

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 259, 535

Zur Frage, welche Angaben die dem Mieter von Gewerberaum zu erteilende Nebenkostenabrechnung des Vermieters enthalten muß, wenn die Mietsache Teil eines großen Gewerbe- und Wohnzentrums ist.

BGH, Urt. v. 23. November 1981 - VIII ZR 298/80 - OLG Hamm
LG Essen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 298/80

URTEIL

Verkündet am

23. November 1981
S c h n u r r,
Justizhauptsekretärin

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Giovanni B., M. S. - E. P. -
in M.,

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

die N. Immobilien-Anlagegesellschaft mit
beschränkter Haftung, vertreten durch die Geschäftsführer
Reiner P. und Dr. H. Jürgen T., I. Platz
in H.,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. November 1981 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Hoffmann, Merz, Treier und Dr. Brunotte

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 18. September 1980 geändert.

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 3.085,55 DM nebst 9 % Zinsen seit dem 23. April 1980 zu zahlen.
Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des ersten Rechtszuges und der Revisionsinstanz trägt der Beklagte.
Die Kosten des Berufungsrechtszuges werden der Klägerin auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin verlangt aus abgetretenem Recht von dem Beklagten Bezahlung von restlichen Nebenkosten für das Jahr 1977.

Der Beklagte mietete 1973 in dem Gewerbe- und Wohnzentrum "M [REDACTED] S [REDACTED]", zu dem etwa 550 Mietparteien und eine Anzahl von Eigentümern gehören, ein Ladenlokal



zum Betrieb eines Eiscafés. In § 6 des Mietvertrages wird geregelt, welche Nebenkosten im einzelnen vom Beklagten zu tragen sind. In § 17 des Mietvertrages heißt es:

(2)

Der Mieter übernimmt alle Verpflichtungen des Vermieters gegenüber den übrigen Miteigentümern (Gemeinschaftsordnung), soweit sie das Mietverhältnis betreffen.

Mit Schreiben vom 14. Mai 1979 wurde dem Beklagten die "Einzelabrechnung 1977 für die Einheit T 18/I" vom 26. April 1979 übersandt. Diese Abrechnung war identisch mit der seiner Vermieterin von der Verwaltung erteilten Einzelabrechnung. In Spalte 1 dieser Abrechnung werden die jeweilige Kostenposition des Gesamtobjekts "M [REDACTED] S [REDACTED]" aufgeführt, in Spalte 2 der Gesamtabrechnungsbetrag, in Spalte 3 die auf das Ladenlokal des Beklagten, die Einheit T 18/I, entfallenden prozentualen Anteile bzw. der Hinweis "lt. Police", "lt. Vertrag" oder "lt. Bescheid" und in Spalte 4 die jeweiligen Einzelabrechnungsbeträge. Die Abrechnung schließt mit einem Gesamtbetrag von 12.362,06 DM einschließlich Mehrwertsteuer, von dem die monatlichen Vorauszahlungen des Beklagten von insgesamt 9.228,-- DM sodann abgezogen worden sind. Den Restbetrag von 3.134,06 DM nebst Zinsen macht die Klägerin mit der Klage geltend. Das Landgericht hat die Klage als zur Zeit nicht begründet abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr in Höhe von 3.085,55 DM stattgegeben.

Der Beklagte, der in den Tatsacheninstanzen auch die Höhe der Forderung bestritten hatte, wendet mit der zugelassenen Revision nur noch ein, die an die Klägerin abgetretene

Restforderung sei mangels ordnungsgemäßer Abrechnung noch nicht fällig. Er erstrebt die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat nur hinsichtlich des Zinsanspruchs Erfolg.

I. 1. Das Berufungsgericht bejaht die Fälligkeit des Nebenkostenanspruches. Es führt dazu aus, der Anspruch auf Zahlung der restlichen Nebenkosten werde grundsätzlich erst mit der Erteilung einer Abrechnung durch die Vermieterin fällig, die den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspreche. Bei Mietobjekten der vorliegenden Größenordnung, also mit mehreren hundert Parteien, genüge es, wenn die Abrechnung der Vermieterin eine Aufstellung der Gesamtrechnungsbeträge, die Angabe des konkreten Anteils des Mieters (Verteilerschlüssel) und die Einzelabrechnungsbeträge abzüglich der Vorauszahlungen des Mieters enthalte. Weitergehende Anforderungen könnten nicht gestellt werden, auch nicht hinsichtlich der ersten Abrechnung. Denn einmal biete die gesetzlich vorgesehene Überprüfung der Rechnungslegung durch den Verwaltungsbeirat und die Eigentümerversammlung (§§ 28, 29 WEG), die hier unter zusätzlicher Einschaltung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erfolgt sei, eine gewisse Gewähr für die Richtigkeit der Abrechnung. Darüberhinaus sei die Vermieterin selbst nicht im Besitz weiterer Zahlenaufstellungen, Erläuterungen und sonstiger Unterlagen. Sie habe die Abrechnung so weitergegeben wie sie sie vom Verwalter erhalten habe. Damit müsse sich der Beklagte begnügen, weil er sich gemäß § 17 Abs. 2 des Mietvertrages bezüglich der Verteilung der Nebenkosten praktisch in die Stellung seiner Vermieterin begeben habe.

Eine weitergehende Abrechnung, insbesondere eine konkrete Darlegung und Erläuterung des jeweiligen Verteilerschlüssels, könne von der Vermieterin auch deshalb nicht verlangt werden, weil das mit einem nicht mehr zumutbaren Aufwand für sie verbunden wäre.

2. Dem Berufungsgericht ist im Ergebnis darin zu folgen, daß die restliche Nebenkostenforderung der Klägerin fällig ist. Die Fälligkeit dieses Anspruchs ist jedoch im Gegensatz zur Ansicht des Berufungsgerichts nicht mit der Übersendung der Nebenkostenabrechnung vom 26. April 1979 eingetreten. Denn diese Abrechnung entsprach - wie die Revision zu Recht rügt - inhaltlich nicht den an sie zu stellenden Anforderungen.

a) Der Anspruch eines Vermieters auf Zahlung der (restlichen) Nebenkosten wird grundsätzlich erst mit der Erteilung einer ordnungsgemäßen Abrechnung fällig, die sich an den zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen orientiert (Schmidt-Futterer/Blank, Wohnraumschutzgesetz, 4. Aufl. Teil C 277; Emmerich/Sonnenschein, Mietrecht, § 4 MHRG Rdn. 14; Sternel, Mietrecht, 2. Aufl. Teil III Rdn. 289).

aa) Die Abrechnung muß den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entsprechen, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalten. Unter geordneter Zusammenstellung ist dabei eine zweckmäßige und übersichtliche Aufgliederung in Abrechnungsposten zu verstehen.

Was eine Nebenkostenabrechnung darüberhinaus im einzelnen zu enthalten hat ergibt sich aus ihrem Zweck. Sie soll den Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen. Dazu muß er die Abrechnung gedanklich und rechnerisch nachvollziehen können. Diese Funktion erfüllt sie nur, wenn sowohl die Einzelangaben

als auch die Abrechnung insgesamt klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sind. Abzustellen ist dabei auf das durchschnittliche Verständnisvermögen eines juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieters (Schmidt-Futterer/Blank, aaO, Teil C 276; Emmerich/Sonnenschein, aaO, Rdn. 11; Sternel aaO, Teil III 285).

Welche Angaben dabei im einzelnen in der Nebenkostenabrechnung enthalten sein müssen, hängt in erster Linie von der Ausgestaltung des jeweiligen Mietverhältnisses ab. Soweit keine besonderen Abreden vorliegen, werden in Rechtsprechung und Literatur bei Gebäuden mit mehreren Einheiten regelmäßig folgende Mindestangaben verlangt:

1. eine Zusammenstellung der Gesamtkosten,
2. die Angabe und Erläuterung der zugrundegelegten Verteilerschlüssel,
3. die Berechnung des Anteils des Mieters,
4. der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters

(LG Mannheim NJW 1969, 1857; AG Bensberg WuM 1975, 229; LG Lübeck WuM 1976, 7; LG Köln WuM 1976, 148; AG Köln WuM 1977, 53; LG Kiel WuM 1977, 125; AG Köln WuM 1978, 139; Sternel, aaO, Teil III Rdn. 285; Schmidt-Futterer/Blank, aaO, Teil C Rdn. 276; Röchling ZMR 1979, 161; Pütz WuM 1979, 69; Goch WuM 1977, 25). Diese Anforderungen erscheinen für den Regelfall sachgerecht. Zu beachten ist dabei jedoch, daß die Pflichten zur Spezifizierung der abgerechneten Kosten nicht überspannt werden dürfen. Notwendig aber auch ausreichend ist es, daß der Mieter die ihm angelasteten

Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so daß die Einsichtnahme in dafür vorliegende Belege nur noch zur Kontrolle und zur Behebung von Zweifeln erforderlich ist.

bb) Von alledem geht im Grundsatz auch das Berufungsgericht aus. Es meint jedoch, bei Mietobjekten der hier vorliegenden Größenordnung mit mehreren hundert Parteien gelte das nur mit erheblichen Einschränkungen. Dem kann nicht gefolgt werden.

Zutreffend nimmt das Berufungsgericht an, daß sich der Umfang der Rechnungslegungspflicht nach dem Grundsatz der Zumutbarkeit bemißt (Keller in MünchKomm., § 259 Rdn. 31; Palandt-Heinrichs, BGB, 40. Aufl. §§ 259 bis 261 Anm. 5), d.h. nach einer sinnvollen Relation zwischen dem Arbeits- und Zeitaufwand des Vermieters einerseits und den schutzwürdigen Interessen des Mieters andererseits. Das Berufungsgericht berücksichtigt aber bei der Festlegung der Zumutbarkeitsgrenze die Interessenlage des Beklagten als Mieter nicht ausreichend. Die Größe des Mietobjekts rechtfertigt es nicht, die Vermieterin teilweise von ihren Abrechnungspflichten freizustellen. Mit Recht weist die Revision darauf hin, daß das einen Anreiz für die Vermieterin schaffen könnte, bei den aufgewendeten Nebenkosten und deren Abrechnung großzügig zu verfahren in der Erwägung, daß die Kosten ungeachtet ihrer Höhe von den Mietern getragen werden. Wird diese Erwägung von der Mehrheit der Teileigentümer geteilt, so reicht der vom Berufungsgericht angeführte Überprüfungsmechanismus durch Verwaltungsbeirat und Eigentümerversammlung unter Umständen nicht aus. Hinzukommt, daß in großen Wohn- und Teileigentumsanlagen die jährlichen Nebenkosten erhebliche Summen erreichen, im vorliegenden Fall über 1 Million DM. Nachlässigkeiten und Fehler in der Abrechnung

können dann für den einzelnen Mieter von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung sein. Das gilt um so mehr, wenn die Nebenkosten, wie im vorliegenden Fall, im Verhältnis zu den reinen Mietkosten mit ca. 25 % recht hoch sind.

Zwar erfordert die Nebenkostenabrechnung eines solchen Mietobjekts naturgemäß einen größeren Aufwand. Ein solcher Aufwand ist jedoch in dem aufgezeigten Rahmen zumutbar. Wohn- und Teileigentumsanlagen erfordern eigene Wohnungsverwaltungen, die als Dienstleistungsunternehmen mit bürotechnischen Hilfsmitteln bis hin zur EDV-Anlage ausgestattet sind. Ihnen ist es möglich, Abrechnungen vorzulegen, die rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Anforderungen genügen.

b) Gemessen an diesen Grundsätzen entspricht die Abrechnung vom 26. April 1979 inhaltlich nicht den an sie zu stellenden Anforderungen.

aa) Die Vermieterin ist einmal ihrer Pflicht zur spezifizierten Aufstellung der Gesamtkosten nach Grund und Höhe nicht nachgekommen. In der ersten, nahezu die Hälfte des abgerechneten Gesamtbetrages ausmachenden Position der Abrechnung ist unter der Bezeichnung "Allg. gemeinschaftliches Eigentum" ein Gesamtabrechnungsbetrag von 843.411,-- DM angegeben. Wie sich diese Summe zusammensetzt, wird aus der Abrechnung nicht deutlich. Die Angabe nur eines einzigen Gesamtbetrages ist - wie die Revision zutreffend geltend macht - keine ordnungsgemäße Zusammenstellung der Kosten. Erst in der Anlage zur Berufungsbegründung hat die Klägerin die in der ersten Position zusammengefaßten 15 Kostenarten, wie die Kosten für Strom, Fernwärme, Reinigungsverträge, Wartungsverträge, Bewachungsverträge, Reparaturen, Haftpflichtversicherung etc.,

dargelegt und auf einer Seite aufgeschlüsselt. Damit hatte der Beklagte einen Überblick über die Aufgliederung des ersten Abrechnungspostens und war in der Lage, die einzelnen in Rechnung gestellten Positionen gezielt daraufhin zu überprüfen, ob sie im Ansatz und der Berechnungsweise berechtigt waren. Darauf hatte der Beklagte einen Anspruch, den die Vermieterin auch nicht dadurch erfüllte, daß sie den Beklagten auf die bei der Verwaltung befindlichen Unterlagen und Belege verwies.

bb) Zu Recht greift die Revision ferner die Ansicht des Berufungsgerichts an, die Angabe der auf die vom Beklagten gemietete Einheit entfallenden prozentualen Anteile in Spalte 3 der Abrechnung genüge, eine weitere Erläuterung der jeweiligen Verteilerschlüssel sei der Vermieterin nicht zumutbar. Dem kann nicht gefolgt werden.

Es genügt nicht, daß die Vermieterin einen bestimmten Prozentsatz oder Bruchteil angibt, sondern sie muß offenlegen, wie sie die jeweiligen Quoten ermittelt hat (Sternel, aaO, Teil III Rdn. 288). Berechnet die Vermieterin die Umlagen nach Quadratmetern, so muß sie nicht nur die Fläche der gemieteten Einheit, sondern auch die Gesamtfläche angeben. Rechnet sie nach Prozentsätzen ab, so muß sie die Berechnungsgrundlage hierfür darlegen. Rechnet sie nach Kopfteilen ab, so muß sie die Gesamtzahl der Personen benennen, die in die Kopfteilberechnung einbezogen sind. Andernfalls ist nicht gewährleistet, daß der Mieter den auf ihn entfallenden Anteil an den Gesamtkosten rechnerisch nachvollziehen kann.

Eine Erläuterung der Verteilerschlüssel ist allerdings dann nicht mehr erforderlich, wenn entsprechende Kenntnisse des Mieters nach dem Mietvertrag oder aufgrund früherer Abrechnungen vorausgesetzt werden können. Es hieße

die Pflicht der Vermieterin zur Spezifizierung der Kosten überspannen, wollte man verlangen, daß sie dem Mieter mit jeder Abrechnung alle Verteilerschlüssel erneut erläutert. Bei Änderungen der Verteilerschlüssel während einer Abrechnungsperiode genügt ein entsprechender Hinweis in der Abrechnung auf den jeweiligen Beschluß der Eigentümerversammlung. Da die Vermieterin als Eigentümerin durch den Verwalter von jeder solchen Änderung unterrichtet wird, ist es für sie möglich und zumutbar, auch ihren Mieter darüber zu informieren.

Daß dem Beklagten hier beim Abschluß des Mietvertrages oder später die zur Nachprüfung der Abrechnung erforderlichen Unterlagen, also die Gemeinschaftsordnung mit den einzelnen Verteilerschlüsseln, übergehen worden seien, hat die Klägerin nicht behauptet.

Die Auffassung des Berufungsgerichts, eine weitere Erläuterung der Verteilerschlüssel sei der Vermieterin nicht zumutbar, läßt sich auch nicht mit dem Hinweis auf § 17 Abs. 2 des Mietvertrages rechtfertigen. Mit dieser Bestimmung hat sich der Beklagte keiner Beschränkung seines Rechts auf eine ordnungsgemäße Abrechnung der Betriebskosten unterworfen. Auch wenn man mit dem Berufungsgericht davon ausgeht, daß sich der Beklagte aufgrund der Regelung in § 17 Abs. 2 gegenüber den anderen Miteigentümern weitgehend in die Stellung seiner Vermieterin begeben hat, braucht er sich nicht mit dem Erhalt derjenigen Abrechnungsunterlagen zu begnügen, die seine Vermieterin ihrerseits vom Verwalter erhalten hat. Diese Unterlagen enthalten keine ordnungsgemäße Abrechnung. Wie zu entscheiden wäre, wenn die Vermieterin aufgrund einer Vereinbarung der Eigentümerversammlung keinen Anspruch auf weitere Abrechnungsunterlagen hätte, kann offen bleiben. So liegt

der Fall hier nicht. Wie die von der Klägerin mit der Berufungsbegründung vorgelegten Kostenaufstellungen und Verteilerschlüssel zeigen, hatte die Vermieterin ohne weiteres Zugang zu weiteren Unterlagen.

Die Vermieterin hat ihrerseits gegenüber dem Verwalter einen Anspruch auf ordnungsgemäße Rechnungslegung. Der Verwalter muß die Nebenkostenrechnung so erstellen, daß die Teileigentümer in der Lage sind, ihre Prüfungsbefugnisse auszuüben (Bay. ObLG Rechtspfleger 1979, 66; Bärmann-Pick, WEG, § 28 Rdn. 28). Hinsichtlich der Abrechnung der Nebenkosten kann ein Wohnungseigentümer an den Verwalter die gleichen Anforderungen stellen wie der Mieter an den Vermieter. Umgekehrt muß ein Wohnungseigentümer auch selbst den Anforderungen aus dem Mietrecht genügen, wenn er seine Wohnung vermietet (LG Darmstadt WuM 1976, 156). Das gilt auch, wenn es sich nicht um eine Wohnung, sondern um gewerblich genutzte Räume handelt.

3. Die Klage ist dennoch begründet, weil die restliche Nebenkostenforderung am 23. April 1980 mit Zugang des Schriftsatzes der Klägerin vom 21. April 1980 an die Prozeßbevollmächtigten des Beklagten fällig geworden ist. Mit diesem Schriftsatz nebst Anlagen hat die Klägerin die der Vermieterin obliegende Pflicht zur ordnungsgemäßen Abrechnung erfüllt. Dagegen, daß sie die Abrechnung im Rechtsstreit erteilt hat, bestehen keine Bedenken. Die Vollmacht des Prozeßbevollmächtigten des Beklagten genügte zur Entgegennahme der Abrechnung.

Der Kostenlast konnte sich der Beklagte nur durch sofortiges Anerkenntnis (§ 93 ZPO) entziehen. Allerdings brauchte sich der Beklagte mit klarstellenden Angaben der Klägerin nur zu begnügen, wenn sie als Abrechnung gelten konnten oder wenn sie sich in eine erteilte Abrechnung bruchlos einfügten. Letzteres ist hier der Fall. Mit dem Schriftsatz vom 21. April 1980 nebst Anlagen hat die Klägerin eine Aufstellung über die genaue Zusammensetzung der Gesamtkosten, insbesondere über die Position "Allg. gemeinschaftliches Eigentum", sowie Unterlagen über die für die einzelnen Positionen geltenden Verteilerschlüssel überreicht. Gleichzeitig hat sie die strittigen Positionen und die für sie geltenden Verteilerschlüssel erläutert.

II. Das Berufungsgericht ist von der Wirksamkeit der Gemeinschaftsordnung als Grundlage der Verteilerschlüssel ausgegangen sowie von der Richtigkeit der einzelnen von der Klägerin im Prozeß vorgelegten und erläuterten Verteilerschlüssel. Das läßt keinen Rechtsfehler erkennen. Die Revision hat dagegen auch keine Einwendungen erhoben.

III. Der geltend gemachte Zinsanspruch ist gemäß §§ 288, 286 BGB erst ab dem Tage der Fälligkeit (23. April 1980) begründet. Insoweit war das Urteil des Berufungsgerichts abzuändern. Zur Klarstellung wurde der Urteilstenor neu gefaßt.

Dem Beklagten waren die gesamten Kosten des ersten Rechtszuges aufzuerlegen, weil die Zuvielforderung der Klägerin verhältnismäßig geringfügig war und keine besonderen Kosten verursacht hat (§ 92 Abs. 2 ZPO). Die Kosten des Revisionsverfahrens hat der Beklagte zu tragen, weil sein Rechtsmittel im wesentlichen erfolglos war (§ 97 Abs. 1 ZPO). Da die Klägerin nur aufgrund von Unterlagen obsiegt hat, die sie schon im ersten Rechtszug hätte vorlegen können, waren ihr die Kosten der Berufungsinstanz aufzuerlegen (§ 97 Abs. 2 ZPO).

Braxmaier

Hoffmann

Merz

Treier

Dr. Brunotte