 BGB Rn. 258; vgl. auch AG Spandau, GE 2007, 297). Soweit vereinzelt

Bedenken gegen eine Verkürzung der Abrechnungsfrist erhoben werden, weil dann nicht immer ein Gleichlauf der Abrechnungsfristen von Versorgungsunternehmen und von Vermietern gewährleistet sei (Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 12. Aufl., § 556 Rn. 451), wird übersehen, dass dies auch bei der gesetzlichen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB nicht sichergestellt ist. Denn diese Frist wurde vom Gesetzgeber als Höchstfrist ausgestaltet ("spätestens"). Sie hindert den Vermieter folglich nicht daran, deutlich früher als vor Ablauf eines Jahres ab Ende des Abrechnungszeitraums über die Nebenkosten abzurechnen und eine erwartete Nachforderung schneller zu realisieren. Diese Überlegung zeigt, dass mit der Vereinbarung einer kurzen Abrechnungsfrist letztlich allein den Interessen des Mieters Rechnung getragen werden soll.

16 3. Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht jedoch der in § 5.6 des Mietvertrags vereinbarten Abrechnungsfrist von zwei Monaten ab der zum 30. April endenden Heizperiode die Wirkung einer Ausschlussfrist beigemessen. Das Berufungsgericht hat bei seiner Deutung die bei der Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen geltenden Auslegungsregeln nicht hinreichend beachtet.

17 a) Allgemeine Geschäftsbedingungen sind nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden (st. Rspr.; vgl. etwa Senatsurteile vom 3. Dezember 2014 - VIII ZR 224/13, WuM 2015, 80 Rn. 16; vom 9. April 2014 - VIII ZR 404/12, BGHZ 200, 362 Rn. 57 mwN). Dabei sind die Verständnismöglichkeiten eines durchschnittlichen, rechtlich nicht vorgebildeten Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen (st. Rspr.; vgl. Senatsurteile vom 18. Juli 2012 - VIII ZR 337/11, BGHZ 194, 121 Rn. 16; vom 17. April 2013

- VIII ZR 225/12, NJW 2013, 1805 Rn. 9; vom 9. April 2014 - VIII ZR 404/12, aaO Rn. 24).

18 Ansatzpunkt für die bei einer Formularklausel gebotene objektive, nicht am Willen der konkreten Vertragspartner zu orientierende Auslegung ist in erster Linie ihr Wortlaut (vgl. Senatsurteile vom 18. Juli 2007 - VIII ZR 227/06, NJW-RR 2007, 1697 Rn. 23 mwN; vom 8. April 2009 - VIII ZR 233/08, NJW-RR 2009, 1021 Rn. 19; vom 17. April 2013 - VIII ZR 225/12, aaO). Legen die Parteien allerdings der Klausel übereinstimmend eine von ihrem objektiven Sinn abweichende Bedeutung bei, ist diese maßgeblich (vgl. BGH, Urteile vom 16. Juni 2009 - XI ZR 145/08, BGHZ 181, 278 Rn. 16; vom 29. Mai 2009 - V ZR 201/08, NJW-RR 2010, 63 Rn. 10).

19 Sofern nach Ausschöpfung aller in Betracht kommenden Auslegungsmöglichkeiten Zweifel verbleiben und zumindest zwei Auslegungsergebnisse rechtlich vertretbar sind, kommt die sich zu Lasten des Klauselverwenders auswirkende Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB zur Anwendung (BGH, Urteile vom 5. Mai 2010 - III ZR 209/09, BGHZ 185, 310 Rn. 14 mwN; vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 327/11, NJW 2012, 2270 Rn. 28 mwN; vom 3. Dezember 2014 - VIII ZR 224/13, aaO). Hierbei bleiben allerdings Verständnismöglichkeiten unberücksichtigt, die zwar theoretisch denkbar, praktisch aber fern liegend sind und für die an solchen Geschäften typischerweise Beteiligten nicht ernsthaft in Betracht kommen (BGH, Urteile vom 5. Mai 2010 - III ZR 209/09, aaO; vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 327/11, aaO; jeweils mwN; vom 18. Juli 2012 - VIII ZR 337/11, aaO).

20 b) Die Anwendung der vorgenannten Grundsätze führt hier zu der Auslegung dahin, dass § 5.6 des Mietvertrags, wonach "spätestens am 30. Juni jeden

Jahres über die vorangegangene Heizperiode abzurechnen" ist, keine Ausschlussfrist für die Heizkostenabrechnung vorsieht.

21 aa) Diese Auslegung, die der Senat selbst vornehmen kann, ergibt sich zwar - anders als die Revision meint - nicht bereits daraus, dass beide Parteien die streitige Regelung übereinstimmend dahin verstanden hätten, dass sie bei nicht fristgerechter Abrechnung über die Heizkosten keine Ausschlussfrist für Nachforderungen des Vermieters enthält. Denn aus dem von der Revision angeführten Umstand, dass die Klägerin die Heizkostenabrechnung in der Vergangenheit mehrfach verspätet erstellt und die Beklagten dabei zu keinem Zeitpunkt unter Berufung auf eine vertragliche Ausschlussfrist Nachzahlungen verweigert, sondern teilweise sogar Mahnkosten gezahlt haben, lässt sich nicht ableiten, die Parteien hätten übereinstimmend der in § 5.6 des Mietvertrags genannten Frist keine Ausschlusswirkung beigemessen. Für das beschriebene Verhalten der Beklagten kann es - wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat - vielfältige Gründe geben. Es ist bereits offen, ob sich die Beklagten überhaupt vor der streitgegenständlichen Abrechnung Gedanken über den Regelungsgehalt der in Frage stehenden Bestimmung gemacht haben. Ohne das Hinzutreten weiterer Umstände stellen frühere einwendungslose Zahlungen der Beklagten kein tragfähiges Indiz dafür dar, dass sie in Übereinstimmung mit der Klägerin die Regelung in § 5.6 des Mietvertrags nicht als Ausschlussfrist aufgefasst haben. Solche Umstände zeigt die Revision nicht auf.

22 bb) Dass sich die Klausel in § 5.6 des Mietvertrags in der Regelung einer reinen Abrechnungsfrist erschöpft und nicht ergänzend dazu eine Ausschlusswirkung bei verspäteten Abrechnungen entfaltet, ergibt sich aber aus einer am objektiven Inhalt und typischen Sinn der genannten Regelung orientierten Auslegung. Bei der gebotenen Zugrundelegung der Sichtweise redlicher und verständiger Vertragspartner und der weiter gebotenen Einbeziehung der Interes-

sen der normalerweise beteiligten Kreise kommt allein die Auslegungsmöglichkeit in Betracht, dass § 5.6 des Mietvertrags Nachforderungen bei verspäteter Abrechnung der Heizkosten nicht ausschließt (so auch für eine ähnliche Klausel LG Limburg, WuM 1997, 120 f.).

23 (1) Bereits der Wortlaut der Klausel spricht dafür, dass dort nur Regelungen über eine Abrechnungsfrist und nicht zugleich über Sanktionen für den Fall einer verspäteten Abrechnung getroffen worden sind (so auch AG Tempelhof-Kreuzberg, GE 2000, 1543; aA AG Diez, DWW 1994, 25; AG Spandau, aaO). Es ist allein die Rede davon, dass bis spätestens 30. Juni jeden Jahres abzurechnen ist, nicht aber, dass der Vermieter, der diese Frist nicht wahrt, (verschuldensunabhängig) mit Nachforderungen ausgeschlossen sein soll (vgl. LG Limburg, aaO). Anders als das Berufungsgericht und die vorgenannten Amtsgerichte meinen, lässt sich solches aus dem "strikten und verbindlichen" Wortlaut der Klausel ("spätestens") nicht ableiten (vgl. ferner Senatsurteil vom 10. Juli 2013 - VIII ZR 295/12, NVwZ-RR 2013, 920 Rn. 12 [zu § 54 Abs. 1 EEG 2009, wonach "spätestens" bis zum 30. November des folgenden Jahres über Differenzkosten abzurechnen ist]). Vielmehr wird dadurch nur zum Ausdruck gebracht, dass die Abrechnungsfrist eine Höchstfrist darstellt. Der Vermieter darf also im Interesse des Mieters mit der Abrechnung nicht länger als zwei Monate zuwarten, er darf aber früher abrechnen, etwa wenn er mit hohen Nachforderungen rechnet. Der Mieter hingegen hat die Möglichkeit, vom Vermieter eine Abrechnung ab dem Ablauf der Frist (Abrechnungsreife) zu verlangen; einen Anspruch auf frühere Abrechnung hat er dagegen nicht.

24 Dass eine Abrechnung, die "spätestens" zu einem bestimmten Zeitpunkt zu erfolgen hat, nach objektivem Verständnis noch nichts über eine Ausschlusswirkung im Falle einer verspäteten Abrechnung besagt, zeigt auch ein Blick auf § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB. Diese Bestimmung ist zwar erst im

September 2001 in Kraft getreten, während die streitgegenständliche Klausel im Jahr 1980 vereinbart wurde. Sie lässt aber gleichwohl insoweit gewisse Rückschlüsse auf den objektiven Inhalt einer Formularklausel zu, als sie deren Regelungsgehalt nachzeichnet. So liegen die Dinge bei § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB. Mit dieser Vorschrift führte der Gesetzgeber für nicht preisgebundene Wohnungen erstmals eine gesetzliche Abrechnungsfrist ein, die "spätestens" mit dem Ablauf von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums enden sollte (BT-Drucks. 14/4553, S. 51). Zusätzlich wurde - für den Fall einer vom Vermieter zu verantwortenden verspäteten Abrechnung - erstmals eine Ausschlussfrist für Nachzahlungsansprüche (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB) geschaffen (BT-Drucks., aaO). Für die Regelung in § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB hätte aber kein Bedürfnis bestanden, wenn bereits der in Satz 2 angeordneten Pflicht zur Abrechnung "spätestens" bis zum Ablauf von zwölf Monaten nach dem Ende des Abrechnungszeitraums bei objektivem Verständnis eine Ausschlusswirkung zu entnehmen gewesen wäre. Letztlich lässt sich § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB eine gesetzliche Klarstellung dahin entnehmen, dass auch schon vor dem Inkrafttreten dieser Vorschrift vereinbarten Formularklauseln, die den Vermieter zu einer Nebenkostenabrechnung bis "spätestens" zu dem in der Klausel genannten Zeitpunkt verpflichten, allein die Bedeutung zukommt, eine Frist für die Abrechnung festzulegen.

25 (2) Vor allem entspricht - und hierauf kommt es entscheidend an - die Auslegung, wonach die Klausel in § 5.6 des Mietvertrags keine Ausschlusswirkung im Falle einer verspäteten Abrechnung vorsieht, dem Verständnis redlicher und verständiger, die Interessen der normalerweise beteiligten Kreise, also von Mietern einerseits und Vermietern andererseits, berücksichtigender Vertragspartner.

26 (a) Hierbei ist zunächst die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags im Jahr 1980 maßgebliche Gesetzeslage zu berücksichtigen. Zu diesem Zeitpunkt galt noch nicht § 556 Abs. 3 BGB, sondern die Vorgängerregelung des § 4 Abs. 1 Satz 1 und 2 MHG. Der Gesetzgeber hatte darin wegen damals im Zusammenhang mit der Erhöhung von Heizölkosten aufgetretener Zweifelsfragen bestimmt, dass nur angemessene, also an der Höhe der zu erwartenden Betriebskosten ausgerichtete Vorauszahlungen zulässig sind und dass über diese jährlich abgerechnet werden muss (BT-Drucks. 7/2011, S. 12; Senatsurteil vom 27. Juli 2011 - VIII ZR 316/10, NJW 2011, 2878 Rn. 12).

27 (aa) Mit der in § 4 Abs. 1 Satz 1 MHG angeordneten "jährlichen Abrechnung" war lediglich der Abrechnungszeitraum (heute § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB) gemeint; eine Abrechnungsfrist sah diese Bestimmung nicht vor (Senatsurteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 57/04, NJW 2005, 1499 unter II 3 b, 5). Rechtsprechung und Schrifttum hielten allerdings in Anlehnung an die für den preisgebundenen Wohnraum geltende Vorschrift des § 20 Abs. 3 Satz 4 NMV ("spätestens bis zum Ablauf von zwölf Monaten") ein Jahr als Frist für die Erstellung der Abrechnung für angemessen (vgl. Senatsurteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 57/04, aaO unter II 3 b, 2 c mwN; BT-Drucks. 14/4553, aaO).

28 (bb) Ein grundsätzlicher Ausschluss von Nachforderungen war mit der Versäumung dieser Abrechnungsfrist jedoch - anders als die Revisionserwiderung offenbar meint - nicht verbunden (vgl. Senatsurteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 57/04, aaO unter II 5). Dem Mieter wurde lediglich im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung (§§ 133, 157 BGB) für den Fall einer nicht fristgerechten Abrechnung das Recht zugebilligt, laufende Vorauszahlungen zurückzubehalten (§ 273 BGB) oder eine Rückzahlung der geleisteten und noch nicht abgerechneten Vorauszahlungen zu verlangen (Senatsurteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 57/04, aaO unter II 3 c, d, e). Dem Vermieter sollte hierdurch

aber nicht das Recht abgeschnitten werden, die bislang versäumte Abrechnung über die Nebenkosten noch nachzuholen und den Mieter - auch nach Rechtskraft eines von diesem auf Rückzahlung geleisteter Vorauszahlungen erstrittenen Urteils - auf Zahlung der Betriebskosten beziehungsweise des sich aus der Abrechnung ergebenden Saldos in Anspruch zu nehmen (Senatsurteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 57/04, aaO unter II 3 e, g).

29 Schon vor diesem Hintergrund verbietet sich aus Sicht redlicher und verständiger Vertragspartner eine Deutung einer Klausel, die ausdrücklich nur eine deutliche Verkürzung der von der Rechtsprechung geforderten Abrechnungsfrist regelt, dahin, dass ein Vermieter, der diese Abrechnungsfrist nicht einhält, berechtigter Nachforderungen verlustig gehen soll.

30 (b) Insbesondere widerspräche es aber den bei der gebotenen objektiven Auslegung redlicherweise zu berücksichtigenden beiderseitigen Interessen, der in § 5.6 des Mietvertrags vereinbarten Zweimonatsfrist zur Abrechnung über die Heizkosten auch eine Ausschlusswirkung für verspätete Nachforderungen beizumessen.

31 (aa) Denn bereits die in der Klausel geregelte Abrechnungsfrist ist gegenüber der von der Rechtsprechung und dem Schrifttum in Anlehnung an § 20 Abs. 3 NMV entwickelten Jahresfrist zum Nachteil des Vermieters deutlich verkürzt. Die darin vorgesehene Verschärfung der Abrechnungspflicht dient - wie bereits ausgeführt - ausschließlich dem Interesse des Mieters. Der Vermieter, der in Erwartung hoher Nachzahlungen ein Interesse an einer möglichst frühzeitigen Abrechnung hätte, wäre auch bei einer Verpflichtung zur Abrechnung "spätestens bis zum Ablauf von zwölf Monaten" nach dem Ende des Abrechnungszeitraums nicht daran gehindert, lange vor Ablauf dieser Höchstfrist über

die Heizkosten abzurechnen. Für ihn bestand also bereits kein Bedürfnis, die Abrechnungsfrist überhaupt abzukürzen.

32 (bb) Eine Auslegung, die § 5.6 des Mietvertrags zusätzlich zu der für den Vermieter ohnehin schon nachteiligen Abkürzung der Abrechnungsfrist entnimmt, dass dem Vermieter, dem es - aus welchen Gründen auch immer - nicht gelingt, innerhalb von zwei Monaten nach Ende der Heizperiode über die Heizkosten abzurechnen, die Geltendmachung berechtigter Nachforderungen (verschuldensunabhängig) abgeschnitten sein soll, führte zudem zu einer die Belange des Vermieter einseitig und in erheblichem Umfang außer Acht lassenden Betrachtung, die nicht (mehr) dem Verständnis redlicher und verständiger Vertragsparteien entspricht, die die Interessen beider Seiten angemessen in den Blick nehmen.

33 Für den Vermieter, der sich eine Abrechnungspflicht binnen zweier Monate ab Ende der Heizperiode auferlegt, obwohl eine gesetzliche Abrechnungsfrist nicht besteht und von der Rechtsprechung eine Abrechnungsfrist von einem Jahr gewährt wird, besteht kein Anlass, ohne Kompensation dem Mieter auch noch die Vergünstigung zu gewähren, dass dieser von an sich geschuldeten Nachforderungen frei wird, wenn der Vermieter erst nach Ablauf der Zweimonatsfrist abrechnet.

34 Auch ein redlich und verständig gesinnter Mieter wird einer Klausel, wie sie in § 5.6 des Mietvertrags enthalten ist, eine solche Ausschlusswirkung nicht beimessen, schon gar nicht unter Einschluss der Fälle einer nicht vom Vermieter zu vertretenden Verspätung (vgl. auch OLG Düsseldorf, GE 2000, 341 [für ein Gewerberaummietverhältnis]). Vielmehr werden verständige und redliche Vertragspartner bei einer solchen Sachlage strenge Anforderungen an die Vereinbarung einer Ausschlussfrist stellen. Diese wird grundsätzlich nur dann an-

genommen werden können, wenn - wie dies nun auch bei § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB gesetzlich geregelt ist - die verspätete Abrechnung ausdrücklich mit der Sanktion des Nachforderungsausschlusses bewehrt ist.

35 cc) Da somit entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts und einiger Amtsgerichte nur eine Auslegung, nämlich die Deutung, dass § 5.6 des Mietvertrags berechtigte Nachforderungen der Klägerin im Falle einer verspäteten Abrechnung nicht ausschließt, rechtlich vertretbar ist, ist für die Anwendung der Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB kein Raum.

36 4. Die Entscheidung des Berufungsgerichts stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Der Geltendmachung der Heizkostennachforderung steht die - gemäß Art. 229 § 3 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 9 EGBGB für die streitgegenständliche Abrechnung maßgebliche - gesetzliche Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB nicht entgegen. Denn den Beklagten ist die Abrechnung über die im Zeitraum 2011/2012 angefallenen Heizkosten am 30. Oktober 2012 und damit innerhalb der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB übermittelt worden.

III.

37 Nach alledem hat das angefochtene Urteil, soweit es sich gegen die Abweisung der Heizkostennachforderung und der hierauf bezogenen außergerichtlichen Anwaltskosten richtet, keinen Bestand; es ist insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif, da das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - bislang keine Feststellungen zur inhaltlichen Berechtigung der Heizkostennachforderung und der geltend gemachten außergerichtlichen Anwaltskosten getroffen hat. Sie ist daher

im Umfang der Aufhebung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Dr. Milger Dr. Achilles Dr. Fetzer

Dr. Bünger Kosziol

Vorinstanzen:
AG Berlin-Spandau, Entscheidung vom 03.12.2013 - 11 C 176/13 -
LG Berlin, Entscheidung vom 29.04.2015 - 18 S 14/14 -