BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 371/04

Verkündet am:
20. Juli 2005
K i r c h g e ß n e r,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556 Abs. 3 Satz 1, HeizKV § 9 Abs. 2

a) Zu den formellen Anforderungen an eine Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung.

b) Werden mehrere Wohngebäude von Beginn des Mietverhältnisses an durch eine Gemeinschaftsheizung versorgt, können diese Gebäude für die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung zu einer Abrechnungseinheit zusammengefaßt werden, auch wenn als Mietsache im Mietvertrag nur eines der Gebäude bezeichnet wird.

BGH, Urteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04 - LG Itzehoe
AG Pinneberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 14. Juni 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Leimert, Wiechers, Dr. Frellesen sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Itzehoe vom 7. Dezember 2004 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung im Hause B. straße 16 in W. , die Kläger sind die Vermieter. Im schriftlichen Mietvertrag vom 7. Januar 1981, dessen Deckblatt die Aufschrift "Mietvertrag (Wohnungsbau für Bedienstete)" trägt, heißt es in § 1 (2): "Die Wohnung ist steuerbegünstigt mit Mitteln des Bundes errichtet und zweckbestimmt für Personen, die der Darlehensgeber benennt. Die Wohnung ist preisgebunden". In Ziffer 1 a des gemäß § 4 des Mietvertrags zu dessen Bestandteil erklärten Nachtrags wird ausgeführt: "Bei der in § 3 vereinbarten Miete handelt es sich um eine Bundesbedienstetenmiete".

Mit Schreiben vom 18. Juni 2002 erstellte die Firma K. für das Jahr 2001 eine Abrechnung über die Kosten für Heizung und Warmwasser, die unter Berücksichtigung der von der Beklagten geleisteten Vorauszahlungen mit einer Nachzahlung zu deren Lasten von 1.024,42 DM (523,78 €) schloß. Die Abrechnung weist als Bezugsobjekt die Anwesen B. straße 14-22 aus. Unter der Position "Brennstoffkosten" heißt es: "Brennstoffart: Erdgas H Mengenangabe in kWh". Sodann folgen die monatlich bezogenen Mengen an Erdgas. Die Trennung der Kosten der zentralen Versorgungsanlage für Heizung und Wassererwärmung wird hinsichtlich der Wassererwärmung wie folgt erläutert: "Um 1 m^3 Wasser von 10° auf 60°C zu erwärmen, sind 125 kWh Erdg as H erforderlich. Im Versorgungszeitraum wurden 864,345 m^3 Wasser erwärmt und dafür 108.043 kWh Erdgas H verbraucht". Die danach getrennt ermittelten Kosten für Warmwasser und Heizung sind zu 50 % nach dem Anteil der Fläche der gemieteten Wohnung an der gesamten Wohnfläche und zu 50 % nach dem Anteil des Verbrauchs der Beklagten an dem gesamten Verbrauch verteilt. Die Beklagte zahlte den sich aus der Abrechnung ergebenden Betrag nicht, sondern erbat mit Schreiben vom 30. August 2002 die Übersendung verschiedener Rechnungen. Ferner beanstandete sie den gewählten Verteilerschlüssel sowie die Erläuterung des Energieanteils für die Aufbereitung von Warmwasser.

Mit ihrer Klage haben die Kläger Zahlung eines Betrages von 523,68 € nebst Zinsen und vorgerichtlichen Mahnkosten von 1,50 € verlangt. Die Beklagte hat neben den vorprozessual erhobenen Einwendungen weitere Beanstandungen gegen die Abrechnung vorgebracht. Das Amtsgericht hat der Klage mit Ausnahme der geltend gemachten Mahnkosten stattgegeben und die Berufung zugelassen. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klagabweisungsbegehren weiter.

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

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Die Beklagte sei verpflichtet, den sich aus der ordnungsgemäßen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung vom 18. Juni 2002 ergebenden Nachzahlungsbetrag von 523,78 € für das Jahr 2001 an die Kläger zu entrichten. Die Einwendungen, die die Beklagte fristgemäß im Sinne des § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB erhoben habe, seien unbegründet. Bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung habe die Beklagte Beanstandungen nur mit Schreiben vom 30. August 2002 vorgebracht. Ihre Rüge, der Verteilerschlüssel sei vertragswidrig, weil nicht hausbezogen, greife nicht durch, weil die Liegenschaft B. straße 14 bis 22 durch eine Gemeinschaftsheizung versorgt werde, so daß eine streng hausbezogene Abrechnung nicht möglich sei. Ihr Einwand, für einen durchschnittlichen Mieter sei die Ermittlung des Energieanteils für die Aufbereitung von Warmwasser unverständlich, sei nicht hinreichend substantiiert. Soweit die Beklagte im Prozeß mit Schriftsatz vom 22. April 2004 erstmals beanstandet habe, in der Abrechnung fehle die Abrechnungsformel gemäß § 9 Abs. 2 HeizKV und der Gasverbrauch sei in Kilowatt/h (kWh) statt in Kubikmetern angegeben, sei sie gemäß § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB mit diesen Einwendungen ausgeschlossen.

II.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten der rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand, so daß die Revision der Beklagten zurückzuweisen ist.

Die Kläger haben gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung des geltend gemachten Betrages von 523,68 € aus der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung für das Jahr 2001. Die Einwendungen der Beklagten gegen die Rechnung vom 18. Juni 2002, soweit sie in der Revision noch aufrechterhalten werden, bleiben ohne Erfolg.

1. Entgegen den Ausführungen im angefochtenen Urteil können die Einwendungen der Beklagten allerdings aufgrund der getroffenen Feststellungen nicht teilweise als ausgeschlossen gelten, soweit sie den Klägern nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Zugang der Abrechnung mitgeteilt worden sind. Nach § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB, der in der seit dem 1. September 2001 geltenden Fassung auf den am 31. Dezember 2001 endenden Abrechnungszeitraum Anwendung findet (arg. Art. 229 § 3 Abs. 9 EGBGB), hat der Mieter dem Vermieter Einwendungen gegen die Abrechnung der Vorauszahlungen auf Betriebskosten spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Spätere Einwendungen kann der Mieter nach § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Die Anwendung dieser Vorschriften setzt jedoch voraus, daß es sich bei der betreffenden Wohnung um preisfreien Wohnraum handelt. § 20 Abs. 3 der Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (NMV), der die jährliche Abrechnung über Betriebskosten bei preisgebundenen Wohnungen regelt, enthält keine dem § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB entsprechende Bestimmung. Eine Ausschlußfrist für Einwendungen des Mieters gegen Betriebskostenabrechnungen besteht deshalb im preisgebundenen Wohnraum nicht (Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 8. Aufl.,

Rdnr. 3268; derselbe, ZMR, 2002, 727, 731; a.A. Langenberg, NZM 2001, 783, 784).

Ob die von der Beklagten angemietete Wohnung der Preisbindung unterliegt oder ob es sich bei der Wohnung um preisfreien Wohnraum handelt, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Zwar ist davon auszugehen, daß die Wohnung bei Abschluß des Mietvertrages aufgrund der Formulierungen in § 1 des Vertrages der Preisbindung nach § 87 a Abs. 1 und 2 II. WoBauG unterfiel. Die Preisbindung derartiger Wohnungen besteht jedoch nach § 87 a Abs. 4 II. WoBauG nur für die Zeit des Besetzungsrechts zugunsten des Darlehens- oder Zuschußgebers. Nach Erlöschen dieses Rechts gelten die allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften über preisfreien Wohnraum (Schubart/Kohlenbach/ Bohndick, Wohnungsbau, Stand Juni 2004, § 87 a II. WoBauG, Anm. 11 zur Mieterhöhung). Zu der Frage, ob die von der Beklagten 1981 gemietete Wohnung im Jahre 2001 noch als preisgebunden nach § 87 a II. WoBauG angesehen werden konnte und deshalb gemäß § 1 Abs. 3 NMV dem Anwendungsbereich des § 20 Abs. 3 NMV unterfiel, hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen.

Es kann jedoch dahinstehen, ob die Wohnung der Beklagten als preisfrei gilt und damit die Vorschrift des § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB anwendbar ist. Offenbleiben kann weiter, ob die Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB auch durch eine Abrechnung in Lauf gesetzt wird, die schon den formellen Mindestanforderungen nicht genügt (vgl. Schmid, ZMR 2002, 727, 729 m. w. Nachw. zum Streitstand). Denn aufgrund der nachstehenden Erwägungen ist die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten in formeller Hinsicht ordnungsgemäß (s. unter 2.) und inhaltlich richtig (s. unter 3.); die dagegen ge-

richteten Einwendungen der Beklagten sind unbegründet. Diese Prüfung kann der Senat selbst vornehmen, da weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind.

2. Die Abrechnung der Firma K. vom 18. Juni 2002 ist formell ordnungsgemäß. Eine Betriebskostenabrechnung muß den allgemeinen Anforderungen nach § 259 BGB genügen. Bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten sind in die Abrechnung regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: Eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters (Senatsurteile vom 19. Januar 2005 - VIII ZR 116/04, GE 2005, 360 unter II 1; vom 17. November 2004 - VIII ZR 115/04, NZM 2005, 13 unter II 1 a). Die Abrechnung soll den Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen. Ein durchschnittlich gebildeter, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulter Mieter muß die Abrechnung gedanklich und rechnerisch nachvollziehen können (Senatsurteile vom 17. November 2004, aaO unter II 1 b; vom 27. November 2002 – VIII ZR 108/02, NJW-RR 2003, 442 unter III 2; vom 23. November 1981 – VIII ZR 298/80, NJW 1982, 573 unter I 2 a aa). Die dafür erforderlichen Angaben enthält die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung vom 18. Juni 2002.

a) Entgegen der Rüge der Revision ist in der Abrechnung der Firma K. der Schlüssel für die Verteilung der insgesamt angefallenen Kosten ausgewiesen und hinreichend erläutert. In der Kostenaufstellung sind die Gesamtkosten für Heizung und Wassererwärmung mit 24.354,55 € sowie die Kosten für die Anmietung der Meßanlagen für Warmwasser mit 607,46 € aufgeführt. Diese Kosten werden entsprechend der Regelung des § 9 Abs. 1 Satz 1 HeizKV getrennt nach Kosten für Heizung und Kosten für Wassererwärmung umgelegt. In Übereinstimmung mit § 7 Abs. 1 HeizKV (bezüglich der Kosten der

Versorgung mit Wärme) und § 8 Abs. 1 HeizKV (bezüglich der Kosten der Versorgung mit Warmwasser) werden die Kosten jeweils zur Hälfte nach der Wohnfläche und zur Hälfte nach dem Verbrauch verteilt. Hierzu werden die Gesamtwohnfläche des Anwesens und die Wohnfläche der abgerechneten Wohnung ausgewiesen sowie der Gesamtverbrauch und der auf die Beklagte entfallende Verbrauch.

b) Formell ist die Abrechnung auch nicht deshalb zu beanstanden, weil sie den Erdgasverbrauch nicht in Kubikmetern, sondern in Kilowattstunden ausweist, ohne den Umrechnungsfaktor für den Heizwert des Brennstoffs mitzuteilen. Bei den angegebenen Kilowattstunden handelt es sich um die Einheit, auf deren Grundlage die Stadtwerke abgerechnet haben und mit der der Gasverbrauch üblicherweise (vgl. AG Frankfurt, WuM 2002, 375, 376) und nachvollziehbar dargestellt wird.

c) Schließlich bedurfte es für eine formell wirksame Abrechnung keiner Erläuterung, warum für die Erwärmung von 1 m^3 Wasser von 10°C auf 60°C ein Energieverbrauch von 125 kWh angesetzt ist. Wie tatsächlich abgerechnet worden ist, kann der Mieter aufgrund der gegebenen Auskünfte gedanklich und rechnerisch nachvollziehen. Für den mit den einschlägigen Rechtsgrundlagen vertrauten Mieter sind zudem alle Faktoren mitgeteilt, die dieser für eine eigene Berechnung des auf die Warmwasserbereitung entfallenden Brennstoffverbrauchs anhand der dafür maßgeblichen Regelung des § 9 Abs. 2 HeizKV benötigt. Der Vermieter ist nicht gehalten, im Rahmen der Abrechnung darüber hinaus den durchschnittlichen Mieter, bei dem juristische Kenntnisse nicht vorausgesetzt werden können, auf die Vorschrift des § 9 Abs. 2 HeizKV hinzuweisen und ihm die darin enthaltene Berechnungsformel verständlich zu machen. Einer mit dieser Formel erstellten Abrechnung kann nicht entgegengehalten

werden, sie sei für einen Mieter nicht mehr nachvollziehbar. Denn die Forderung nach Verständlichkeit einer Abrechnung gemäß § 259 BGB geht nur so weit, wie sie der Abrechnende beeinflussen kann. Muß er eine gesetzlich vorgesehene Abrechnungsweise anwenden, sind ihm sich daraus ergebende Verständnisprobleme nicht zuzurechnen (Lammel, Heizkostenverordnung, 2. Aufl., § 6 Rdnr. 35). Ob der Energieverbrauch pro Liter Warmwasser mit 125 kWh zu Recht angesetzt worden ist, ist eine Frage der materiellen Richtigkeit der Abrechnung, auf die es für deren formelle Ordnungsmäßigkeit nicht ankommt (Senatsurteil vom 17. November 2004, aaO unter II 1 a).

3. Die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung vom 18. Juni 2002 ist auch inhaltlich zutreffend.

a) Die Abrechnung vom 18. Juni 2002 bezieht sich zwar nicht nur auf das Anwesen B. straße 16, in dem die Beklagte eine Wohnung bewohnt, sondern – wie auf der ersten Seite rechts oben angegeben - auf die Liegenschaft B. straße 14-22. Dies steht jedoch der Richtigkeit der Abrechnung nicht entgegen. Der Vermieter kann - bei preisfreiem Wohnraum nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB, bei preisgebundenem Wohnraum nach § 2 Abs. 2 Satz 2 und 3 der II. Berechnungsverordnung - mehrere Gebäude zu einer Wirtschafts- und Abrechnungseinheit zusammenfassen (Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummiete, 3. Aufl., Rdnr. F 45, 49), soweit im Mietvertrag nichts anderes bestimmt ist. Zwar ist streitig, ob eine derartige Bestimmung der Verwaltungseinheit schon darin zu sehen ist, daß das Mietobjekt - wie hier - im Mietvertrag mit Straße und Hausnummer beschrieben ist (vgl. Langenberg, aaO, Rdnr. 48 m.w.Nachw.). Jedoch kann dieser Meinungsstreit vorliegend dahinstehen. Selbst wenn grundsätzlich die Lagebeschreibung des Mietobjekts zugleich als Bestimmung der Abrechnungseinheit

auszulegen sein sollte, kann dies jedenfalls nicht gelten, soweit eine reine hausbezogene Abrechnung von Beginn des Mietverhältnisses an nicht möglich ist. Dies ist nach den unangegriffenen Feststellungen im angefochtenen Urteil hier der Fall, denn die Liegenschaft B. straße 14-22 wird durch eine Gemeinschaftsheizung versorgt, so daß eine Abrechnung für jedes einzelne Haus nicht möglich ist. Im Hinblick auf die Heiz- und Warmwasserkosten müssen deshalb sämtliche Einheiten der Liegenschaft B. straße 14-22 zu einer Verwaltungseinheit zusammengefaßt werden können. Daß die gleichwertige Erfassung dieser Einheiten im Jahre 2001 nicht billigem Ermessen beziehungsweise den Grundsätzen des § 2 Abs. 2 Satz 2 und 3 der II. BerechnungsVO entsprochen hätte, wird von der Revision nicht vorgebracht und ist auch sonst nicht ersichtlich.

b) Erfolglos greift die Revision schließlich die Berechnung der auf die Wassererwärmung entfallenden Kosten an. Die Berechnung entspricht der gesetzlichen Formel zur Ermittlung des Brennstoffverbrauchs für die Wassererwärmung einer verbundenen Anlage nach § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizKV.

Dr. Deppert Dr. Leimert Wiechers

Dr. Frellesen Hermanns