BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 345/08

Verkündet am:
25. November 2009
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
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, den Richter Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Mannheim vom 26. November 2008 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung der Klägerin in M. . Das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, besteht aus einer Gewerbeeinheit mit einer Fläche von 312,9 qm sowie vier Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 295 qm.

2 Die Klägerin nimmt die Beklagte unter anderem auf Nachzahlungen aus Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen für die Abrechnungszeiträume 2004/2005 und 2005/2006 in Anspruch. Soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, sind hieraus noch die Positionen Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser in Höhe von insgesamt (403,24 € und 373,82 €) 777,06 € im Streit.

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

3 Die Klägerin ermittelte den auf die vier Wohnungen umzulegenden Wasserverbrauch, indem sie den mittels eines Zwischenzählers gemessenen Verbrauch der Gewerbeeinheit von dem Gesamtverbrauch laut Hauptwasserzähler abzog. Die Verteilung innerhalb der Wohneinheiten erfolgte nach dem Maßstab der Wohnfläche.

4 Das Amtsgericht hat der Klage (bis auf einen Teil der Zinsen) stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das Urteil des Amtsgerichts unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels dahin abgeändert, dass die Beklagte (lediglich) zur Zahlung von 1.620,06 € nebst Zinsen verurteilt wird; die weitergehende Klage hat es abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht im Hinblick auf die Umlage der Kosten für Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte die Aufhebung des Berufungsurteils und Abweisung der Klage insoweit, als sie in den Vorinstanzen zur Zahlung von mehr als 843 € nebst Zinsen verurteilt worden ist.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

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

7 Die Abrechnung der Wasserkosten sei von der Klägerin korrekt vorgenommen worden. Die Anwendung der Differenzmethode nach Vorwegabzug des durch Zwischenzähler gemessenen Verbrauchs der Gewerbeeinheit sei nicht zu beanstanden. Zwar habe die Beklagte geltend gemacht, dass neben

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

dem Zwischenzähler für die Gewerbeeinheit auch Zwischenzähler für die einzelnen Wohnungen vorhanden seien, so dass die Abrechnungen der Wohnungen nach Verbrauch erfolgen müssten. Eine Beweisaufnahme über diesen Streitpunkt sei aber nicht erforderlich. Denn die Klägerin habe das Vorhandensein von Messeinrichtungen für die einzelnen Wohnungen bestritten, und die Beklagte habe daraufhin nicht konkret vorgetragen, dass in ihrer Wohnung ein Zwischenzähler eingebaut sei. Üblicherweise befänden sich derartige Messeinrichtungen in der Wohnung selbst, denn die Anbringung von Zwischenzählern für die einzelnen Wohnungen im Keller wäre wegen der dann erforderlichen gesonderten Steigleitungen unwirtschaftlich.

8 Die Beklagte könne die anteilige Tragung der nach der Differenzmethode ermittelten Wasserkosten der Mieter auch dann nicht verweigern, wenn es dabei zu höheren Messungenauigkeiten komme, als bei Vorhandensein eines weiteren Zwischenzählers für die Wohneinheiten. Dass dies zu einer krassen Unbilligkeit und groben Benachteiligung der Mieter führe, sei weder von der Beklagten vorgetragen noch sonst erkennbar. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Vorerfassung von Heizkosten sei aufgrund der Gesetzeslage nicht ohne weiteres auf die Wasserkosten übertragbar.

II.

9 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass die Beklagte die in den Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen für die Abrechnungszeiträume 2004/2005 und 2005/2006 ausgewiesenen anteiligen Kosten für Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser in Höhe von 777,06 € zu tragen hat, so dass sich unter Berücksichtigung des in der Revisionsinstanz

nicht mehr streitigen Betrages von 843 € eine Zahlungspflicht der Beklagten in Höhe des der Klägerin vom Berufungsgericht zugesprochenen Betrages von 1.620,06 € ergibt.

10 1. Zutreffend und von der Revision unbeanstandet geht das Berufungsgericht davon aus, dass die Parteien die Umlage der Wasserkosten vereinbart haben und die von der Klägerin erstellte Abrechnung den formellen Anforderungen genügt.

11 2. Entgegen der Auffassung der Revision ist die Abrechnung auch materiell richtig.

12 a) Dass die Klägerin einen Vorwegabzug für die Gewerbeeinheit vorgenommen hat, wird von der Revision nicht beanstandet und begegnet aus Rechtsgründen keinen Bedenken.

13 b) Entgegen der Auffassung der Beklagten ist die Abrechnung der Wasserkosten nicht deshalb fehlerhaft, weil die Klägerin nur den Verbrauch der Gewerbeeinheit durch einen gesonderten Zwischenzähler erfasst und den Verbrauch der Wohnungen anhand der sogenannten Differenzmethode ermittelt hat.

14 Zwar ist im Geltungsbereich des § 5 Abs. 2 Satz 2 HeizkostenV eine Vorerfassung von Nutzergruppen in der Weise erforderlich, dass der Anteil jeder Nutzergruppe am Gesamtverbrauch durch einen gesonderten Zähler erfasst wird (Senatsurteil vom 16. Juli 2008 - VIII ZR 57/07, NZM 2008, 767, Tz. 24). Ein Verstoß hiergegen hat gemäß § 12 HeizkostenV ein Kürzungsrecht in Höhe von 15 % bei den zu Unrecht nicht verbrauchsabhängig abgerechneten Kosten zur Folge. Wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat und auch die Revision nicht verkennt, gibt es aber für den Bereich der Abrechnung von Kosten für

Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser keine der Bestimmung des § 5 Abs. 2 HeizkostenV entsprechende Vorschrift zur Vorerfassung von Nutzergruppen.

15 Entgegen der Auffassung der Revision ergibt sich auch aus §§ 315, 556a BGB nicht, dass bei der Abrechnung von Wasserkosten verschiedene Nutzergruppen durch jeweils gesonderte Zähler erfasst werden müssten. § 556a Abs. 1 BGB sieht auch für verbrauchsabhängige Kosten eine Abrechnung nach der Wohnfläche vor, sofern nicht die Parteien eine anderweitige Vereinbarung getroffen haben oder tatsächlich eine Verbrauchserfassung für alle Mieter erfolgt (vgl. Senatsurteil vom 12. März 2008 - VIII ZR 188/07, NZM 2008, 444, Tz. 12). Die gesetzliche Regelung schreibt mithin eine generelle Verbrauchserfassung für Wasserkosten nicht vor und nimmt die damit verbundenen Messungenauigkeiten bei der Abrechnung in Kauf.

16 Mit dem Vorwegabzug für den gewerblichen Mieter trägt die Klägerin dem unterschiedlichen Verbrauch in der Gewerbeeinheit einerseits und den Wohneinheiten andererseits Rechnung. Eine Verpflichtung der Klägerin, im Interesse einer möglichst genauen Abrechnung den Gesamtverbrauch der Wohneinheiten mit einem weiteren Zwischenzähler gesondert zu erfassen, lässt sich daraus nicht herleiten. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, ergibt sich aus der fehlenden Vorerfassung der Wohneinheiten auch keine "krasse Unbilligkeit", die gegebenenfalls einen Abänderungsanspruch des Mieters begründen könnte (vgl. Senatsurteil vom 12. März 2008, aaO, Tz. 14).

17 Ohne Erfolg macht die Revision schließlich geltend, das Berufungsgericht habe den Vortrag der Beklagten zur Messung des Wasserverbrauchs der Wohnungen durch die Klägerin verfahrensfehlerhaft übergangen. Die Revision stellt selbst nicht in Abrede, dass Einzelzähler für die jeweiligen Wohnungen

nicht vorhanden sind. Soweit die Revision darüber hinaus geltend macht, es sei möglich, dass in einem der Beklagten nicht zugänglichen Kellerraum ein weiterer Zähler (Zwischenzähler) vorhanden sei, mit dem der Gesamtverbrauch aller Wohnungen erfasst werde, zeigt sie einen entsprechenden Vortrag der Beklagten in den Tatsacheninstanzen hierzu nicht auf.

18 c) Entgegen der Auffassung der Revision durfte die Klägerin den nach der Differenzmethode ermittelten Gesamtverbrauch der Wohnungen nach dem Maßstab der Wohnfläche auf die einzelnen Wohnungen umlegen.

19 aa) Gemäß § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB sind Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen, sofern die Parteien nichts anderes vereinbart haben. Eine solche Vereinbarung besteht nach den tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht. Einen revisionsrechtlich beachtlichen Fehler zeigt die Revision nicht auf. Entgegen der Auffassung der Revision ergibt sich aus der (behaupteten) Abrechnungspraxis des Voreigentümers bei den Abrechnungen 2000/2001 und 2001/2002 kein Anhaltspunkt für eine stillschweigende vertragliche Abänderung des Umlageschlüssels (zur Frage einer stillschweigenden Vertragsänderung bei unbeanstandeten Betriebskostenabrechnungen vgl. Senatsurteil vom 10. Oktober 2007 - VIII ZR 279/06, NZM 2008, 81, Tz. 17 ff.).

20 bb) Auch aus § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB ergibt sich keine Verpflichtung der Klägerin zu der von der Beklagten verlangten Abrechnung nach Verbrauch. Diese Bestimmung schreibt eine Umlage von Betriebskosten nach einem Maßstab, der dem unterschiedlichen Verbrauch Rechnung trägt, nur dann vor, wenn die Betriebskosten von einem erfassten Verbrauch abhängen. An einer solchen Verbrauchserfassung fehlt es aber nach den - von der Revision insoweit auch nicht beanstandeten - Feststellungen des Berufungsgerichts, da ein gesonder-

ter Zähler für den Wasserverbrauch in der Wohnung der Beklagten nicht vorhanden ist.

Ball Dr. Frellesen Dr. Hessel

Dr. Achilles Dr. Schneider

Vorinstanzen:
AG Mannheim, Entscheidung vom 19.10.2007 - 10 C 88/06 -
LG Mannheim, Entscheidung vom 26.11.2008 - 4 S 180/07 -