BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 240/07

Verkündet am:
30. April 2008
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 556 Abs. 3

a) Wenn über verbrauchsabhängige Betriebskosten nicht getrennt von den sonstigen Betriebskosten abzurechnen ist, so ist eine Gesamtabrechnung der Betriebskosten nicht deshalb formell unwirksam, weil der Abrechnungszeitraum einer in die Gesamtabrechnung eingestellten Abrechnung verbrauchsabhängiger Betriebskosten nicht deckungsgleich ist mit dem der Gesamtabrechnung zugrunde liegenden Abrechnungszeitraum.

b) Bei einer auf das Kalenderjahr bezogenen Gesamtabrechnung über die Betriebskosten beginnt die Frist für die Abrechnung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten mit dem Ende des Kalenderjahres auch dann, wenn der in die Gesamtabrechnung einbezogenen Abrechnung verbrauchsabhängiger Betriebskosten ein davon abweichender Abrechnungszeitraum - etwa die jährliche Heizperiode - zugrunde liegt.

BGH, Urteil vom 30. April 2008 - VIII ZR 240/07 - LG Mainz
AG Mainz

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. April 2008 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richter Dr. Wolst und Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Milger sowie den Richter Dr. Achilles

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Mainz vom 19. Juli 2007 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger waren vom 1. November 2001 bis zum 31. Mai 2004 Mieter einer Eigentumswohnung des Beklagten in Mainz. Im Mietvertrag der Parteien waren einheitliche Vorauszahlungen für Heizkosten und sonstige Betriebskosten festgelegt. Nach Beendigung des Mietverhältnisses zahlte der Beklagte auf die von den Klägern geleistete Kaution in Höhe von 1.360 € einen Teilbetrag von 400 € zurück. Hinsichtlich des Restbetrags rechnete er mit - der Höhe nach unstreitigen - Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2003 und 2004 auf.

2 Die von der Hausverwaltung den Klägern übermittelte Betriebskostenabrechnung vom 22. September 2004 für das Kalenderjahr 2003 enthält unter anderem eine Abrechnung über die Versorgung der Wohnung der Kläger mit Heizung und Warmwasser im Zeitraum vom 1. August 2002 bis zum 31. Juli 2003,

die von dem mit der Verbrauchserfassung beauftragten Unternehmen T. am 13. September 2004 erstellt worden war. In gleicher Weise stützt sich die Betriebskostenabrechnung vom 21. November 2005 für das Kalenderjahr 2004 auf die am 18. November 2005 von T. erstellte Abrechnung über die Versorgung der Wohnanlage mit Heizung und Warmwasser im Zeitraum vom 1. August 2003 bis zum 31. Juli 2004, beschränkt allerdings auf den Nutzungszeitraum der Kläger vom 1. August 2003 bis zum 31. Mai 2004.

3 Die Kläger sind der Auffassung, dass der Beklagte auf die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2003 und 2004 Nachforderungen nicht stützen könne, weil die Betriebskostenabrechnungen hinsichtlich der darin enthaltenen Heizkostenabrechnungen nicht innerhalb eines Jahres nach dem Ende des Abrechnungszeitraums vorgelegt worden seien. Sie verlangen mit ihrer Klage die Rückzahlung ihres restlichen Kautionsguthabens nebst Zinsen; die Klageforderung beläuft sich - nach einem gegen den Beklagten ergangenen Teilanerkenntnisurteil über 15,07 € - noch auf 982,42 € nebst Zinsen. Das Amtsgericht hat insoweit die Klage abgewiesen. Die Berufung der Kläger hat keinen Erfolg gehabt. Dagegen wenden sich die Kläger mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat im Wesentlichen ausgeführt:

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

6 Aufgrund der berechtigten Einbehalte wegen nachzuzahlender Nebenkosten sei die Klageabweisung, bezogen auf die weitere Auszahlung der Kaution über das Teilanerkenntnisurteil hinaus, rechtens.

7 Die Abrechnung der Heizkosten für die Abrechnungszeiträume vom 1. August 2002 bis zum 31. Juli 2003 und vom 1. August 2003 bis zum 31. Juli 2004 in den Nebenkostenabrechnungen vom 22. September 2004 und 21. November 2005 sei nicht gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB verfristet. Da nach dem Mietvertrag kein fester Abrechnungszeitraum bestimmt gewesen sei, habe diese Bestimmung dem Vermieter oblegen, der hierfür das Kalenderjahr oder - entsprechend der Vorlage durch das Ableseunternehmen - das Wirtschaftsjahr ansetzen könne. Grundsätzlich sei der Beklagte auch berechtigt gewesen, über alle Kosten, selbst wenn die Nebenkosten und die Heizkosten verschiedene Abrechnungszeiträume aufwiesen, einheitlich abzurechnen. Andernfalls würde entgegen der gesetzlichen Intention (§ 556 Abs. 3 Satz 4 BGB) eine Verpflichtung des Vermieters zu Teilabrechnungen begründet.

II.

8 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Die gegenüber dem Anspruch der Kläger auf Rückzahlung ihrer restlichen Kaution erklärte Aufrechnung des Beklagten mit den - der Höhe nach unstreitigen - Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen vom 20. September 2004 und 21. November 2005 für die Jahre 2003 und 2004 greift durch.

9 1. Die Betriebskostenabrechnungen sind entgegen der Auffassung der Revision nicht wegen Verstoßes gegen § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BGB formell unwirksam. Ohne Erfolg macht die Revision geltend, die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2003 und 2004 könnten keine Nachzahlungspflicht

der Kläger auslösen, weil sie entgegen § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BGB keinen einheitlichen Abrechnungszeitraum umfassten.

10 a) Nach § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BGB ist über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Diese Bestimmung regelt nur, dass der Abrechnungszeitraum ein Jahr nicht überschreiten darf, schreibt aber nicht vor, welcher jährliche Zeitraum der Abrechnung zugrunde zu legen ist; in Betracht kommen etwa das Kalenderjahr, das Mietjahr oder der Jahreszeitraum, innerhalb dessen regelmäßig die Jahresabrechnungen der Versorgungsträger erteilt werden (MünchKommBGB/Schmid, 5. Aufl., § 556 Rdnr. 64; Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 9. Aufl., § 556 BGB Rdnr. 301; Staudinger/Weitemeyer, BGB (2006), § 556 Rdnr. 116; Palandt/Weidenkaff, BGB, 67. Aufl., § 556 Rdnr. 10). Soweit ein bestimmter Abrechnungszeitraum vertraglich nicht vereinbart wurde, ist der Vermieter in der Wahl des Abrechnungszeitraums frei.

11 Nach den rechtsfehlerfreien und von der Revision auch nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts war der Beklagte mangels anderweitiger Vereinbarung im Mietvertrag berechtigt, das Kalenderjahr als Abrechnungszeitraum für die Abrechnung der Betriebskosten zu bestimmen. Der Beklagte hat in seinen Abrechnungen vom 22. September 2004 und 21. November 2005 über die von den Klägern in den Kalenderjahren 2003 und 2004 jeweils geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen abgerechnet. Eine jährliche Abrechnung über die Vorauszahlungen für Betriebskosten liegt damit vor.

12 Auch hinsichtlich der abgerechneten Betriebskosten ist der in § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BGB vorgeschriebene Abrechnungszeitraum von höchstens einem Jahr nicht überschritten. Der Abrechnung der Heizkosten liegt - entsprechend dem Abrechnungsturnus des mit der Verbrauchserfassung be-

auftragten Unternehmens - die jährliche Heizperiode zugrunde, bei der die Verbrauchsablesung in der heizungsfreien Zeit im Sommer erfolgt (Abrechnungszeitraum vom 1. August bis zum 31. Juli des Folgejahres); die Abrechnung der sonstigen Betriebskosten bezieht sich jeweils auf das Kalenderjahr.

13 b) Die Revision ist der Auffassung, die Betriebskostenabrechnungen des Beklagten für die Jahre 2003 und 2004 seien deshalb nicht ordnungsgemäß, weil ihnen nicht vollständig deckungsgleiche Abrechnungszeiträume für die Heizkosten einerseits und die sonstigen Betriebskosten andererseits zugrunde lägen. Damit dringt die Revision nicht durch. Dem Beklagten war es nicht nach § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BGB verwehrt, in die Gesamtabrechnung der Betriebskosten für die Kalenderjahre 2003 und 2004 die Heizkostenabrechnungen des mit der Verbrauchserfassung beauftragten Unternehmens einzustellen, die sich nicht auf das Kalenderjahr, sondern auf die jährliche Heizperiode bezogen, die jeweils am 31. Juli des Kalenderjahres endete, für das der Beklagte die Gesamtabrechnung der Betriebskosten erstellte.

14 aa) Zwar trifft es zu, dass der jährliche Abrechnungszeitraum im Sinne des § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BGB - hier: das Kalenderjahr - nicht nur für die abzurechnenden Vorauszahlungen, sondern grundsätzlich auch für die abzurechnenden Betriebskosten maßgebend ist. Daraus folgt jedoch nicht, dass eine Betriebskostenabrechnung nur dann ordnungsgemäß ist, wenn die darin enthaltene Abrechnung verbrauchsabhängiger Betriebskosten hinsichtlich des Verbrauchserfassungszeitraums mit dem Abrechnungszeitraum des Vermieters völlig übereinstimmt. Dies ergibt sich bereits daraus, dass §§ 556 ff. BGB den Vermieter bei der Abrechnung von Betriebskosten nicht auf eine Abrechnung nach dem Leistungsprinzip festlegen; auch eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip, bei dem es nicht auf den Verbrauchszeitraum ankommt, ist

grundsätzlich zulässig (Senatsurteil vom 20. Februar 2008 - VIII ZR 49/07, NJW 2008, 1300, zu einer Wasserabrechnung).

15 Gewisse zeitliche Abweichungen des nach § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BGB maßgeblichen mietvertraglichen Abrechnungszeitraums von dem jährlichen Abrechnungsturnus für verbrauchsabhängige Betriebskosten, die der Vermieter in seiner Abrechnung zu berücksichtigen hat, sind zulässig; sie lassen sich auch kaum vermeiden. Der Vermieter hat auf die Abrechnungsperioden von Versorgungs- und Verbrauchserfassungsunternehmen in der Regel keinen Einfluss und ist entgegen der Auffassung der Revision nicht verpflichtet, den mietvertraglichen Abrechnungszeitraum dem Abrechnungsturnus von Versorgungsunternehmen anzupassen. Dem steht bereits entgegen, dass die Abrechnungsperioden von Versorgungsträgern und Verbrauchserfassungsunternehmen - je nach Betriebskostenart (Wasser, Strom, Heizung) - untereinander häufig nicht vollkommen deckungsgleich sind. Auch ist der Vermieter, der die Betriebskosten - wie hier - in zulässiger Weise nach dem Kalenderjahr abrechnet, nicht verpflichtet, die nach einem vom Kalenderjahr abweichenden Zeitraum vorgenommene Verbrauchsabrechnung des Versorgungsunternehmens im Wege einer Schätzung oder mit Hilfe einer zusätzlichen Verbrauchserfassung auf das Kalenderjahr umzurechnen; der damit verbundene zusätzliche Aufwand ist für den Vermieter nicht zumutbar und wird von schutzwürdigen Interessen des Mieters nicht gefordert (Senatsurteil vom 20. Februar 2008, aaO, Tz. 24, zur Wasserabrechnung).

16 Für eine in die Betriebskostenabrechnung einbezogene Heizkostenabrechnung gilt insoweit nichts Anderes. Es kann dahingestellt bleiben, ob auch Heizkosten nach dem Abflussprinzip abgerechnet werden können oder ob dem die Vorschrift in § 6 Abs. 1 HeizkV entgegensteht, nach der die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage einer Verbrauchser-

fassung nach §§ 7 bis 9 HeizkV auf die einzelnen Nutzer zu verteilen sind. Diese Bestimmung, deren Anforderungen in den vorliegenden Heizkostenabrechnungen unstreitig erfüllt sind, enthält jedenfalls keine Regelung darüber, ob die Verbrauchserfassung für die Heizkosten mit dem Abrechnungszeitraum für die sonstigen Betriebskosten übereinzustimmen hat. Dies richtet sich nicht nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung, sondern nach §§ 556 ff. BGB. Aus diesen mietrechtlichen Vorschriften ist aber, wie ausgeführt, nicht herzuleiten, dass der Abrechnungszeitraum einer auf das Kalenderjahr abgestellten Betriebskostenabrechnung mit dem Verbrauchserfassungszeitraum einer darin enthaltenen Jahresabrechnung eines Versorgungsträgers vollkommen deckungsgleich sein müsste. Dies gilt auch für die jährliche Heizkostenabrechnung, bei der eine Verbrauchsablesung in der heizungsfreien Zeit nach Abschluss der Heizperiode sinnvoller ist als etwa eine Verbrauchsablesung inmitten der Heizperiode zum Jahresende.

17 bb) Der Beklagte war auch nicht, wie die Revision meint, zu einer getrennten Abrechnung der Heizkosten einerseits und der sonstigen Betriebskosten andererseits verpflichtet. Eine getrennte Abrechnung wäre im vorliegenden Fall nicht einmal möglich gewesen.

18 § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BGB geht von einer jährlichen Gesamtabrechnung aller Betriebskosten durch den Vermieter aus. Dies ergibt sich aus der Bestimmung in § 556 Abs. 3 Satz 4 BGB, nach welcher der Vermieter zu Teilabrechnungen - auch über einzelne Betriebskosten - nicht verpflichtet ist, sondern mit der Abrechnung zuwarten kann, bis ihm eine Gesamtabrechnung aller Betriebskosten für den maßgeblichen Abrechnungszeitraum möglich ist (MünchKommBGB/Schmid, aaO, Rdnr. 45; Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO, Rdnr. 477). Eine Verpflichtung des Vermieters zu einer getrennten Abrechnung hinsichtlich einzelner Betriebskosten kann sich allerdings aus dem Mietvertrag

ergeben (MünchKommBGB/Schmid, aaO, Rdnr. 46; Schmidt-Futterer/ Langenberg, aaO, Rdnr. 478; Staudinger/Weitemeyer, aaO, § 556 Rdnr. 110); im Zweifel ist jedoch entsprechend dem in § 556 Abs. 3 Satz 4 BGB zum Ausdruck kommenden Regelfall von einer einheitlichen Abrechnung auszugehen (MünchKommBGB/Schmid, aaO). Gegen eine vertraglich übernommene Verpflichtung des Vermieters zur getrennten (vorweggezogenen) Abrechnung bestimmter Betriebskosten - etwa der Heizkosten - spricht es, wenn der Mieter - wie hier die Kläger - nach dem Mietvertrag einen einheitlichen Vorauszahlungsbetrag für alle Betriebskosten zu leisten hat (MünchKommBGB/Schmid, aaO; Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO, Rdnr. 477). Denn über einheitliche Vorauszahlungen auf Heiz- und Betriebskosten kann sinnvoll nur einheitlich abgerechnet werden, weil nicht zu ermitteln ist, welcher Teilbetrag der Vorauszahlungen für eine vorweggezogene Abrechnung bestimmter Betriebskosten in Ansatz zu bringen wäre (Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO). Das Berufungsgericht hat daher rechtsfehlerfrei festgestellt, dass der Beklagte zu einer einheitlichen Abrechnung aller Betriebskosten einschließlich der Heizkosten berechtigt war.

19 Die Revision vermag auch nicht aufzuzeigen, wie der Beklagte den Klägern unter den gegebenen Umständen eine andere - ihrer Auffassung nach ordnungsgemäße - Gesamtabrechnung der Betriebskosten für das Kalenderjahr unter Einbeziehung der extern erstellten Heizkostenabrechnung hätte erteilen können. Der Umstand, dass sich der Verbrauchserfassungszeitraum für die Heizkostenabrechnungen in den Betriebskostenabrechnungen des Beklagten für die Kalenderjahre 2003 und 2004 partiell nicht mit dem Abrechnungszeitraum für die anderen Betriebskosten deckt, ist deshalb als für die Wirksamkeit der Betriebskostenabrechnungen unschädlich hinzunehmen.

20 2. Der Aufrechnung mit den Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen für die Kalenderjahre 2003 und 2004 steht auch § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB nicht entgegen. Nach dieser Bestimmung ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter nach Ablauf der in § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB bestimmten Abrechnungsfrist ausgeschlossen. Diese Frist hat der Beklagte mit seinen Betriebskostenabrechnungen vom 22. September 2004 und 21. November 2005 entgegen der Auffassung der Revision gewahrt. Der Beklagte hat den Klägern die Betriebskostenabrechnungen - auch hinsichtlich der darin abgerechneten Kosten für Heizung und Warmwasser - innerhalb eines Jahres nach dem Ende des maßgeblichen Abrechnungszeitraums und damit rechtzeitig mitgeteilt (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB).

21 Der maßgebliche Abrechnungszeitraum für die jährliche Gesamtabrechnung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, mit dessen Ende der Lauf der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB beginnt, war im vorliegenden Fall, wie ausgeführt, das Kalenderjahr. Die damit bis zum 31. Dezember der Jahre 2004 und 2005 laufende Abrechnungsfrist für die Kalenderjahre 2003 und 2004 hat der Beklagte mit seinen Betriebskostenabrechnungen vom 22. September 2004 und 21. November 2005 eingehalten. Dies gilt entgegen der Auffassung der Revision auch hinsichtlich der in den Betriebskostenabrechnungen enthaltenen Abrechnungen über die Heizkosten der Heizperioden 2002/2003 und 2003/2004. Zwar gilt auch für eine Heizkostenabrechnung die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB (Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO, Rdnr. 476). Das Berufungsgericht hat aber mit Recht angenommen, dass für die in der Gesamtabrechnung enthaltene Heizkostenabrechnung keine andere Frist lief als für die Abrechnung der übrigen Betriebskosten, so dass auch die Frist für die Abrechnung der Heizkosten erst mit dem Ablauf des Kalenderjahres begann, für das die Gesamtabrechnung der Betriebskosten unter Einbeziehung der in dem betreffenden Jahr zu Ende gehenden Heizperiode zu erstellen war.

22 Der Umstand, dass die Heizperiode bereits vor dem Ablauf des Kalenderjahres endete, hat nicht zur Folge, dass die Einhaltung der Ausschlussfrist für die Abrechnung der Heizkosten und der sonstigen Betriebskosten, wie die Revision meint, jeweils gesondert zu prüfen wäre. Dies setzte voraus, dass über die Heizkosten getrennt - nämlich vorab innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Heizperiode - abzurechnen gewesen wäre. Zu einer vorweggezogenen Heizkostenabrechnung war der Beklagte jedoch, wie ausgeführt, nicht verpflichtet. Wenn aufgrund einheitlicher Vorauszahlungen auf die Betriebskosten eine Gesamtabrechnung über alle Betriebskosten zu erstellen ist, dann kann für den Nachforderungsausschluss auch nur eine einheitliche Abrechnungsfrist gelten, und zwar die für die Gesamtabrechnung maßgebliche Frist (Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO, Rdnr. 477).

Ball Dr. Wolst Dr. Frellesen

Dr. Milger Dr. Achilles

Vorinstanzen:
AG Mainz, Entscheidung vom 17.08.2006 - 83 C 207/06 -
LG Mainz, Entscheidung vom 19.07.2007 - 3 S 186/06 -