BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 227/09

Verkündet am:
23. Juni 2010
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556 Abs. 3 Satz 2

Bei einer Betriebskostenabrechnung, in der mehrere Gebäude oder Gebäudeteile einer Wohnungseigentumsanlage zu einer - je nach Betriebskostenart unterschiedlichen - Abrechnungseinheit zusammengefasst werden, betrifft die Frage, ob die der Abrechnung zugrunde gelegten unterschiedlichen Bezugspunkte für die einzelnen Betriebskosten maßgeblich sind und ob die insoweit angesetzten Flächenangaben zutreffen, nicht die ("formelle") Wirksamkeit, sondern die (inhaltliche) Richtigkeit der Abrechnung (im Anschluss an das Senatsurteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135).

BGH, Urteil vom 23. Juni 2010 - VIII ZR 227/09 - LG Mannheim
AG Mannheim

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Juni 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Mannheim vom 22. Juli 2009 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 Parteien streiten über die Nachzahlung von Betriebskosten für die Jahre 2006 und 2007.

2 Die Beklagten sind seit dem 16. April 2000 Mieter einer seit dem 1. Februar 2006 der Klägerin gehörenden Eigentumswohnung in M. , I. -Ring 22. Die Wohnung ist Bestandteil der Wohnungseigentumsanlage M. -Str. 1-21/ I. -Ring 22-38, die insgesamt 203 Wohnungen in mehreren Gebäuden mit 20 Hauseingängen umfasst. Die Parteien schlossen aus Anlass des Vermieterwechsels am 15. Januar 2006 einen neuen

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Mietvertrag für die Zeit ab 1. Februar 2006. In § 3 des Vertrags ist geregelt, dass die Beklagten für die im Vertrag näher bezeichneten Betriebskosten monatliche Vorauszahlungen zu leisten haben, über die jährlich abzurechnen ist.

3 Die Klägerin hat mit ihrer Klage Ausgleich der Nachforderungen aus den von der Hausverwaltung erstellten Betriebskostenabrechnungen vom 28. Dezember 2007 für das Abrechnungsjahr 2006 in Höhe von 1.167,60 € und vom 22. Juli 2008 für das Abrechnungsjahr 2007 in Höhe von 956,76 € begehrt. Das Amtsgericht hat der Klage in Höhe von 846,71 € nebst Zinsen stattgegeben und sie im Übrigen abgewiesen. Die Berufung der Klägerin, mit der diese ihre Nachforderungen für das Jahr 2006 noch in Höhe von 1.164,25 € und für das Jahr 2007 in Höhe von 939,68 € - insgesamt 2.103,93 € nebst Zinsen - aufrechterhalten hat, ist ohne Erfolg geblieben. Auf die Anschlussberufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage insgesamt abgewiesen. Dagegen wendet sich die Klägerin mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, mit der sie ihre im Berufungsrechtszug geltend gemachten Ansprüche weiterverfolgt.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat Erfolg.

I.

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

6 Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2006 und 2007 stünden der Klägerin nicht zu, weil beide Abrechnungen wegen formeller Mängel unwirksam seien.

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

7 Die Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2006 und 2007 seien in Bezug auf die nach einem Quadratmeterschlüssel abgerechneten Kostenpositionen formell unwirksam, weil über diese Betriebskosten abgerechnet worden sei, ohne die Zusammensetzung der zugrunde gelegten Gesamtflächen und damit den Verteilungsschlüssel "Quadratmeter" hinreichend zu erläutern. Gegen die Zusammenfassung mehrerer Anwesen zu einer Abrechnungseinheit bestünden zwar vorliegend keine grundsätzlichen Bedenken, da in dem Mietvertrag keine gegenteilige Vereinbarung enthalten sei. Aus der klägerischen Abrechnung vom 28. Dezember 2007 ergebe sich auch hinreichend deutlich, dass es sich vorliegend um eine Abrechnungseinheit handele, die aus den Anwesen M. -St. 1 - 21 sowie I. -Ring 22 - 38 bestehe. Allerdings werde in der Abrechnung nicht erläutert, wie groß die einzelnen Anwesen seien. Aus den Angaben zu den einzelnen Kostenpositionen folge lediglich, dass die Fläche des Anwesens I. -Ring 22, in dem die Beklagten wohnten, eine Gesamtfläche von 623 qm aufweise (Kostenposition "Strom Allgemein"), die Anwesen I. -Ring 22, 24 und 26 zusammen über eine Gesamtfläche von 1.617,36 qm verfügten (Kostenposition Müll) sowie sämtliche Anwesen zusammen eine Gesamtfläche von 14.065,66 qm hätten. Somit werde lediglich die Größe des Anwesens I. -Ring 22 offengelegt, die Größe der übrigen 19 Anwesen - die Wirtschaftseinheit bestehe aus insgesamt 20 Anwesen - werde hingegen nicht mitgeteilt. Ohne die Flächenangabe für jedes einzelne Anwesen, das Teil der Abrechnungseinheit sei, seien die in der Abrechnung aufgeführten unterschiedlichen Gesamtflächenangaben und somit die Art des Verteilungsschlüssels jedoch nicht nachvollziehbar.

8 Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2006 sei auch insoweit formell unwirksam, als die Klägerin innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist in Bezug auf die Kostenposition "Heizung/Warm-/Kalt-/Abwasser" nicht ordnungsgemäß abgerechnet habe. Die Abrechnung vom 28. Dezember 2007 weise für

die Kostenposition "Heizung/Warm-/Kalt-/Abwasser" Gesamtkosten in Höhe von 177.076,27 € und einen auf die Beklagten entfallenden Anteil in Höhe von 1.823,43 € aus. Die Zusammensetzung dieser Summe und der Umlageschlüssel würden aus der Abrechnung selbst nicht deutlich. Auch aus der in der Abrechnung enthaltenen Bezugnahme auf die den Beklagten vorliegenden, von dem Unternehmen M. B. am 16. August 2007 jeweils für den Zeitraum vom 1. bis 31. Januar 2006 und vom 1. Februar bis 31. Dezember 2006 erstellten Abrechnungen werde dies für einen durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter nicht ohne Weiteres deutlich. Denn die in der Abrechnung der Hausverwaltung vom 28. Dezember 2007 genannte Summe von 1.823,43 € werde in den Abrechnungen von M. B. nicht erwähnt. Vielmehr ergebe sich diese Summe erst aus der Addition der in den Abrechnungen von M. B. ausgewiesenen Beträge. Damit genüge die Klägerin nicht ihrer Abrechnungspflicht gemäß § 259 BGB. Es sei nicht Aufgabe des Empfängers der Nebenkostenabrechnung, den Kostenanteil erst zu errechnen. Vielmehr müsse der in der Nebenkostenabrechnung ausgewiesene Betrag unmittelbar in den in Bezug genommenen Abrechnungen als Summe genannt werden, andernfalls sei die Abrechnung nicht nachvollziehbar.

9 Bei dieser Sachlage seien die geltend gemachten Nachforderungen für die Abrechnungsjahre 2006 und 2007 unbegründet, ohne dass es dafür auf die weiteren zwischen den Parteien streitigen Fragen ankomme.

II.

10 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Der Klägerin können die geltend gemachten Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2006 und 2007 nicht mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung versagt werden. Entgegen der Auffassung des Beru-

fungsgerichts sind die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2006 und 2007 nicht aus den vom Berufungsgericht angeführten Gründen unwirksam.

11 Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass der Nachzahlungsanspruch eines Vermieters aus einer Betriebskostenabrechnung voraussetzt, dass dem Mieter innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB eine formell ordnungsgemäße Abrechnung zugegangen ist. Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung nach der Rechtsprechung des Senats, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Ob die Betriebskostenabrechnung die formellen Voraussetzungen erfüllt, die an ihre Wirksamkeit zu stellen sind, richtet sich danach, ob der Mieter in der Lage ist, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und anhand des ihm mitgeteilten Verteilerschlüssels den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten rechnerisch nachzuprüfen (Senatsurteile vom 25. November 2009 - VIII ZR 323/08, juris, Tz. 11; vom 19. November 2008 - VIII ZR 295/07, WuM 2009, 42, Tz. 21 f.; vom 9. April 2008 - VIII ZR 84/07, WuM 2008, 351, Tz. 16). Diesen Anforderungen genügen die Betriebskostenabrechnungen der Beklagten für die Jahre 2006 und 2007.

12 1. Mit Recht hat sich das Berufungsgericht nicht die Auffassung des Amtsgerichts zu eigen gemacht, nach der die Betriebskostenabrechnungen der Beklagten für die Jahre 2006 und 2007 deshalb unwirksam seien, weil die Kosten für Kaltwasser und Abwasser nicht gesondert ausgewiesen, sondern unter einer Position zusammengefasst worden seien. Der Vermieter darf, wie der Senat nach Erlass des Berufungsurteils entschieden hat, die Kosten für Frischwasser und Schmutzwasser bei der Betriebskostenabrechnung jedenfalls dann in einer Summe zusammenfassen und einheitlich abrechnen, wenn die Umlage dieser Kosten einheitlich nach dem durch den Zähler erfassten Frischwasser-

verbrauch vorgenommen wird (Senatsurteil vom 15. Juli 2009 - VIII ZR 340/08, WuM 2009, 516, Tz. 19). Das ist hier unstreitig der Fall.

13 2. Zu Unrecht beanstandet das Berufungsgericht jedoch, dass in den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2006 und 2007 die Abrechnung der Kostenpositionen, die nach dem Anteil der Wohnfläche abgerechnet werden, nicht nachvollziehbar sei, weil nicht die Einzelflächen aller 20 Anwesen, aus denen die Wohnungseigentumsanlage bestehe, angegeben seien. Nach der Rechtsprechung des Senats sind bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten, soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, regelmäßig folgende Mindestangaben in die Abrechnung 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 (Senatsurteile vom 25. November 2009, aaO, und vom 19. November 2008, aaO). Nichts anderes gilt, wenn bei einer größeren Wohnungseigentumsanlage - wie hier - mehrere Gebäude oder Gebäudeteile für bestimmte Betriebskosten in zulässiger Weise zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden (vgl. dazu Senatsurteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135, unter II 3 a). Den genannten Anforderungen genügen die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2006 und 2007, soweit in ihnen die Umlegung bestimmter Kostenpositionen nach dem Anteil der Wohnfläche erfolgt ist.

14 a) Die Abrechnungen der Hausverwaltung vom 28. Dezember 2007 und 22. Juli 2008 setzen für die nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegenden Betriebskosten die Fläche der von den Beklagten gemieteten Wohnung (82,36 qm) ins Verhältnis zu der für die jeweilige Kostenposition maßgeblichen Gesamtfläche. Damit enthalten die Abrechnungen sowohl die Angabe des Verteilungsschlüssels als auch die für die Errechnung des Anteils des Mieters er-

forderliche Angabe der Gesamtfläche, zu der die Wohnfläche des Mieters ins Verhältnis zu setzen ist. Als maßgebliche Gesamtfläche ist für die Position "Strom allgemein" die Gesamtfläche der im Gebäude I. -Ring 22 gelegenen Wohnungen (623 qm), für die Position "Strom allgemein/Außenanlage" die Gesamtfläche der in den Gebäuden I. -Ring 22, 24 und 26 gelegenen Wohnungen (1.617,36 qm) und für die übrigen Positionen die Gesamtfläche aller 203 Wohnungen der Wohnungseigentumsanlage (14.065,66 qm) angegeben. Aus diesen Angaben und den in der Abrechnung angegebenen Gesamtkosten der jeweiligen Betriebskosten lässt sich der in der Abrechnung angegebene Anteil der Beklagten an der betreffenden Betriebskostenposition ohne Weiteres rechnerisch nachvollziehen. Ob die der Abrechnung zugrunde gelegten unterschiedlichen Bezugspunkte für die einzelnen Betriebskosten maßgeblich sind und ob die insoweit angesetzten Flächenangaben zutreffen, berührt nicht die Wirksamkeit, sondern allein die Richtigkeit der Abrechnung (vgl. Senatsurteil vom 20. Juli 2005, aaO, unter II 3; vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 261/07, NJW 2008, 2260, Tz. 11 ff., 13).

15 b) Das Berufungsgericht legt nicht dar, welchen Sinn es hätte haben sollen, in der Abrechnung auch die jeweilige Gesamtwohnfläche aller 20 einzelnen Gebäude oder Gebäudeteile der Wohnungseigentumsanlage mitzuteilen. Für die Errechnung des flächenabhängigen Anteils der Beklagten an den Betriebskosten kommt es nur auf die Angabe der Gesamtfläche der Gebäude oder Gebäudeteile an, die in der Abrechnung für die jeweilige Betriebskostenposition zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefasst worden sind. Diese Gesamtflächen sind in den Betriebskostenabrechnungen angegeben.

16 3. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist die Betriebskostenabrechnung vom 28. Dezember 2007 für das Jahr 2006 auch nicht im Hinblick auf die Kostenposition "Heizung/Warm-/Kalt-/Abwasser" unwirksam. Der in

der Abrechnung der Hausverwaltung vom 28. Dezember 2007 insoweit ausgewiesene Kostenanteil der Beklagten in Höhe von 1.823,43 € wird zwar in dieser Abrechnung selbst nicht erläutert, ist aber aufgrund der in der Abrechnung enthaltenen Bezugnahme auf die Abrechnungen von M. B. , die den Beklagten bereits vorlagen, gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar.

17 a) Die am 16. August 2007 von M. B. erstellte Jahresabrechnung 2006 für die Kostenposition "Heizung/Warm-/Kalt-/und Abwasser" ist aufgegliedert in den Zeitraum vom 1. bis zum 31. Januar 2006 einerseits und den Zeitraum vom 1. Februar bis zum 31. Dezember 2006 andererseits. In dieser Aufgliederung der Betriebskosten für Heizung/Warm-/Kalt-/und Abwasser in zwei einander ergänzende Zeiträume, die durch den zum 1. Februar 2006 erfolgten Eigentumswechsel veranlasst war, liegt kein Verstoß gegen das in § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB geregelte Gebot jährlicher Abrechnung.

18 Eine nach dieser Bestimmung unzulässige Teilabrechnung liegt vor, wenn der Vermieter anstelle einer Gesamtabrechnung für das Abrechnungsjahr lediglich für einen Teil des Abrechnungsjahres über die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten abrechnet (vgl. OLG Düsseldorf, ZMR 2002, 46; Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 9. Aufl., § 556 BGB Rdnr. 302). Ein solcher Fall ist hier nicht gegeben. Die Hausverwaltung der Klägerin hat mit ihrer Abrechnung vom 28. Dezember 2007 eine Gesamtabrechnung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2006 und keine Teilabrechnung über die Vorauszahlungen für nur einen Teil des Jahres vorgenommen. Auch die Abrechnungen von M. B. für die Kostenposition "Heizung/Warm-/Kalt-/und Abwasser", auf die die Betriebskostenabrechnung vom 28. Dezember 2007 Bezug nimmt, erfassen das gesamte Abrechnungsjahr 2006. In ihnen ist lediglich die Ermittlung des Kostenanteils der Beklagten in zwei einander ergänzende Zeitabschnitte des Abrechnungsjahres aufgegliedert worden. Darin

liegt keine nach § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB unzulässige Teilabrechnung über die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten. Eine solche zeitliche Aufgliederung des Kostenanteils des Mieters an einer bestimmten Betriebskostenposition kann durch sachliche Gründe gerechtfertigt oder sogar notwendig sein, wie etwa im Falle von Preissteigerungen während der Abrechnungsperiode. Ein hinreichender sachlicher Grund für eine solche Aufgliederung ist auch - wie hier - bei einem Eigentümerwechsel gegeben, um eine interne Abrechnung von Betriebskosten zwischen dem alten und dem neuen Vermieter innerhalb des laufenden Abrechnungsjahres zu ermöglichen.

19 b) Die Betriebskostenabrechnung der Hausverwaltung vom 28. Dezember 2007 für das Jahr 2006 ist auch nicht, wie das Berufungsgericht gemeint hat, unter dem Gesichtspunkt unwirksam, dass die Abrechnungen von M. B. aufgrund ihrer Aufgliederung der Kostenposition "Heizung/ Warm-/Kalt-/und Abwasser" in den Zeitraum vom 1. bis zum 31. Januar 2006 einerseits und 1. Februar bis zum 31. Dezember 2006 andererseits so unübersichtlich wären, dass der Mieter sie nicht mehr nachvollziehen könnte. Das Berufungsgericht beanstandet insoweit lediglich, dass der in der Betriebskostenabrechnung vom 28. Dezember 2007 als Kostenanteil der Beklagten genannte Betrag von 1.823,43 € in den Abrechnungen von M. B. nicht ausdrücklich genannt ist. Dies trifft zwar zu, bedeutet aber nicht, dass dieser Betrag für den Mieter nicht nachvollziehbar und damit die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2006 hinsichtlich dieser Kostenposition unwirksam wäre. Denn für den durchschnittlich gebildeten Mieter ist aus den Abrechnungen von M. B. ohne Weiteres zu erkennen, dass es sich bei dem in der Betriebskostenabrechnung genannten Betrag von 1.823,43 € um die Summe der beiden deutlich ausgewiesenen Endbeträge (212,99 € und 1.610,44 €) aus den in Bezug genommenen Abrechnungen von M. B. für die Zeit vom 1. bis zum 31. Januar 2006 einerseits und vom 1. Februar bis zum 31. Dezember 2006

andererseits handelt. Angesichts dessen musste die Addition der beiden Beträge nicht in der Abrechnung selbst vorgenommen werden.

III.

20 Da die Revision Erfolg hat, ist das Berufungsurteil aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die nicht entscheidungsreife Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO), damit das Berufungsgericht die weiteren streitigen Fragen, die es nicht näher bezeichnet hat, entscheiden und die erforderlichen Feststellungen zur materiellen Berechtigung der Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2006 und 2007 treffen kann.

Ball Dr. Frellesen Dr. Hessel

Dr. Achilles Dr. Schneider

Vorinstanzen:
AG Mannheim, Entscheidung vom 05.12.2008 - 10 C 191/08 -
LG Mannheim, Entscheidung vom 22.07.2009 - 4 S 4/09 -