BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

VIII ZR 269/10

Verkündet am:
26. Oktober 2011
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Oktober 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Klägerin werden das Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Itzehoe vom 24. September 2010 und das Urteil des Amtsgerichts Pinneberg vom 24. April 2010 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Klägerin entschieden worden ist. Die Beklagten werden verurteilt, an die Klägerin weitere 499,16 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 28. November 2008 zu zahlen.

Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits und der Streithilfe zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin in P. . Die Klägerin macht Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2003/2004 bis 2006/2007 geltend.

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

2 Die Beklagten halten die Abrechnungen der Klägerin aus formellen Gründen für unwirksam. Sie beanstanden zum einen, dass die Klägerin die (gesondert ausgewiesenen) Kosten für Kaltwasser und Entwässerung zusammen mit den Kosten für Heizung und Warmwasser abgerechnet hat und nicht mit den übrigen (kalten) Betriebskosten. Ferner seien die Verteilerschlüssel bei der Ermittlung des Energieanteils für die Warmwasserkosten nicht ausreichend erläutert und die Berechnung der Warmwasserkosten deshalb nicht nachvollziehbar und unwirksam.

3 Die Klägerin hat Zahlung von 878,01 € nebst Zinsen begehrt. Das Amtsgericht hat der Klage unter Abweisung im Übrigen in Höhe von 378,85 € nebst Zinsen stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufungen beider Parteien zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt die Klägerin die vollständige Verurteilung der Beklagten.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat Erfolg.

5 Über das Rechtsmittel ist antragsgemäß durch Versäumnisurteil zu entscheiden, da die Beklagten in der mündlichen Revisionsverhandlung trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht anwaltlich vertreten waren. Inhaltlich beruht das Urteil indessen nicht auf der Säumnis der Beklagten, sondern auf einer Sachprüfung (BGH, Urteil vom 4. April 1962 - V ZR 110/60, BGHZ 37, 79, 81 f.).

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

I.

6 Das Berufungsgericht (LG Itzehoe, NZM 2011, 360) hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

7 Der Klägerin stehe die geltend gemachte Nachforderung aus den Abrechnungen für 2003/2004, 2004/2005 und 2005/2006 nicht zu, weil diese Abrechnungen hinsichtlich der Ermittlung der Warmwasserkosten aus formellen Gründen unwirksam seien.

8 Die Klägerin habe zwar den Anteil der Warmwasserkosten an den gesamten Energiekosten zunächst entsprechend den Vorschriften der Heizkostenverordnung zutreffend mit 17,57 % ermittelt; dies sei auch aus formellen Gründen nicht zu beanstanden. Die weiteren Berechnungsschritte zur Ermittlung des konkreten Betrags für Warmwasser seien jedoch nicht ausreichend erläutert und die Warmwasserabrechnung deshalb wegen fehlender Nachvollziehbarkeit unwirksam. Die Klägerin habe nämlich nicht erläutert, dass sie bei der Ermittlung des auf den Warmwasserkostenanteil von 17,57 % entfallenden Betrages nur die einheitlich entstandenen Kosten (d.h., ohne die für die Warmwasserzähler angefallenen Kosten) angesetzt und zu dem so ermittelten Betrag anschließend die Kosten für die Warmwasserzähler addiert habe. Zwar entspreche das der Regelung des § 9 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV, wonach Kosten, die nicht einheitlich entstanden seien, dem Anteil an den einheitlich entstandenen Kosten hinzuzurechnen seien. Die insoweit erforderlichen Rechenschritte seien aber nicht im Einzelnen dargelegt. So seien zwar die Gesamtkosten mit 211.263,40 € und die Kosten der Warmwasserzählermiete mit 10.426,03 € angegeben. Dass sich die Summe der einheitlich entstandenen Warmwasserkosten auf die Differenz dieser Beträge, nämlich auf 200.837,37 € belaufe, sei

aber nicht erläutert. Auch die Abrechnungen für die Jahre 2004/2005 und 2005/2006 wiesen entsprechende Fehler auf.

9 Die Abrechnung für den Zeitraum 2006/2007 sei hingegen wirksam, weil der Verteilerschlüssel hier ausreichend erläutert sei. Die fehlerhafte Einstellung der Kosten für Kaltwasser und Entwässerung in die Heizkostenabrechnung unter Missachtung der vertraglich vereinbarten Abrechnungskreise berühre deren formelle Ordnungsmäßigkeit nicht. Zwar sei im Mietvertrag vorgesehen, dass die Beklagte auf diese Kosten gemeinsam mit den anderen kalten Betriebskosten monatliche Beiträge zu leisten habe. Die Klägerin sei aber entsprechend § 556a Abs. 2 BGB berechtigt gewesen, durch einseitige Erklärung diese Kosten in den vertraglich vereinbarten Abrechnungskreis der Wärmekosten einzugliedern. Denn dadurch sei die Zahl der Ablesetermine reduziert und der Kostenanteil entsprechend gering gehalten worden. Im Übrigen liefe die Änderung des Abrechnungskreises ohnehin auf ein "Nullsummenspiel" hinaus, denn bei einer Abrechnung der Kaltwasser- und Entwässerungskosten bei den übrigen kalten Betriebskosten hätten sich die von den Beklagten zu tragenden kalten Betriebskosten um den auf diese Kosten entfallenden Betrag erhöht und die im Abrechnungskreis Heizkosten angesetzten Kosten entsprechend gesenkt.

II.

10 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

11 1. Zu Recht hat das Berufungsgericht allerdings angenommen, dass die Abrechnungen nicht aus formellen Gründen - etwa wegen einer unzulässigen "einseitigen Abänderung einer vertraglich vereinbarten Abrechnungsstruktur" - unwirksam sind.

12 Wie das Berufungsgericht in seiner Hilfsbegründung zutreffend ausgeführt hat, läuft die Frage, ob die - einzeln ausgewiesenen - Kosten für Kaltwasser und Entwässerung zusammen mit den Heizkosten oder zusammen mit den übrigen Betriebskosten abgerechnet werden, auf ein "Nullsummenspiel" heraus, weil sich die Summe der von den Beklagten zu tragenden Betriebskosten dadurch nicht ändert. Auch auf die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung dieser Kosten hat es keinen Einfluss, ob sie in dem einen oder anderen "Abrechnungskreis" eingestellt sind. Schon deshalb wäre die Beanstandung, dass die Kaltwasserkosten im "falschen Abrechnungskreis" aufgeführt sind, eine leere und deshalb unbeachtliche Förmelei (vgl. auch Senatsurteil vom 16. April 2008 - VIII ZR 75/07, NJW 2008, 2105 Rn. 20). Ob mit der im Mietvertrag vorgenommenen Ausweisung gesonderter Vorauszahlungen für Heizkosten einerseits und sonstige Betriebskosten andererseits überhaupt eine verbindliche Festlegung auf "Abrechnungskreise" erfolgt ist, bedarf deshalb keiner näheren Erörterung.

13 2. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht jedoch die Heizkostenabrechnungen für die Jahre 2003/2004 bis 2005/2006 als unwirksam angesehen. Das Berufungsgericht überspannt die Anforderungen, die an die Darstellung der Ermittlung der Warmwasserkosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung zu stellen sind.

14 Die Abrechnungen der Klägerin enthalten sämtliche Einzeldaten, die erforderlich sind, um anhand der Vorschriften der Heizkostenverordnung die Wärmekosten korrekt in Heizkosten und Warmwasserkosten aufzuteilen. Dass die Ermittlung der Wärmekosten ohne Kenntnis dieser Vorschriften kaum verständlich ist und die Vorschriften der Heizkostenverordnung dem durchschnittlichen, juristisch nicht vorgebildeten Mieter regelmäßig nicht bekannt sind, kann nicht dem Vermieter angelastet werden. Der Vermieter hat eine Heizkostenab-

rechnung zu erstellen, die den Anforderungen der Heizkostenverordnung entspricht. Eine Pflicht, diese Vorschriften mitzuteilen oder zu erläutern, trifft ihn hingegen nicht. Nach der Rechtsprechung des Senats genügt es für eine formell wirksame Abrechnung im Bereich der Heizkostenverordnung, wenn ein mit den einschlägigen Rechtsvorschriften vertrauter Mieter anhand der mitgeteilten Faktoren die vorgenommene Abrechnung nachprüfen kann (Senatsurteile vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135 unter II 2 c; vom 25. November 2009 - VIII ZR 322/08, NJW 2010, 2053 Rn. 13 bis 15). Dies gilt entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht nur für den unmittelbaren Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2 HeizkostenV, sondern generell für die Heizkostenverordnung. Deshalb ist es unschädlich, dass die Klägerin in ihrer Abrechnung nicht erläutert hat, dass sie die nur auf die Warmwasserkosten entfallenden Kosten der Warmwasserzähler zunächst von den Gesamtkosten abgesetzt, den verbleibenden Gesamtbetrag nach dem ermittelten Prozentsatz auf Kosten für Heizung und für Warmwasser aufgeteilt und anschließend die Kosten für die Warmwasserzähler den so ermittelten Kosten für Warmwasser wieder hinzugesetzt hat.

III.

15 Hiernach kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben, soweit zum Nachteil der Klägerin erkannt worden ist; es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet gemäß § 563 Abs. 3 ZPO in der Sache selbst, da die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung zwischen den Parteien nicht im Streit steht und es deshalb keiner weiteren Feststellungen bedarf. Dies führt zur Abänderung des amtsgerichtlichen Urteils, soweit die Kla-

ge abgewiesen worden ist, und zur antragsgemäßen Verurteilung der Beklagten auch insoweit.

Ball Dr. Hessel Dr. Achilles

Dr. Schneider Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Pinneberg, Entscheidung vom 24.04.2009 - 65 C 330/08 -
LG Itzehoe, Entscheidung vom 24.09.2010 - 9 S 73/09 -