BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 220/05

Verkündet am:
5. Juli 2006
Kirchgeßner
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 556 Abs. 3 Satz 3

Der Vermieter, der die Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB für die Abrechnung von Betriebskosten zunächst unverschuldet nicht einhalten kann, hat die verspätete Geltendmachung einer Nachforderung dennoch zu vertreten, wenn er sich damit auch dann noch unnötig viel Zeit lässt, nachdem ihm die notwendigen Unterlagen für die Abrechnung vorliegen. Im Regelfall ist er gehalten, die Nachforderung innerhalb von drei Monaten nach Wegfall des Abrechnungshindernisses zu erheben.

BGH, Urteil vom 5. Juli 2006 - VIII ZR 220/05 - LG Berlin
AG Hohenschönhausen

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Juli 2006 durch die Richter Ball, Dr. Leimert, Dr. Wolst und Dr. Frellesen sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin vom 30. August 2005 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Zwischen den Parteien bestand aufgrund eines Mietvertrags vom 22. April 1997 ab dem 15. Mai 1997 bis zum 30. Dezember 2003 ein Mietverhältnis über eine Wohnung in B. . Nach dem Mietvertrag hatten die Kläger Nebenkostenvorauszahlungen zu leisten (§ 7 Abs. 1). Ferner enthielt der Vertrag folgende Bestimmung:

"§ 15 Betriebskosten

Hierauf ist ein monatlicher Vorschuss an den Vermieter neben der Miete, wie in § 7 Abs. 1 beziffert, zu zahlen.

1. Die laufenden öffentlichen Lasten, insbesondere Grundsteuer

2. ...

> Die Vorauszahlungen werden jährlich abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt, sobald dem Vermieter die Abrechnungsunterlagen vorliegen…
>
> Soweit sich Betriebskosten - ggf. auch rückwirkend - erhöhen oder neu entstehen, darf der Vermieter die Erhöhung bzw. die neu entstandenen Betriebskosten nach den gesetzlichen Vorschriften anteilig umlegen ..."

2 Nachdem die Betriebskosten für die Jahre 1998 bis 2001 von der Beklagten bereits abgerechnet waren, gingen ihr am 5. Dezember 2002 Grundsteuerbescheide des Finanzamts mit Nachforderungen für die Jahre 1998 bis 2000 und am 8. Januar 2003 ein weiterer Grundsteuerbescheid mit einer Nachforderung für das Jahr 2001 zu. Die Beklagte beglich die nachträglich erhöhte Grundsteuer im Jahr 2003. Mit Schreiben vom 28. Oktober 2003 rechnete sie die Nachforderung gegenüber den Klägern ab und verlangte anteilige Erstattung der auf sie entfallenden Grundsteuernachzahlung in Höhe von 165,41 € pro Jahr, insgesamt 661,64 €.

3 Mit der Klage haben die Kläger Freigabe einer von ihnen als Mietkaution verpfändeten Sparforderung verlangt, zuletzt in Höhe von 661,64 €. Die Beklagte hat - unter Anerkennung des Freigabeanspruchs - ein Zurückbehaltungsrecht in derselben Höhe wegen der Grundsteuernachzahlung geltend gemacht. Das Amtsgericht hat die Beklagte verurteilt, Freigabe des Mietkautionskontos in Höhe von 661,64 € zu erklären Zug um Zug gegen Zahlung von 661,64 € durch die Kläger an die Beklagte. Auf die Berufung der Kläger hat das Landgericht das angefochtene Urteil unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen teilweise - im Hinblick auf die Grundsteuernachforderung für das Jahr 2001 - abgeändert und die Beklagte verurteilt, die Freigabe des Mietkautionskontos in Höhe von 165,41 € uneingeschränkt zu erklären. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

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:

I.

4 Das Berufungsgericht, dessen Urteil in GE 2005, 1249 (mit Anmerkungen Kinne, GE 2005, 1219 und v. Seldeneck, Info-M 2006, 12 f.) veröffentlicht ist, hat - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - ausgeführt:

5 Nach Beendigung des Mietverhältnisses stehe den Klägern ein uneingeschränkter Anspruch auf Freigabe der Kaution in Höhe von 165,41 € zu. Für das Jahr 2001 bestehe kein Zurückbehaltungsrecht der Beklagten, weil sie für dieses Jahr keine Grundsteuernachforderung erheben könne. Maßgeblich sei die Regelung des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB, wonach eine Nachforderung durch den Vermieter nach Ablauf der Abrechnungsfrist ausgeschlossen sei, es sei denn, er habe die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

6 Zumindest nach der Mietrechtsreform sei davon auszugehen, dass Betriebskosten für diejenigen Jahre abzurechnen seien, für die sie angefallen seien (Zeitabgrenzungsprinzip). Das Abflussprinzip führe hingegen zu korrekturbedürftigen Ergebnissen; konsequent angewendet müsste einem Mieter Grundsteuer, die dem Eigentümer nachberechnet worden sei, nämlich selbst für Jahre vor Beginn des Mietverhältnisses in Rechnung gestellt werden. § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB gehe vom Zeitabgrenzungsprinzip aus, denn eine zu vertretende verspätete Geltendmachung sei beim Abflussprinzip (fast) nicht denkbar.

7 Die Fristenregelung des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB spreche für eine Verpflichtung des Vermieters, möglichst schnell abzurechnen. Die Beklagte habe zwar nicht auf einen geänderten Grundsteuerbescheid hinwirken müssen. Sobald der Vermieter nach Ablauf der Abrechnungsfrist über die notwendigen Unterlagen verfüge, sei er jedoch zu einer unmittelbaren Abrechnung verpflichtet.

Ob diesen Anforderungen nur "ohne schuldhaftes Zögern" (unverzüglich im Sinne von § 121 Abs. 1 BGB) genüge getan werden könne oder ob der Vermieter entsprechend § 560 Abs. 2 BGB bis zu drei Monate nach Kenntnis von der Erhöhung nachfordern dürfe, könne dahinstehen. Denn die Beklagte sei den Anforderungen jedenfalls nicht gerecht geworden, weil sie nach Erhalt des Grundsteuerbescheids für das Jahr 2001 vom 8. Januar 2003 gut neun Monate mit der Abrechnung zugewartet habe.

II.

8 Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

9 Die Beklagte kann dem von ihr gemäß § 307 Abs. 1 ZPO anerkannten Anspruch der Kläger auf Freigabe der verpfändeten Sparforderung kein Zurückbehaltungsrecht wegen eines Gegenanspruchs aus § 15 des Mietvertrags auf Erstattung der Grundsteuernachforderung in Höhe von 165,41 € auch für das - im Revisionsverfahren allein maßgebliche - Jahr 2001 entgegensetzen. Ein solcher Anspruch steht der Beklagten nach § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB, der in der Fassung des am 1. September 2001 in Kraft getretenen Mietrechtsreformgesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl I, 1149) ab dem Abrechnungszeitraum des Kalenderjahrs 2001 Anwendung findet (Art. 229 § 3 Abs. 9 EGBGB), nicht zu.

10 1. Dabei kann entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts offen bleiben, wie die nach § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB jährlich abzurechnenden Betriebskosten dem jeweiligen Abrechnungszeitraum zuzuordnen sind.

11 a) Nach dem vom Berufungsgericht für allein zulässig gehaltenen Leistungsprinzip (auch Zeitabgrenzungs- oder Verbrauchsprinzip genannt) sind die-

jenigen Betriebskosten abzurechnen, die für den jeweiligen Abrechnungszeitraum angefallen sind (dafür LG Berlin, GE 1988, 463, 465; LG Berlin, GE 2000, 813; LG Hamburg, WuM 2000, 197; LG Hamburg, NZM 2001, 806; Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummiete, 4. Aufl., G Rdnr. 107; Lammel, Wohnraummietrecht, 2. Aufl., § 556 Rdnr. 132; Schneider in Müller/Walther, Miet- und Pachtrecht, Stand: März 2006, § 556 Rdnr. 308 ff.; Rips in Eisenschmid/Rips/Wall, Betriebskostenkommentar (2004), § 556 Rdnr. 165; Weitemeyer in Emmerich/Sonnenschein, Miete, 8. Aufl., § 556 Rdnr. 72). Sofern nicht die Heizkostenverordnung anwendbar sei, könne ein anderes Abrechnungsprinzip zwar grundsätzlich vereinbart werden (zweifelnd Weitemeyer aaO); sei eine solche Vereinbarung nicht getroffen worden, stehe dem Vermieter jedoch kein Wahlrecht zu (Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 9. Aufl., Rdnr. 3198). Nach dieser Auffassung ist die Grundsteuernachforderung für 2001 den Betriebskosten 2001 zuzurechnen.

12 b) Nach dem sogenannten Abflussprinzip kann der Vermieter dagegen alle Kosten, mit denen er im laufenden Abrechnungszeitraum belastet wird, in die Abrechnung für den betreffenden Zeitraum einstellen (dafür LG Wiesbaden, NZM 2002, 944; LG Berlin, GE 1999, 1129, 1131; LG Berlin, Urteil vom 2. August 2004 - 62 S 151/04, zitiert nach juris = MM 2004, 374 LS; OLG Schleswig, NJW-RR 1991, 78; Kinne in Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 4. Aufl., § 556 Rdnrn. 55, 78a m.w.Nachw.). Sei ein anderes Abrechnungsprinzip nicht vereinbart, sei der Vermieter berechtigt, das Abflussprinzip zu wählen (Kinne, GE 2003, 504, 505 f.). Dies gelte jedenfalls dann, wenn - wie im vorliegenden Fall - bis zur Abrechnung kein Mieterwechsel stattgefunden habe, weil eine Mehrbelastung des Mieters dann ausgeschlossen sei (LG Düsseldorf, DWW 1990, 51; LG Berlin, GE 2006, 725; Geldmacher, DWW 1997, 165, 166; Ehlert in Bamberger/Roth, BGB (2003), § 556 Rdnr. 27; Blank, DWW 1992, 65 f.; ders. in Blank/Börstinghaus, Miete, 2. Aufl., § 556 Rdnr. 101 m.w.Nachw.).

Wird der Vermieter - wie hier - im Jahr 2003 zu einer Grundsteuernachzahlung für das Jahr 2001 verpflichtet, die er auch noch im Jahr 2003 leistet, so kann er die Belastung nach dieser Auffassung in die Betriebskostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 2003 einbeziehen.

13 c) Die Beklagte hat zwar vorgetragen, sie habe die Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 1998 bis 2000 nach dem Abflussprinzip erstellt, sie hat aber jedenfalls die hier maßgebliche Grundsteuernachzahlung für den Zeitraum bis Ende 2001 gegenüber den Klägern nicht auf der Grundlage des Abflussprinzips, sondern nach dem Leistungsprinzip geltend gemacht. Denn sie hat diese im Jahr 2003 erfolgte Nachzahlung nicht in die Betriebskostenabrechnung 2003 eingestellt, sondern sie von den Klägern mit Schreiben vom 28. Oktober 2003 unter dem Betreff „Grundsteuernachberechnung für abgelaufene Kalenderjahre“ und unter ausdrücklichem Hinweis auf den Nutzungs- und Abrechnungszeitraum bis 31. Dezember 2001 gefordert. Damit hat sie eine Nachzahlung auf die Betriebskosten für das Jahr 2001 verlangt und nicht Betriebskosten für 2003 abgerechnet. Es kann deshalb dahinstehen, ob die Beklagte alternativ die Grundsteuernachforderung auch den Betriebskosten 2003 hätte zurechnen dürfen.

14 2. Die Abrechnungsfrist für die Betriebskosten 2001 war gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB mit Ende des Jahres 2002 abgelaufen. § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB schließt die Geltendmachung einer Nachforderung für einen - wie hier - bereits abgelaufenen Abrechnungszeitraum grundsätzlich aus; etwas anderes gilt nur dann, wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat (§ 556 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 BGB). Davon kann jedoch auf Seiten der Beklagten nicht ausgegangen werden.

15 a) Die Beklagte trifft zwar kein Verschulden daran, dass sie die Grundsteuernachzahlung für 2001 nicht bereits innerhalb der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB auf die Mieter umgelegt hat. Denn ihr ist der zugrunde liegende Bescheid vom 8. Januar 2003 selbst erst nach Ablauf dieser Frist zugegangen. Nach der Begründung des Gesetzentwurfs zum Mietrechtsreformgesetz (BT-Drucks. 14/4553, S. 51) ist die Ausnahmeregelung des § 556 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 BGB gerade mit Rücksicht auf die Fälle eingefügt worden, in denen Steuern oder Abgaben erst nach Ablauf der Abrechnungsperiode festgesetzt werden.

16 b) Nach Sinn und Zweck der Abrechungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB darf der Vermieter jedoch auch dann, wenn er die Jahresfrist für die Abrechnung zunächst unverschuldet nicht einhalten kann, nach Wegfall des Abrechnungshindernisses nicht unbegrenzt warten, bis er die Abrechnung erstellt oder eine Nachforderung erhebt.

17 aa) Wie der Senat bereits entschieden hat, sollen die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB und der durch § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB angeordnete Ausschluss von Nachforderungen eine zeitnahe Abrechnung gewährleisten, damit der Mieter in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Abrechnungszeitraum entweder über ein sich zu seinen Gunsten ergebendes Guthaben verfügen kann oder Gewissheit darüber erlangt, ob und in welcher Höhe er mit einer Nachforderung des Vermieters rechnen muss (Urteil vom 17. November 2004 - VIII ZR 115/04, NJW 2005, 219 unter II 1 b; Urteil vom 18. Januar 2006 - VIII ZR 94/05, NJW 2006, 903 unter II 1 b). Das gilt auch dann, wenn der Mieter von der auf ihn zukommenden Nachforderung nichts weiß und unter Umständen sogar einen gewissen Zinsvorteil erlangen mag, wenn er sie erst später begleichen muss. Eine zunächst entschuldigte Verspätung kann deshalb mit Rücksicht auf den Sinn und Zweck von § 556 Abs. 3

BGB nachträglich zu einer verschuldeten werden, wenn der Vermieter sich auch dann noch unnötig viel Zeit bis zur Erstellung der Abrechnung lässt, nachdem die notwendigen Unterlagen vorliegen (Langenberg aaO, G Rdnr. 84; ders. in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Aufl., § 556 Rdnr. 473 a.E.; Staudinger/Weitemeyer, BGB, Neubearbeitung 2003, § 556 Rdnr. 109; Rips aaO, § 556 Rdnr. 289; Ehlert aaO, § 556 Rdnr. 38; zweifelnd v. Seldeneck, Info-M 2006, 12).

18 bb) Die Frage, welcher Zeitraum dem Vermieter nach Wegfall des Abrechnungshindernisses für die Erstellung der Abrechnung bzw. eine Nachforderung zuzubilligen ist, wird nicht einheitlich beantwortet. Die Verschuldensregelung des § 556 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 BGB spricht dafür, dass der Vermieter gehalten ist, dem Mieter die Abrechnung unverzüglich - das heißt gemäß § 121 Abs. 1 Satz 1 BGB ohne schuldhaftes Zögern - nach Wegfall des Abrechnungshindernisses zuzuleiten (so Schmid aaO, Rdnr. 3166; ebenso Palandt/Weidenkaff, BGB, 65. Aufl., § 556 Rdnr. 12; Schneider aaO, § 556 Rdnr. 331). Eine daraus etwa abzuleitende Frist von längstens zwei Wochen (vgl. Palandt/Heinrichs, aaO, § 121 Rdnr. 3; MünchKommBGB/Kramer, 4. Aufl., § 121 Rdnr. 7; Erman/H. Palm, BGB, 11. Aufl, § 121 Rdnr. 3) würde aber den Vermieter zu einer äußersten Beschleunigung der Abrechnung zwingen, die seinen Interessen nicht angemessen Rechnung trägt und zum Schutz des Mieters nicht geboten ist.

19 Der Gesetzgeber hat in der auch vom Berufungsgericht in Betracht gezogenen Vorschrift des § 560 Abs. 2 BGB, die die rückwirkende Erhöhung von Betriebskostenpauschalen betrifft, dem Vermieter einen Zeitraum von drei Monaten ab Kenntnis von der Betriebskostenerhöhung zugestanden, innerhalb dessen dieser eine rückwirkende Erhöhung der Betriebskostenpauschale gegenüber dem Mieter herbeiführen kann. Eine ähnliche Regelung findet sich in

§ 4 Abs. 8 Satz 2 Halbs. 2 der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV); danach kann der Vermieter eine rückwirkende Erhöhung der Kostenmiete bei preisgebundenem Wohnraum wegen einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen auch für einen Zeitraum vor Beginn des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres fordern, wenn er die Nachforderung aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, erst nach dem Ende des auf die Erhöhung der laufenden Aufwendungen folgenden Kalenderjahres geltend machen konnte und sie innerhalb von drei Monaten nach Wegfall der Gründe geltend macht. Bei der Neubaumietenverordnung handelt es sich zwar um auslaufendes, nur noch auf den Altbestand im sozialen Wohnungsbau anzuwendendes Recht (Senatsurteil vom 8. März 2006 - VIII ZR 78/05, NJW 2006, 1419 unter II A 1 a aa (1)). In Verbindung mit § 560 Abs. 2 BGB bietet die Regelung dennoch einen Anhaltspunkt dafür, wie lange der Vermieter - nach der Wertung des Gesetzgebers in vergleichbaren Fällen - mit der Abrechnung bzw. einer Nachforderung nach Wegfall eines Abrechnungshindernisses, das zunächst eine unverschuldete Überschreitung der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB zur Folge hatte, längstens warten darf, ohne sich dem Vorwurf einer schuldhaft verspäteten Geltendmachung auszusetzen. Im Regelfall stellt es entgegen der Auffassung der Revision auch keine unzumutbare Belastung des Vermieters dar, wenn er eine Nachforderung innerhalb von drei Monaten nach Wegfall des Abrechnungshindernisses erheben und deshalb bei verschiedenen Abrechnungshindernissen möglicherweise wiederholt Nachforderungen geltend machen muss.

20 cc) Die Beklagte hat die ihr am 8. Januar 2003 nachberechnete Grundsteuer gegenüber den Klägern erst rund neun Monate später mit Schreiben vom 28. Oktober 2003 abgerechnet. Damit hat sie den ihr nach dem oben Ausgeführten zuzubilligenden Zeitraum von drei Monaten deutlich überschritten. Dass ihr eine frühere Abrechnung nicht möglich gewesen wäre, hat die Beklagte nicht behauptet. Es ist deshalb davon auszugehen, dass sie die verspätete

Geltendmachung zu vertreten hat; sie ist daher mit ihrer Nachforderung ausgeschlossen.

Ball Dr. Leimert Dr. Wolst

Dr. Frellesen Hermanns

Vorinstanzen:
AG Berlin-Hohenschönhausen, Entscheidung vom 09.03.2005 - 8 C 214/04 -
LG Berlin, Entscheidung vom 30.08.2005 - 65 S 90/05 -