BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 316/10

Verkündet am:
27. Juli 2011
Vorusso
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556 Abs. 3 Satz 1, Abs. 4

§ 556 Abs. 3 Satz 1, Abs. 4 BGB steht einer einmaligen einvernehmlichen Verlängerung der jährlichen Abrechnungsperiode zum Zwecke der Umstellung auf eine kalenderjährliche Abrechnung nicht entgegen.

BGH, Urteil vom 27. Juli 2011 - VIII ZR 316/10 - LG Nürnberg-Fürth
AG Neumarkt i. d. OPf.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 13. Juli 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger, Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Nürnberg-Fürth - 7. Zivilkammer - vom 30. November 2010 aufgehoben.

Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Neumarkt i. d. OPf. vom 23. Juli 2010 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten der Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte ist Mieter einer in einem Mehrfamilienhaus gelegenen Wohnung in N. . Die Klägerin ist Testamentsvollstreckerin über den Nachlass der am 24. September 2009 verstorbenen ursprünglichen Eigentümerin und Vermieterin. Am 31. August 2009 rechnete das mit der Abrechnung betraute Unternehmen die Nebenkosten für den Zeitraum vom 1. Juni 2007 bis zum 31. Dezember 2008 ab. Der Beklagte hatte zuvor mit der damaligen Betreuerin der Erblasserin vereinbart, dass der Abrechnungszeitraum im

Hinblick auf deren Überlastung und die beabsichtigte Umstellung auf eine kalenderjährliche Abrechnung von zwölf Monaten auf neunzehn Monate verlängert wird. Die am 31. August 2009 erstellte Abrechnung ging dem Beklagten am 2. November 2009 zu und wies - unter Berücksichtigung der vom Beklagten geleisteten Vorauszahlungen - eine Nachforderung der Erblasserin in Höhe von 728,15 € aus. Der Beklagte verweigerte den Ausgleich dieser Forderung.

2 Das Amtsgericht hat die nachträglich getroffene Vereinbarung über die Verlängerung der am 1. Juni 2007 beginnenden Abrechnungsperiode um sieben Monate für wirksam erachtet und der auf Zahlung von 728,15 € nebst Zinsen gerichteten Klage stattgeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht das Urteil des Amtsgerichts abgeändert und die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt die Klägerin, die im Revisionsverfahren anstelle der ursprünglich bestellten Nachlasspflegerin in den Rechtsstreit eingetreten ist, Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

3 Die Revision hat Erfolg.

I.

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

5 Die Nachlasspflegerin (im Folgenden: Klägerin) sei - zumindest was den Zeitraum 1. Juni 2007 bis 31. Dezember 2007 betreffe - mit ihrer Nachzahlungsforderung ausgeschlossen, weil die Erblasserin über diesen Zeitraum entgegen § 556 Abs. 3 BGB nicht jährlich und damit nicht spätestens nach Ablauf des

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

zwölften Monats nach dem Ende des gesetzlich zulässigen Abrechnungszeitraums abgerechnet habe. Die zwischen den Parteien des Mietvertrags getroffene Vereinbarung über die Verlängerung des für die streitgegenständliche Forderung maßgeblichen Abrechnungszeitraums von zwölf Monaten auf neunzehn Monate weiche zum Nachteil des Beklagten von der gesetzlichen Bestimmung des § 556 Abs. 3 BGB ab und sei daher nach § 556 Abs. 4 BGB unwirksam. Die Vereinbarung sei zwar nach Abschluss des Mietvertrags getroffen worden, betreffe aber keinen abgeschlossenen Sachverhalt. Der Beklagte habe bei Abschluss dieser Vereinbarung die für ihn konkret damit verbundenen Folgen noch nicht abschließend einschätzen können.

6 Die unwirksame Vereinbarung über die Verlängerung des Abrechnungszeitraums könne allenfalls als einvernehmliche Umstellung der Abrechnungsperiode auf das Kalenderjahr (Verkürzung des Abrechnungszeitraums auf das Rumpfjahr 2007 und anschließende Abrechnung Gesamtjahr 2008) aufrechterhalten bleiben. Eine auf diese Zeiträume bezogene Nebenkostennachforderung der Klägerin bestehe gleichwohl nicht. Hinsichtlich der Abrechnung für das Rumpfjahr 2007 (1. Juni 2007 bis 31. Dezember 2007) sei die gesetzliche Abrechnungsfrist von einem Jahr nach Ablauf der Abrechnungsperiode überschritten, weil die Betriebskostenabrechnung dem Beklagten erst am 2. November 2009 zugegangen sei. Bezüglich des Abrechnungszeitraums vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008 sei zwar die gesetzliche Abrechnungsfrist eingehalten worden. Der Klägerin stehe jedoch deswegen ein fälliger Nachzahlungsanspruch nicht zu, weil es insoweit an einer in formeller Hinsicht ordnungsgemäßen Nebenkostenabrechnung fehle. Eine Abrechnung der in diesem Zeitraum angefallenen verbrauchsabhängigen Kosten sei nicht erfolgt. Deren Höhe lasse sich auch nicht aus dem Sachvortrag der Klägerin entnehmen; insbesondere seien etwa vorhandene Ablesewerte zum Stand 31. Dezember 2007 nicht mitgeteilt worden.

II.

7 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Das Berufungsgericht hat zu Unrecht einen Anspruch der Klägerin auf Zahlung des sich aus der Abrechnung vom 31. August 2009 ergebenden Nachzahlungsbetrags von 728,15 € verneint. Die zwischen der damaligen Betreuerin der Erblasserin und dem Beklagten im Sommer 2008 getroffene Vereinbarung über eine einmalige Verlängerung der jährlichen Abrechnungsperiode auf neunzehn Monate ist - anders als das Berufungsgericht meint - nicht nach § 556 Abs. 4 BGB unwirksam.

8 1. Nach § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB ist über die Vorauszahlungen für die Betriebskosten jährlich abzurechnen. Eine hiervon zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam (§ 556 Abs. 4 BGB). In der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum herrscht Streit darüber, ob im Hinblick auf diese Bestimmung eine vertragliche Verlängerung der in § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB vorgesehenen Abrechnungsperiode von einem Jahr stets unzulässig ist. Der Senat hatte sich mit dieser Frage bislang noch nicht zu befassen.

9 a) In der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum hat sich die weitaus überwiegende Auffassung durchgesetzt, wonach eine vertragliche Verlängerung der jährlichen Abrechnungsperiode ohne Ausnahme unzulässig ist (LG Leipzig, WuM 2004, 481; LG Bremen, WuM 2006, 199; LG Gießen, DWW 2009, 189; LG Frankenthal, WuM 1991, 702 f. [zu § 4 Abs. 1 MHG]; LG Düsseldorf, ZMR 1998, 167, 168 [zu § 4 Abs. 1 MHG]; AG Siegburg, WuM 1985, 372; AG Waiblingen, WuM 1987, 323 [jeweils zu § 4 Abs. 1 MHG]; Wall, Betriebskosten-Kommentar, 3. Aufl., § 556 BGB Rn. 1806 ff.; Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummiete, 5. Aufl., Rn. G 103; Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 10. Aufl., § 556 BGB Rn. 298; Blank/Börsting-

haus, Miete, 3. Aufl., § 556 BGB Rn. 175; MünchKommBGB/Schmid, 5. Aufl., § 556 Rn. 64; ders., Handbuch der Mietnebenkosten, 10. Aufl., Rn. C 3190 f.; Staudinger/Weitemeyer, BGB, Neubearb. 2011, § 556 Rn. 116, 144; Emmerich/Sonnenschein/Weitemeyer, Miete, 9. Aufl., § 556 BGB Rn. 71; Palandt/Weidenkaff, BGB, 70. Aufl., § 556 Rn. 10; Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rn. V 363 f.; Herrlein/Kandelhard/Both, Mietrecht, 4. Aufl., § 556 BGB Rn. 70; Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 6. Aufl., § 556 BGB Rn. 84; ähnlich AG Köln, WuM 1997, 232, das allenfalls geringfügige Überschreitungen der Jahresfrist für zulässig erachtet). Dies soll auch in den Fällen gelten, in denen für eine solche Absprache sachliche Gründe bestehen (vgl. etwa MünchKommBGB/Schmid, aaO; ders., Handbuch der Mietnebenkosten, aaO Rn. 3191) und sogar dann, wenn sich eine vertragliche Verlängerung des Abrechnungszeitraums im Einzelfall auf den Mieter nicht nachteilig auswirkt (so Wall, aaO Rn. 1806). Diese strikte Auslegung des § 556 Abs. 4 BGB wird damit begründet, dass eine Verlängerung des Abrechnungszeitraums die Gefahr in sich berge, dass Abrechnungen unübersichtlicher würden und ihre Kontrolle für den Mieter erschwert werde (Langenberg, aaO; Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO; Wall, aaO; Sternel, aaO Rn. V 363). Außerdem erleide der Mieter einen möglichen Nachteil dadurch, dass eine sich aus der Abrechnung ergebende Berechtigung zur Reduzierung der Betriebskostenvorauszahlungen (§ 560 Abs. 4 BGB) nur mit entsprechender zeitlicher Verzögerung vorgenommen werden könne (Wall, aaO).

10 b) Nach einer - teilweise vertretenen - Gegenmeinung hindert § 556 Abs. 4 BGB in bestimmten Fallgestaltungen die vertragliche Festlegung einer die Dauer von zwölf Monaten überschreitenden Abrechnungsperiode nicht. Einzelne Stimmen beschränken den zeitlichen Anwendungsbereich des § 556 Abs. 4 BGB und ähnlicher Regelungen auf den Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses und bejahen daher uneingeschränkt die Zulässigkeit entsprechender

nachträglicher Vereinbarungen (Lützenkirchen/Dickersbach, ZMR 2006, 821, 823 ff.). Andere Stimmen halten eine im Verlauf des Mietverhältnisses vereinbarte (einmalige) Verlängerung der Abrechnungsperiode jedenfalls dann für unbedenklich, wenn sie auf sachlichen Gründen beruht. So hat das AG Wetzlar (WuM 2001, 30, 31) bei einem Eigentumswechsel im laufenden Kalenderjahr eine vertragliche Verlängerung der Abrechnungsperiode aus sachlichen Gründen für gerechtfertigt gehalten. Im Schrifttum wird teilweise die Auffassung vertreten, dass die Bestimmung des § 556 Abs. 4 BGB einer vertraglichen Absprache über eine einmalige Verlängerung des bisherigen Abrechnungszeitraums jedenfalls dann nicht entgegenstehe, wenn damit eine Umstellung auf das Kalenderjahr ermöglicht werden solle, etwa zum Zwecke der Harmonisierung des Abrechnungsjahrs mit den Abrechnungszeiträumen verschiedener Leistungsträger oder zur Vereinfachung und zur praktikableren Handhabung der Abrechnung (vgl. Lützenkirchen/Jennißen, Betriebskostenpraxis, 2002, Rn. 260 mwN; Blöcker/Pistorius, Die Betriebskosten in der Wohnungswirtschaft, 4. Aufl., S. 74).

11 c) Der letztgenannten Auffassung ist zuzustimmen. Der von der herrschenden Meinung in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum eingenommene Rechtsstandpunkt, wonach § 556 Abs. 4 BGB eine vertragliche Vereinbarung über eine Ausdehnung der gesetzlich bestimmten Abrechnungsperiode auch in den Fällen verbietet, in denen eine einzelfallbezogene Verlängerung der gesetzlich vorgegebenen Abrechnungsperiode zum Zwecke der Angleichung des bisher geltenden jährlichen Abrechnungszeitraums auf das Kalenderjahr in Frage steht, findet in den Gesetzesmaterialien keine Stütze. Weder die Entstehungsgeschichte der Regelungen in § 556 Abs. 3 Satz 1, Abs. 4 BGB noch deren Sinn und Zweck schließen eine solche vertragliche Absprache aus.

12 aa) Die Bestimmung in § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB, wonach Betriebskosten unter Ansatz einer jährlichen Abrechnungsperiode abzurechnen sind, ist der Vorgängerregelung des § 4 Abs. 1 Satz 2 MHG nachempfunden (BT-Drucks. 14/4553, S. 51). Mit der letztgenannten Vorschrift wollte der Gesetzgeber klarstellen, dass auf die zu erwartenden Betriebskosten Vorauszahlungen vereinbart werden können (BT-Drucks. 7/2011, S. 12). Wegen damals im Zusammenhang mit der Erhöhung von Heizölkosten aufgetretener Zweifelsfragen hat er zugleich bestimmt, dass nur angemessene, also an der Höhe der zu erwartenden Betriebskosten ausgerichtete Vorauszahlungen zulässig sind und dass über die Vorauszahlungen jährlich abgerechnet werden muss (BT-Drucks. 7/2011, aaO). Außerdem hat er angeordnet, dass diese Bestimmungen nicht zum Nachteil des Mieters abbedungen werden können (BT-Drucks. 7/2011, aaO; § 10 Abs. 1 MHG).

13 Diese Regelungen sind nun in § 556 Abs. 2 Satz 2 BGB (Angemessenheit), in § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB (jährliche Abrechnungsperiode) und in § 556 Abs. 4 BGB (keine Abdingbarkeit zum Nachteil des Mieters) enthalten und sind Teil eines gesetzgeberischen Konzepts, das darauf angelegt ist, einerseits einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern zu finden und hierdurch mehr Rechtssicherheit und Rechtsfrieden zu schaffen und andererseits den Mietvertragsparteien mehr Raum für eine eigenverantwortliche Vertragsgestaltung zu geben und so die partnerschaftliche Kooperation zwischen ihnen zu fördern (vgl. hierzu BT-Drucks. 14/4553, S. 1, 34). Der hinter diesem Bestreben stehende Gedanke der Streitvermeidung findet in den Gesetzesmaterialien bei der - vorliegend in Frage stehenden - Verpflichtung des Vermieters, die Betriebskosten innerhalb eines Jahres abzurechnen, sogar ausdrückliche Erwähnung (BT-Drucks. 14/4553, S. 2).

14 bb) Diesen gesetzgeberischen Zielsetzungen wird eine Auslegung des § 556 Abs. 4 BGB nicht gerecht, die eine einzelfallbezogene Verständigung der Mietvertragsparteien über eine Verlängerung der jährlichen Abrechnungsperiode auch dann ausschließen soll, wenn mit einer solchen Verlängerung den Interessen beider Mietvertragsparteien gedient ist, weil mit ihr eine Umstellung des Abrechnungszeitraums auf eine andere jährliche Abrechnungsperiode - etwa auf das Kalenderjahr - bezweckt wird. Der mit § 556 Abs. 4 BGB verfolgte Schutzzweck wird in solchen Ausnahmefällen ausreichend gewahrt. Denn die mit einer solchen Verlängerung des Abrechnungszeitraums dem Mieter möglicherweise entstehenden Nachteile werden durch entsprechende Vorteile hinreichend kompensiert (vgl. zu diesem Gesichtspunkt allgemein Lehmann-Richter, WuM 2010, 3, 5 ff.).

15 Die Gefahr, dass der Mieter bei der verlängerten Abrechnungsperiode möglicherweise einen erhöhten Überprüfungsaufwand hat, wird dadurch ausgeglichen, dass zukünftig ein Abrechnungsturnus gilt, der die Erstellung der Abrechnungen vereinfacht und damit auch die Nachvollziehbarkeit für den Mieter erhöht. Der Umstand, dass im Falle eines sich aus der Abrechnung möglicherweise ergebenden Guthabens dessen Auszahlung verzögert wird, begründet ebenfalls keinen signifikanten Nachteil für den Mieter. Der Mieter sähe sich bei einer zum Zwecke der Umstellung auf einen neuen (jährlichen) Abrechnungsturnus vereinbarten Verlängerung der bisherigen Abrechnungsperiode nur einmal der Gefahr einer verspäteten Auszahlung eines etwaigen Guthabens ausgesetzt. Zudem steht bei Abschluss einer solchen Vereinbarung ohnehin nicht fest, dass sich diese Gefahr verwirklicht, denn aus der Abrechnung kann sich genauso gut eine Nachforderung des Vermieters ergeben, die - sofern sie aus der ursprünglichen Abrechnungsperiode resultieren sollte - im Hinblick auf die Verlängerung des Abrechnungszeitraums, für den Mieter vorteilhaft, später als bisher fällig würde. Nur soweit sich die Nachforderung aus

dem verlängerten Teil der Abrechnungsperiode ergeben sollte, würde sie früher als bei Beibehaltung des bisherigen Abrechnungsturnus fällig. Diese Auswirkung wird aber in Instanzrechtsprechung und Schrifttum allgemein nicht als bedeutsam eingestuft; während eine Verlängerung des Abrechnungszeitraums generell für unzulässig gehalten wird, wird eine Verkürzung des Abrechnungszeitraums (und damit eine frühere Fälligstellung möglicher Nachforderungen) - jedenfalls beim Vorliegen von sachlichen Gründen - überwiegend nicht als unwirksam angesehen (vgl. LG Berlin, GE 2005, 433; AG Waiblingen, aaO; Wall, aaO Rn. 1812; Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO Rn. 299; Langenberg, aaO Rn. G 104; MünchKommBGB/Schmid, aaO; Kinne/Schach/Bieber, aaO; noch weitergehend Staudinger/Weitemeyer, aaO Rn. 116; Emmerich/Sonnenschein/Weitemeyer, aaO; Sternel, aaO; aA Blank/Börstinghaus, aaO).

16 2. Die zwischen der Betreuerin der Erblasserin und dem Beklagtem im Sommer 2008 getroffene Absprache über die Verlängerung der ursprünglich vom 1. Juni 2007 bis 31. Mai 2008 laufenden Abrechnungsperiode bis zum 31. Dezember 2008 ist danach nicht zu beanstanden. Sie sollte erfolgen, um der Betreuerin der Vermieterin mehr Zeit für die Abrechnung zu verschaffen und dieser eine Umstellung des Abrechnungsturnus auf das Kalenderjahr zu ermöglichen.

III.

17 Das Berufungsurteil kann nach alledem keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, weil weitere Feststellungen nicht zu treffen sind (§ 563 Abs. 3 ZPO). Da die einmalige Verlängerung der Abrechnungsperiode unter den besonderen Umständen des Streitfalls nicht nach § 556 Abs. 4 BGB unwirksam ist und weitere

Einwände gegen die Wirksamkeit der Abrechnung oder deren inhaltliche Richtigkeit nicht erhoben worden sind, hat die Klägerin Anspruch auf die sich aus der Nebenkostenabrechnung für den Zeitraum vom 1. Juni 2007 bis 31. Dezember 2008 ergebende Nachforderung in Höhe von 728,15 € nebst Verzugszinsen. Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts ist daher zurückzuweisen.

Ball Dr. Milger Dr. Hessel

Richter Dr. Bünger ist urlaubsabwesend und daher gehindert zu unterschreiben.

Dr. Fetzer Ball

Vorinstanzen:
AG Neumarkt, Entscheidung vom 23.07.2010 - 3 C 434/10 -
LG Nürnberg-Fürth, Entscheidung vom 30.11.2010 - 7 S 6907/10 -