BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 323/08

Verkündet am:
25. November 2009
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. November 2009 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Mannheim vom 26. November 2008 unter Zurückweisung des gegen die Kostenentscheidung nach § 91a ZPO gerichteten Rechtsmittels aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte ist Mieter einer in einem Mehrfamilienhaus gelegenen Wohnung des Klägers in M. . Für das vom 1. Juni 2005 bis zum 31. Mai 2006 laufende Abrechnungsjahr 2005/2006 übermittelte der Kläger dem Beklagten unter dem 13. September 2006 eine Betriebskostenabrechnung, die einen Nachzahlungsbetrag von 351,74 € ausweist. Zu den dabei eingestellten Heizkosten ist auf eine beigefügte Heizkostenabrechnung des Ableseunternehmens Mi. Bezug genommen, die auf einen auf den Beklagten entfallenden Heizkostenanteil von 829,18 € lautet. Zugleich forderte der Kläger

eine Anpassung der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen um 47,74 € von 102,26 € auf 150 €, die er später auf 33,92 € reduzierte. Die Heizkostenabrechnung enthält unter anderem folgende Angaben:

Aufstellung der Kosten

Heizöl	Datum	Liter	Betrag	Nebenkosten	Datum	Betrag	Summen
Anfangsbestand		2.544	1.165,56 €	Betriebsstrom		270,19 €	
Bezug	31.05.06	5.526	3.269,18 €	Reinigung Heizraum		54,21 €	
Zwischensumme		8.070	4.434,84 €	Wartungskosten		232,75 €	
Restbestand		2.544	1.505,03 €	Warmedienst		217,50 €	
				Summe Nebenkosten			774,65 €
Verbrauch		5.526	2.929,81 €				2.929,81 €
				Summe			3.704,46 €
				Wartung Heizkostenverteiler		163,56 €	
				Bereichskosten Heizung			163,56 €
				Kostenumlage einzelner Nutzer		54,52 €	
				Gesondert verteilt			54,52 €
				Gesamtbetrag			3.922,54 €

Ermittlung der Kosten für Heizung

Gesamtkosten	3.704,46 €	
Zuzüglich Bereichskosten	163,56 €	
Summe der Kosten für Heizung		3.868,02 €

Verteilung der Kosten

Heizung	3.868,02 €	Gesamteinheiten		Preis je Einheit
50 % Grundkosten	1.934,01 € :	392,20 m² (Nutzfläche beh.)	=	4,9311831 €/m²
50 % Verbrauchskosten	1.934,01 € :	42939,90 Einh (Einheiten)	=	0,0451451 €/Einh

2 Mit Schreiben vom 23. April 2007 und 7. Mai 2007 korrigierte der Kläger die Abrechnung dahin, dass er dem angesetzten Verbrauch nicht den Einkaufspreis des Heizölbezuges vom 31. Mai 2006, sondern den geringeren Einkaufspreis des Anfangsbestandes zugrunde legte. Nach der letzten Abrechnung be-

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

läuft sich der Heizkostenanteil des Beklagten auf 743,91 €, was zum Ausweis eines auf 266,47 € reduzierten Nachzahlungsbetrages geführt hat.

3 Das Amtsgericht hat antragsgemäß sowohl diesen Nachzahlungsbetrag als auch einen monatlichen Erhöhungsbetrag auf die Betriebskostenvorauszahlungen von 33,92 € für den Zeitraum von November 2006 bis September 2007 zuerkannt. Das Berufungsgericht hat, nachdem die Parteien den Rechtsstreit hinsichtlich der Erhöhungsbeträge für die Monate Oktober 2006 bis Mai 2007 übereinstimmend für erledigt erklärt hatten, die Klage im Übrigen unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils abgewiesen und die Kosten des Rechtsstreits dem Kläger auferlegt. Hiergegen wendet sich der Kläger mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat im Wesentlichen Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

6 Die vom Kläger erteilte Heizkostenabrechnung sei bereits mangels gedanklicher Nachvollziehbarkeit der für den Heizölverbrauch angesetzten Gesamtkosten formell nicht ordnungsgemäß erfolgt und auch bis zum Ablauf der bis zum 31. Mai 2007 laufenden Abrechnungsfrist nicht hinreichend nachgebessert worden. Wenn nach dieser Abrechnung der Anfangsbestand an Heizöl am 1. Juni 2005 2.544 Liter betragen habe und am 31. Mai 2006 5.526 Liter in den Tank gefüllt worden seien, errechne sich nur ein Heizölverbrauch von 2.544 Liter (= 8.070 Liter - 5.526 Liter) und nicht - wie abgerechnet - von 5.526 Liter. Nachvollziehbar dargestellt worden sei der abgerechnete Heizölverbrauch viel-

mehr erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist, als der Kläger seine Erläuterung dahin ergänzt habe, dass das Fassungsvermögen des Heizöltanks 8.000 Liter betrage und der Tank am Ende der Heizperiode jeweils stets vollständig gefüllt werde. Daran ändere nichts, dass der Kläger sich darauf hätte beschränken können, nur den gesamten Heizölverbrauch in Litern und die dafür in Ansatz gebrachten Kosten anzugeben, weil er so gerade nicht vorgegangen sei. Da die zuletzt auf 743,91 € berechneten Heizkosten die geltend gemachte Nachforderung von 266,47 € überstiegen, sei der Nachforderungsanspruch nicht begründet.

7 Dementsprechend habe der Kläger keinen Anspruch auf die zuletzt noch geltend gemachten Vorauszahlungserhöhungen für die Monate Juni bis September 2007, weil das Anpassungsrecht nach § 560 Abs. 4 BGB eine - hier nicht gegebene - formell wirksame Abrechnung für die vorangegangene Abrechnungsperiode voraussetze. Da aus diesem Grunde auch das Erhöhungsverlangen für die vorangegangenen Monate unbegründet gewesen wäre, entspreche es billigem Ermessen, dem Kläger die auf den übereinstimmend für erledigt erklärten Teil des Rechtsstreits entfallenden Kosten aufzuerlegen.

II.

8 Diese Beurteilung hält der revisionsrechtlichen Überprüfung in einem wesentlichen Punkt nicht stand.

9 1. Die Revision ist allerdings unbegründet, soweit sie sich auch gegen die wegen übereinstimmender Erledigungserklärung eines Teils des Vorauszahlungsanspruchs ergangene Kostenentscheidung nach § 91a ZPO wendet. Denn das Berufungsurteil steht nur insoweit zur revisionsrechtlichen Nachprüfung, als das Berufungsgericht die Klage abgewiesen hat. Dagegen ist nicht nachzuprüfen, ob die vom Berufungsgericht für den Teil des Rechtsstreits getroffene Kostenentscheidung fehlerhaft ist, der den im Berufungsrechtszug

übereinstimmend für erledigt erklärten Teil des Vorauszahlungsanspruchs betrifft. Wendet sich - wie hier - die unbeschränkt zugelassene Revision nicht nur gegen die Hauptsacheentscheidung, sondern zugleich gegen die vom Berufungsgericht nach § 91a Abs. 1 ZPO getroffene Kostenentscheidung, weil das Berufungsgericht unzutreffend von einer bereits formell unwirksamen Heizkostenabrechnung ausgegangen sei, ist die Revision zwar insgesamt statthaft und auch sonst zulässig. Sie kann hinsichtlich des auf § 91a Abs. 1 ZPO beruhenden Teils der Kostenentscheidung aber nur darauf gestützt werden, dass das Berufungsgericht die Voraussetzungen dieser Bestimmung verkannt habe. Das zeigt die Revision indessen nicht auf. Dagegen kann sie nicht geltend machen, dass das Berufungsgericht die Erfolgsaussichten des übereinstimmend für erledigt erklärten Anspruchs unzutreffend beurteilt habe, weil andernfalls ein zur Überprüfung einer solchen Kostenentscheidung vom Gesetz nicht vorgesehenes Rechtsmittel eröffnet würde (BGH, Urteile vom 22. November 2007 - I ZR 12/05, WRP 2008, 499, unter II 1 a - Planfreigabesystem; vom 21. Dezember 2006 - IX ZR 66/05, WM 2007, 411, Tz. 24).

10 2. Die Revision beanstandet jedoch mit Erfolg die Auffassung des Berufungsgerichts als rechtsfehlerhaft, dass die in der Betriebskostenabrechnung enthaltene Heizkostenabrechnung in Bezug auf den angesetzten Gesamtverbrauch an Heizöl den Anforderungen nicht gerecht werde, die an die formelle Ordnungsmäßigkeit einer solchen Abrechnung zu stellen seien, und dass der für das Abrechnungsjahr 2005/2006 geltend gemachte Nachzahlungsanspruch mangels ordnungsgemäßer Abrechnung nicht fällig geworden sei.

11 a) Im Ausgangspunkt zutreffend geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass der Nachzahlungsanspruch eines Vermieters aus einer Betriebskostenabrechnung voraussetzt, dass dem Mieter innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB eine formell ordnungsgemäße Abrechnung zugegangen ist. Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskosten-

abrechnung, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und - soweit erforderlich - Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen (st. Senatsrechtsprechung, z.B. Urteil vom 19. November 2008 - VIII ZR 295/07, WuM 2009, 42, Tz. 21 m.w.N.). Ob die Betriebskostenabrechnung die unerlässlichen Voraussetzungen erfüllt, die an ihre formelle Wirksamkeit zu stellen sind, richtet sich danach, ob der Mieter in der Lage ist, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und anhand des ihm mitgeteilten Verteilerschlüssels den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten rechnerisch nachzuprüfen. Sind die abgerechneten Positionen jedoch in verständlicher Form in die Abrechnung eingestellt worden, betrifft die Frage, ob diese Positionen dem Ansatz und der Höhe nach zu Recht bestehen oder ob sonstige Mängel der Abrechnung vorliegen, nicht mehr die formelle Wirksamkeit, sondern nur noch die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung (Senatsurteile vom 19. November 2008, aaO, Tz. 22; vom 9. April 2008 - VIII ZR 84/07, WuM 2008, 351, Tz. 16). Etwaige inhaltliche Fehler der Abrechnung können dann auch noch nach Ablauf der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB korrigiert werden (Senatsurteil vom 17. November 2004 - VIII ZR 115/04, WuM 2005, 61, unter II 1 a m.w.N.).

12 b) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hat der Kläger den in der Abrechnungsperiode angefallenen Heizölverbrauch und die hierfür entstandenen Brennstoffkosten (§ 2 Abs. 4 Buchst. a BetrKV) in verständlicher Form dargestellt, so dass der Beklagte in der Lage war, den geltend gemachten Nachzahlungsanspruch des Klägers auch insoweit gedanklich und rechnerisch

nachzuvollziehen und damit dem Zweck der Abrechnung entsprechend nachzuprüfen.

13 aa) Der Vermieter ist bei den von ihm abgerechneten Gesamtkosten nicht gehalten, jeden einzelnen Rechnungsbetrag anzugeben. Es genügt vielmehr grundsätzlich, dass er hierbei nach den Kostenarten des in § 2 BetrKV enthaltenen Betriebskostenkatalogs differenziert und diese nach ihrem Entstehungsgrund gleichartigen Kosten summenmäßig zusammenfasst (Senatsurteile vom 15. Juli 2009 - VIII ZR 340/08, WuM 2009, 516, Tz. 19; vom 16. September 2009 - VIII ZR 346/08, WuM 2009, 669, Tz. 7; Milger, NJW 2009, 625, 627). Ob und in welchem Umfang insoweit noch eine weitere Differenzierung hinsichtlich der Brennstoffkosten und der weiteren Betriebs- und Verbrauchserfassungskosten notwendig ist, bedarf hier keiner Entscheidung, da diese Differenzierung erfolgt ist, ohne dass der Beklagte Anlass zur Beanstandung gesehen hat.

14 Allerdings wird hinsichtlich eines Ausweises der Brennstoffkosten teilweise angenommen, dass deren wirksame Angabe zugleich eine Mitteilung des Anfangs- und des Endbestandes als Grundlage der vorgenommenen Verbrauchsschätzung erforderlich mache (LG Köln, WuM 1985, 303; LG Berlin, GE 2008, 995 f.; AG Wittlich, WuM 2002, 377; Sternel, Mietrecht Aktuell, 4. Aufl., Rdnr. V 536; aA LG Hamburg, ZMR 1986, 15). Dem ist das Berufungsgericht aber mit Recht nicht gefolgt, sondern hat die Auffassung vertreten, dass sich der Kläger in seiner Abrechnung darauf hätte beschränken dürfen, den gesamten Heizölverbrauch in Litern und die dafür in Ansatz gebrachten Kosten anzugeben. So hat auch der Senat bereits entschieden, dass bestimmte, durch Messeinrichtung erfasste Verbrauchswerte in einer Abrechnung grundsätzlich keiner näheren Erläuterung bedürfen, da solche Werte aus sich heraus verständlich sind. Ob die Werte zutreffend angesetzt sind, ist nicht eine Frage der formellen Ordnungsmäßigkeit, sondern der materiellen Richtigkeit der Abrechnung (Senatsurteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 261/07, WuM 2008, 407, Tz. 14

m.w.N.). Entsprechendes hat für Verbrauchswerte und dafür angesetzte Preise zu gelten, die rechnerisch ermittelt sind, gleich ob dies durch Berechnung der Differenz zwischen einem Anfangs- und einem Endbestand, durch Addition der Werte mehrerer Beschaffungsvorgänge oder durch eine Kombination solcher Erfassungsmethoden geschehen ist. Auch der Zweck des § 556 Abs. 3 BGB gebietet es nicht, die Abrechnung als formell unwirksam anzusehen, wenn sie sich darauf beschränkt, die Verbrauchswerte und die dafür angefallenen Kosten anzugeben. Die Abrechnung muss danach nicht aus sich heraus eine vollständige Überprüfung auf ihre materielle Richtigkeit erlauben, sondern nur so detailliert sein, dass der Mieter ersehen kann, welche Gesamtbeträge dem Vermieter in Rechnung gestellt worden sind und mit welchen Rechenschritten er daraus den auf den einzelnen Mieter entfallenden Betrag errechnet hat (Milger, aaO, S. 625). Deshalb genügt es, wenn - wie hier - der Brennstoffverbrauch und die dafür angesetzten Kosten summenmäßig in die Abrechnung eingestellt sind, da diese Angaben dem Mieter zeigen, mit welchen Werten tatsächlich abgerechnet worden ist, und ihn in die Lage versetzen, gezielt nach den entsprechenden Belegen zu verlangen und über deren Einsichtnahme die inhaltliche Richtigkeit der angegebenen Verbrauchswerte und -kosten nachzuprüfen.

15 bb) Zu Unrecht hat das Berufungsgericht die gedankliche Nachvollziehbarkeit des mitgeteilten Heizölverbrauchs durch die weiteren Angaben des Klägers zum Anfangsbestand und zum Heizölbezug am Ende der Abrechnungsperiode als beseitigt angesehen. Zwar ist nicht auszuschließen, dass aus sich heraus verständliche und deshalb nicht erläuterungsbedürftige Verbrauchswerte etwa durch irreführende Erläuterungen unverständlich werden können, wenn dadurch diesen Werten die ihnen nach ihrem Wortsinn zukommende Bedeutung wieder genommen wird. So liegt der Fall - wie die Revision mit Recht rügt - hier aber nicht. Das Berufungsgericht hat sich rechtsfehlerhaft darauf beschränkt, den Erklärungsgehalt der Abrechnung nur in einem Sinne zu ermit-

teln, und andere nahe liegende Auslegungsmöglichkeiten außer Betracht gelassen. Es hat unter Verstoß gegen § 286 Abs. 1 ZPO insbesondere nicht berücksichtigt, dass die Werte, die der Kläger für den Heizölverbrauch und die dafür angefallenen Kosten angesetzt hat, eindeutig ausgewiesen sind. Die zusätzlichen Angaben zum Anfangs- und zum Restbestand sowie zum Heizölbezug am Ende der Abrechnungsperiode legen demgegenüber nicht zuletzt auch angesichts der gezogenen Zwischensumme und der Übereinstimmung der Werte von Bezugs- und Verbrauchsmenge das Verständnis nahe, dass der Bezug dem am Schluss der Abrechnungsperiode wieder aufgefüllten Verbrauch entspricht und die identischen Bestandsangaben zu Beginn und Ende nur den Sinn haben, den für die anschließende Abrechnungsperiode in Ansatz zu bringenden Bezugspreis je Liter auszuweisen (vgl. OLG Koblenz, WuM 1986, 282). Die Bedeutung, die das Berufungsgericht den Bestands- und Bezugsangaben beigemessen hat, ist deshalb keineswegs zwingend, so dass den aus sich heraus eindeutigen Angaben zur Menge und zu den Kosten des Brennstoffverbrauchs, die so auch in die weitere Abrechnung übertragen worden sind, der ihnen zukommende Aussagegehalt nicht wieder genommen worden ist. Die formelle Wirksamkeit der erteilten Abrechnung über die angefallenen Heizkosten ist hierdurch nicht in Frage gestellt worden.

16 3. Das Berufungsgericht hat - nach seinem Standpunkt folgerichtig - die Voraussetzungen für eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen gemäß § 560 Abs. 4 BGB schon deshalb verneint, weil dem Erhöhungsverlangen aus seiner Sicht nicht die erforderliche formell wirksame Abrechnung vorausgegangen war. Dies ist, da die Abrechnung - wie aufgezeigt - formell nicht zu beanstanden ist, rechtsfehlerhaft. Soweit der erteilten Abrechnung inhaltliche Fehler anhaften sollten, berührt dies ein Erhöhungsrecht nach § 560 Abs. 4 BGB nicht, sondern kann nur Bedeutung für die Angemessenheit des Erhöhungsbe-

trages erlangen (MünchKommBGB/Schmid, 5. Aufl., § 560 Rdnr. 30 m.w.N.). Hierzu hat das Berufungsgericht bislang keine Feststellungen getroffen.

III.

17 Die Entscheidung des Berufungsgerichts kann danach keinen Bestand haben. Sie ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Das gilt auch für die Kostenentscheidung, die unter Berücksichtigung des im Revisionsverfahren nicht nachprüfbaren Anteils der auf § 91a ZPO beruhenden Kostenquote einheitlich neu zu treffen ist. Der Rechtsstreit ist noch nicht zur Endentscheidung reif. Das Berufungsgericht hat auf der Grundlage der nach Ablauf der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB nachträglich gegebenen Erläuterungen des Klägers die streitigen Verbrauchsdaten zwar als nunmehr nachvollziehbar angesehen, jedoch bislang keine Feststellungen zu deren inhaltlicher Richtigkeit getroffen. Dies ist im wieder eröffneten Berufungsverfahren nachzuholen. Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Ball Dr. Hessel Dr. Achilles
Dr. Schneider Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Mannheim, Entscheidung vom 11.01.2008 - 10 C 58/06 -
LG Mannheim, Entscheidung vom 26.11.2008 - 4 S 18/08 -