BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 263/09

Verkündet am:
28. April 2010
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 421, 556

Der Vermieter ist nicht daran gehindert, die nach § 556 Abs. 3 BGB geschuldete Abrechnung der Betriebskosten, die eine Nachforderung zu seinen Gunsten ausweist, nur einem von mehreren Mietern gegenüber vorzunehmen und lediglich diesen auf Ausgleich des sich hieraus ergebenden Nachzahlungsbetrags in Anspruch zu nehmen.

BGH, Urteil vom 28. April 2010 - VIII ZR 263/09 - LG Berlin
AG Berlin-Pankow/Weißensee

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. April 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Hessel, den Richter Dr. Achilles und die Richterin Dr. Fetzer

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin vom 16. Juni 2009 in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 17. Juli 2009 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte ist neben ihrem Ehemann Mieterin einer Wohnung der Klägerin in B. . In § 3 des Mietvertrags ist eine monatliche Vorauszahlung für Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten vereinbart. Mit an die Beklagte und ihren Ehemann gerichtetem Schreiben vom 5. Dezember 2006 rechnete die Klägerin die Nebenkosten für das Abrechnungsjahr 2005 ab. Aus der Abrechnung ergab sich ein Nachzahlungsbetrag von 382,67 €, wovon ein Teilbetrag in Höhe von 254,89 € auf in diesem Schreiben nicht näher aufgeschlüsselte Heizkosten entfiel. Die Einzelheiten der Berechnung des Heizkostensaldos ergeben sich jedoch aus der von der S. GmbH für das Jahr 2005 erstellten Heizkostenabrechnung vom 27. November 2006. Allerdings ist diese nur an die Beklagte adressiert worden und auch nur ihr zugegangen.

2 Die Beklagte und ihr Ehemann haben einen Ausgleich des von der Klägerin nach Korrektur des Rechnungspostens "Schornsteinfeger" zuletzt geforderten Nachzahlungsbetrags von 369,93 € abgelehnt. Das Amtsgericht hat beide Mieter als Gesamtschuldner zur Zahlung von 115,04 € auf die "kalten Betriebskosten" und die Beklagte darüber hinaus zur Nachzahlung von 254,89 € auf die Heizkosten (jeweils nebst Zinsen) verurteilt. Auf die hiergegen gerichtete Berufung der Mieter hat das Landgericht die Verurteilung zur Zahlung von "kalten Betriebskosten" aufgehoben, jedoch die Verpflichtung der Beklagten zur Tragung der Heizkosten bestätigt. Mit ihrer vom Landgericht zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte die vollständige Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

3 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

4 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

5 Die sich aus der Heizkostenabrechnung 2005 ergebende Nachzahlungsforderung von 254,89 € sei mit dem Zugang der an die Beklagte gerichteten Heizkostenabrechnung dieser gegenüber fällig geworden. Die Fälligkeit der ihr gegenüber abgerechneten Heizkosten setze nicht voraus, dass die Abrechnung auch ihrem Ehemann als weiterem Mieter zugegangen und damit auch diesem gegenüber fällig geworden sei. Bei einer Betriebskostenabrechnung handele es sich weder um eine Willenserklärung noch um eine Gestaltungserklärung, die - wie etwa eine Kündigung - nur einheitlich gegen alle Mieter wirken könne. Mehrere Mieter hafteten dem Vermieter für den Ausgleich von Nebenkosten-

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

nachforderungen - ebenso wie für die Miete - als Gesamtschuldner. Der Vermieter sei daher nach §§ 421 ff. BGB berechtigt, den Ausgleich von Mietrückständen (einschließlich noch ausstehender Nebenkostenzahlungen) nur gegenüber einem Mitmieter zu verfolgen.

II.

6 Diese Beurteilung hält revisionsrechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, dass die unterbliebene Übersendung der Heizkostenabrechnung an den weiteren Mitmieter die Fälligkeit der abgerechneten Nachforderung gegenüber der Beklagten nicht in Frage stellt.

7 1. Mieten mehrere Personen eine Wohnung an, haften sie, sofern nicht etwas anderes vereinbart worden ist, für die Mietforderungen des Vermieters einschließlich der Nebenkosten als Gesamtschuldner (§§ 421, 427 BGB). Der Vermieter ist daher berechtigt, nach seinem Belieben jeden Schuldner ganz oder teilweise in Anspruch zu nehmen (§ 421 Satz 1 BGB). Auch wenn zwischen den Gesamtschuldnern eine Tilgungsgemeinschaft besteht - bis zur Bewirkung der gesamten Leistung bleiben alle Schuldner verpflichtet (§ 421 Satz 2 BGB) - handelt es sich bei den zu einer Gesamtschuld verbundenen Forderungen um selbständige Ansprüche des Gläubigers. Wie die Bestimmung des § 425 BGB zeigt, ist die Gesamtschuld vom Grundgedanken der Einzelwirkung geprägt (vgl. hierzu BGHZ 108, 98, 100 m.w.N.). Daher können sich die einzelnen Gesamtschulden in vielerlei Hinsicht unterschiedlich entwickeln (vgl. Palandt/Grüneberg, BGB, 69. Aufl., § 425 Rdnr. 1; Staudinger/Noack, BGB (2005), § 425 Rdnr. 1; vgl. ferner MünchKommBGB/Bydlinski, 5. Aufl., § 425 Rdnr. 1 f.). Lediglich die von §§ 422 bis 424 BGB erfassten Umstände (Erfüllung, Erlass [sofern nicht nur ein Erlass mit Einzelwirkung anzunehmen ist, vgl. hierzu BGH, Urteil vom 19. Dezember 1985 - III ZR 90/84, NJW 1986, 1097, unter I 2 b;

BGHZ 155, 265, 272], Gläubigerverzug) und ihnen vergleichbare Fallgestaltungen wirken für und gegen alle Gesamtschuldner. Allerdings endet die Unabhängigkeit der einzelnen Gesamtschuldverhältnisse dort, wo sich aus den getroffenen Abreden etwas anderes ergibt, sowie in den Fällen, in denen rechtliche Umstände in Frage stehen, die notwendigerweise Gesamtwirkung haben müssen (vgl. hierzu etwa MünchKommBGB/Bydlinski, aaO, Rdnr. 2; Staudinger/Noack, aaO, Rdnr. 9, 5 f.). So ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass die Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses (etwa eines Mietvertrages) nur einheitlich für alle oder gegenüber allen Mietern ausgeübt werden kann (BGHZ 26, 102, 103 m.w.N.; Senatsurteil vom 16. März 2005 - VIII ZR 14/04, BGH, NJW 2005, 1715, unter II 1). Dies bedeutet aber nicht, dass auch die von einer Mehrheit von Mietern zu erfüllenden Mietzahlungsverpflichtungen ein einheitliches Schicksal teilen müssen (vgl. hierzu auch MünchKommBGB/Bydlinski, aaO, Rdnr. 6).

8 2. Ausgehend von diesen Grundsätzen ist der Vermieter nicht gehindert, die nach § 556 Abs. 3 BGB geschuldete Abrechnung der Betriebskosten, die eine Nachforderung zu seinen Gunsten ausweist, nur einem von mehreren Mietern gegenüber vorzunehmen und lediglich diesen auf Ausgleich des sich hieraus ergebenden Nachzahlungsbetrags in Anspruch zu nehmen (so auch Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 9. Aufl., § 556 Rdnr. 423; LG Frankfurt am Main, ZMR 2009, 365, 366; aA LG Berlin, GE 2000, 1032; GE 2006, 1235; Kinne in: Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 5. Aufl., § 556 BGB Rdnr. 68a; Schach, GE 2000, 1677, 1680). Der Abrechnung von Betriebskosten kommt kein rechtsgeschäftlicher Erklärungswert zu. Sie ist lediglich ein Rechenvorgang im Sinne des § 259 BGB (vgl. Senatsurteil vom 23. November 1981 - VIII ZR 298/80, NJW 1982, 573, unter I 2 aa; vgl. ferner Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO, Rdnr. 327; Schach, aaO, S. 1678; teilweise wird auch der Begriff "Wissenserklärung" verwendet: Schmidt-Futterer/Langenberg,

aaO, Rdnr. 422, 327; Schach, aaO). Die Übermittlung einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung an den Mieter dient dazu, die Fälligkeit des sich hieraus ergebenden Saldos, also einer eventuellen Nachforderung des Vermieters oder eines Guthabens des Mieters, herbeizuführen (BGHZ 113, 188, 194; Senatsurteil vom 8. März 2006 - VIII ZR 78/05, NJW 2006, 1419, Tz. 20; jeweils m.w.N.).

9 Die Fälligstellung einer Forderung ist aber kein Umstand, der nur einheitlich gegenüber allen Gesamtschuldnern erfolgen kann (aA Schach, aaO, S. 1680; LG Berlin, aaO). Da zwischen ihnen kein Gemeinschaftsverhältnis besteht, kann eine Forderung nach § 425 BGB regelmäßig nur gegenüber jedem Schuldner gesondert fällig gestellt werden (vgl. BGHZ 108, 98, 101 m.w.N. für den Fall einer Fälligkeitskündigung eines Darlehens).

10 3. Die Revision hält dem entgegen, dass mehrere Mieter hinsichtlich des ihnen zustehenden Anspruchs auf rechtzeitige und ordnungsgemäße Abrechnung als Mitgläubiger im Sinne des § 432 BGB einzustufen seien, weswegen der Vermieter seine Abrechnungspflicht nur durch eine gemeinsame Abrechnung erfüllen könne. Selbst wenn dies zutreffen sollte - was vorliegend dahinstehen kann -, stünde dies der Inanspruchnahme nur eines Mieters auf Begleichung einer nur ihm gegenüber abgerechneten Nachforderung des Vermieters nicht entgegen. Denn es ist zu unterscheiden zwischen dem Anspruch auf Erteilung einer Abrechnung, der Geltendmachung einer abgerechneten Nachforderung und der Rückzahlung überschüssiger Nebenkostenvorauszahlungen. Hierbei handelt es sich um drei eigenständige Tatbestände, die unterschiedlichen rechtlichen Regelungen unterworfen sind.

11 Auch wenn der Vermieter zur gemeinsamen Abrechnung gegenüber allen Mietern verpflichtet sein sollte, aber nur gegenüber einem von mehreren Mietern abrechnet, ändert dies nichts daran, dass die Abrechnung im Verhältnis zu dem Mieter, dem sie erteilt wird, ihre Funktion (Zusammenstellung aller Aus-

gaben und Einnahmen; Herstellung der Fälligkeit) erfüllt. Der betroffene Mieter kann auch ohne Mitwirkung seiner Mitmieter prüfen, ob die verlangte Nachforderung berechtigt ist oder nicht. Eine mögliche Verletzung der Verpflichtung zur gemeinsamen Abrechnung bleibt damit für seine gegenüber dem Vermieter bestehende eigenständige Verbindlichkeit ohne Bedeutung. Auch die von der Revision angestellten Erwägungen zur Durchsetzung von Ansprüchen der Mieter auf Auszahlung eines sich aus der Abrechnung ergebenden Guthabens führen für den vorliegend in Frage stehenden, umgekehrten Fall einer abgerechneten Nachzahlungsforderung des Vermieters zu keiner anderen Beurteilung. Ein Mieter, dem die Abrechnung zugegangen ist, ist zwar gehalten, die Auszahlung des sich hieraus ergebenden Guthabens an alle Mieter zu fordern, da diese in ihrer Gesamtheit die Überzahlung erbracht haben (vgl. Senatsurteil vom 2. März 2005 - VIII ZR 118/04, WuM 2005, 257, unter II 1; Schmidt-Futter/ Langenberg, aaO, Rdnr. 424; Schmidt-Futterer/Blank, aaO, Vor § 535 Rdnr. 259; aA Schach, aaO, S. 1680). Bei einer Nachforderung des Vermieters liegen die Dinge aber im Hinblick auf die Besonderheiten einer Gesamtschuld anders. § 421 BGB legt dem Vermieter gerade keine Verpflichtung zur gemeinsamen Inanspruchnahme aller Mieter auf. Wegen § 425 BGB ist er in diesem Fall auch nicht gezwungen, vor der Einforderung des noch offen stehenden Betrages allen Gesamtschuldnern eine Abrechnung zukommen zu lassen, sofern keine abweichenden Vereinbarungen getroffen worden sind.

12 4. Entgegen der Auffassung der Revision ist eine einheitliche Herbeiführung der Fälligkeit gegenüber allen Mietern auch nicht deswegen zu fordern, weil ansonsten dem in Anspruch genommenen Mieter die Möglichkeit verwehrt wäre, bei seinem Mitmieter nach § 426 BGB Regress zu nehmen. Zum einen billigt § 421 BGB dem Gläubiger das Recht zu, ohne Rücksicht auf den Innenausgleich zwischen den Gesamtschuldnern einen von ihnen nach seiner freien Wahl in Anspruch zu nehmen. Zum anderen verbleibt dem Mieter, der die ihm

gegenüber fällig gewordene Nebenkostenforderung des Vermieters befriedigt, die Möglichkeit, die auf ihn übergegangene Forderung des Vermieters (§ 426 Abs. 2 BGB) dadurch den Mitmietern gegenüber fällig zu stellen, dass er als neuer Gläubiger diesen innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB die Abrechnung zugehen lässt. Außerdem wird bei einer Mietergemeinschaft ohnehin die - zumindest schlüssig vereinbarte - Abrede bestehen, die anfallenden Kosten nach Kopfteilen zu tragen und demjenigen Mieter, der in Vorlage getreten ist, die aufgewendeten Auslagen anteilig zu erstatten. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass in den Fällen, in denen die Mietpartei aus Eheleuten besteht, ein Innenausgleich nach § 426 BGB - bei intakter Ehe - häufig ohnehin durch die Handhabung der ehelichen Lebensgemeinschaft überlagert wird (vgl. etwa BGH, Urteile vom 13. April 2000 - IX ZR 372/98, NJW 2000, 1944, unter II 2 b aa; vom 11. Mai 2005 - XII ZR 289/02, NJW 2005, 2307, unter II 2 a; jeweils m.w.N.).

13 5. Gemessen an diesen Maßstäben hat das Berufungsgericht zutreffend die Beklagte zum Ausgleich der ihr gegenüber fällig gestellten Forderung auf Nachzahlung von Heizkosten verpflichtet gesehen. Dass die Parteien in Abwei-

chung von § 425 BGB eine einheitliche Abrechnung allen Mietern gegenüber vereinbart haben, ist weder vorgetragen noch ersichtlich.

Ball Dr. Frellesen Dr. Hessel

Dr. Achilles Dr. Fetzer

Vorinstanzen:
AG Berlin-Pankow/Weißensee, Entscheidung vom 06.05.2008 - 9 C 460/07 -
LG Berlin, Entscheidung vom 16.06.2009 - 65 S 323/08 -