BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

VIII ZR 27/10

Verkündet am:
8. Dezember 2010
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556 Abs. 3 Satz 5, 6

Der Zugang einer den formellen Anforderungen nicht genügenden Betriebskostenabrechnung setzt die Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB nicht in Gang. Dies hat zur Folge, dass der Einwendungsausschluss des § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB hinsichtlich der Kostenpositionen nicht greift, bei denen es an einer in formeller Hinsicht ordnungsgemäßen Abrechnung fehlt.

BGH, Versäumnisurteil vom 8. Dezember 2010 - VIII ZR 27/10 - LG Köln
AG Bergheim

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Dezember 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 14. Januar 2010 aufgehoben, soweit die Beklagten als Gesamtschuldner verurteilt worden sind, an die Klägerin mehr als 396,82 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 30. Oktober 2008 zu zahlen. Insoweit wird die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Bergheim vom 22. April 2009 zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten waren ab 1. Juli 1996 Mieter einer nicht preisgebundenen Wohnung der Klägerin in B. . Das Mietverhältnis ist zwischenzeitlich beendet. Die Klägerin macht restliche Mietansprüche für den Zeitraum von August 2005 bis Januar 2006 in Höhe von zuletzt 2.030,60 € und Nebenkostennachforderungen für die drei Abrechnungsperioden 2005/2006, 2006/2007 und 2007/2008 geltend, wobei sich die jeweilige Abrechnungsperiode auf die Zeitspanne von 1. Juli eines Jahres bis einschließlich 30. Juni des Folgejahres erstreckt. Die Abrechnungen für die genannten Zeiträume weisen Nachforderungen der Klägerin in Höhe von 671,37 € (Schreiben vom 12. Juni 2007), von 592,60 € und von 671,33 €, insgesamt also von 1.935,30 € aus. Hiervon bringt die Klägerin ein aus dem Abrechnungsjahr 2004/2005 resultierendes Guthaben der Beklagten von 99,90 € in Abzug, so dass eine Restforderung von 1.835,40 € verbleibt. Nach Verrechnung der Gesamtforderung in Höhe von 3.866 € (2.030,60 € + 1.835,40 €) mit dem Kautionsguthaben der Beklagten von 1.533,88 € beziffert die Klägerin ihre Restforderung zuletzt auf 2.332,12 €. Die Beklagten beanstanden, die Abrechnungen wiesen formelle Mängel auf, weil in ihnen ein Umlageschlüssel für die Gesamtkosten weder angegeben noch erläutert worden sei. Die im Revisionsverfahren allein noch im Streit stehende Abrechnung für den Zeitraum 2005/2006 lautet wie folgt:

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

NEBENKOSTENABRECHNUNG

für den Zeitraum 01.07.2005 - 30.06.2006 H. Str. in B.

Mieter: **C.**
Ld-Nr.: **Einheit Nr.**

Kostenbezeichnung	Gesamt	Abrechnungsart	Anteile	Guthaben + Nachzahlung -
Aufzug	€ 961,15	: 100%x70%:1069m²x120m²	€ 75,53	
Strom allgemein	€ 470,91	: 1353m²x120m²	€ 41,77	
Wasser	€ 3.206,17	: 2020m³x95,06m³	€ 150,89	
Kaminfeger	€ 31,42	: 1587m²x120m²	€ 2,38	
Wohngebäudevers.	€ 2.676,15	: 2240m²x120m²	€ 143,37	
Haus-u. Grundbesitzerhaftp.	€ 160,65	: 16 Wohnungen	€ 10,04	
Gewässer-Vers.	€ 173,53	: 2240m²x120m²	€ 9,30	
Grundsteuer	€ 7.765,70	nach Einheiten	€ 313,97	
Müllabfuhr	€ 2.652,23	: 1536m²x120m²	€ 207,21	
Straßenreinigung	€ 145,47	: 2240m²x120m²	€ 7,79	
Kanalgebühren	€ 5.615,60	: 2020m³x95,06m³	€ 264,28	
Hausmeister	€ 2.603,62	: 100%x50%:1163m²x120m²	€ 134,32	
Regenwassergebühr	€ 2.284,49	: 1691,50m²x139,81m²	€ 188,82	
Allgemeine Kosten	€ 48,04	: 2240m²x120m²	€ 2,57	
Nebenkosten			€ 1.552,22	
+ Heizkosten Brunata (Netto: € 1.027,30 + 16 % MwSt. = € 164,37)			€ 1.191,67	
				€ 2.743,89
./. Vorauszahlungen 2005-2006				€ 2.072,52
NACHZAHLUNG				**€ 671,37**

2 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 1.068,19 € (2.030,60 € Miete + 671,37 € Nebenkostennachzahlung für 2005/2006 - 99,90 € Nebenkostenguthaben - 1.533,88 € Kaution) nebst Verzugszinsen verurteilt; die weitergehende Klage hat es abgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Beklagten eine Ermäßigung der ausgesprochenen Verurteilung um 671,37 € auf 396,82 €.

Entscheidungsgründe:

3 Die Revision hat Erfolg. Über das Rechtsmittel ist antragsgemäß durch Versäumnisurteil zu entscheiden, da die Klägerin in der mündlichen Verhandlung trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht anwaltlich vertreten war. Inhaltlich beruht das Urteil indessen nicht auf der Säumnis, sondern auf einer Sachprüfung (BGH, Urteil vom 4. April 1962 - V ZR 110/60, BGHZ 37, 79, 81 ff.).

I.

4 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, ausgeführt:

5 Die Klägerin könne nach § 556 BGB für die Abrechnungsperiode 2005/2006 eine Nebenkostennachzahlung von 671,37 € verlangen. Die im ersten Rechtszug und im Berufungsverfahren gegen die Abrechnung vom 12. Juni 2007 erhobenen Einwendungen seien nicht innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB vorgebracht worden. Von der Rügepflicht nach § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB seien auch Einwendungen gegen die formelle Richtigkeit einer Abrechnung - hier die Wahl des Umlageschlüssels - erfasst. Dass die Fälligkeit einer Nebenkostennachforderung eine formell ordnungsgemäße Abrechnung voraus-

setze, besage noch nicht, dass der Einwendungsausschluss nach § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB nicht auch bei mit formellen Mängeln behafteten Abrechnungen eingreife. Der Sinn und Zweck des Einwendungsausschlusses liege darin, möglichst schnell Klarheit über die wechselseitigen Ansprüche zu erhalten und zu einer "Befriedigung" zu gelangen. Dieses Ziel könne nur durch eine umfassende Rügepflicht erreicht werden. Daher seien die Beklagten mit ihren Einwendungen gegen die Nebenkostenabrechnung für 2005/2006 ausgeschlossen und infolgedessen trotz deren auf formellen Mängeln beruhenden Unwirksamkeit zur Zahlung des dort ausgewiesenen Betrags von 671,37 € verpflichtet. Hinsichtlich der späteren Abrechnungen sei die Rüge des unzureichend dargelegten Umlageschlüssels rechtzeitig erhoben worden, so dass die Klage insoweit abzuweisen sei.

II.

6 Diese Beurteilung des Berufungsgerichts hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

7 1. Die für den Zeitraum 2005/2006 erteilte Abrechnung vom 12. Juni 2007 ist - wovon auch das Berufungsgericht ausgegangen ist - wegen formeller Mängel unwirksam.

8 a) Eine Betriebskostenabrechnung ist nach der Rechtsprechung des Senats dann formell ordnungsgemäß, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Soweit - wie hier - 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 Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleis-

teten Vorauszahlungen (st. Rspr.; Senatsurteile vom 11. August 2010 - VIII ZR 45/10, WuM 2010, 627 Rn. 10; vom 19. November 2008 - VIII ZR 295/07, NZM 2009, 78 Rn. 21; vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 261/07, NJW 2008, 2260 Rn. 10; vom 9. April 2008 - VIII ZR 84/07, NJW 2008, 2258 Rn. 15; jeweils mwN). Dabei ist eine Erläuterung des angewandten Verteilungsmaßstabs nur dann geboten, wenn dies zum Verständnis der Abrechnung erforderlich ist (Senatsurteile vom 11. August 2010 - VIII ZR 45/10, aaO, und vom 19. November 2008 - VIII ZR 295/07, aaO). Diesen - an sich geringen - Anforderungen an die Erteilung einer formell ordnungsgemäßen Nebenkostenabrechnung wird das Abrechnungsschreiben der Klägerin vom 12. Juni 2007 nicht gerecht.

9 b) Der genannten Abrechnung lässt sich der ihr zugrunde gelegte Verteilerschlüssel nicht hinreichend entnehmen. Sie enthält zwar Angaben zu den auf die einzelnen Betriebskostenarten entfallenden Gesamtkosten und weist neben den geleisteten Vorauszahlungen auch den jeweils auf die Beklagten entfallenden Kostenanteil aus. Dagegen bezeichnet die Abrechnung den oder die verwendeten Umlageschlüssel nicht näher, sondern verwendet lediglich die nicht aussagekräftige Rubriküberschrift "Abrechnungsart". Aus dieser Bezeichnung wird nicht deutlich, ob eine Umlage nach Verbrauch, Personenbelegung, Anzahl der Wohnungen, Wohnfläche, Nutzfläche, Grundstücksfläche oder sonstigen Flächen vorgenommen wurde.

10 Auch aus den in dieser Rubrik zu den jeweiligen Kostenpositionen aufgeführten Daten erschließt sich für einen durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter (vgl. hierzu etwa Senatsurteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135 unter II 2 mwN) bei der überwiegenden Anzahl der Betriebskostenpositionen nicht, welche Flächenmaße verwendet worden sind. Die Abrechnung enthält neben den - durch die beigefügte Abrechnung der Brunata Metrona vom 20. Oktober 2006 erfassten - Heiz-

kosten insgesamt vierzehn Kostenpositionen. Dabei werden bei zehn Positionen verschiedene in Quadratmetern ausgewiesene Flächen in ein Verhältnis zueinander gesetzt. Um welche Flächen es sich hierbei handelt, erschließt sich jedoch überwiegend nicht. Zwar liegt nahe, dass es sich bei der in neun Fällen als Anteil des Mieters angesetzten Fläche von 120 qm um die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche handelt. Die bei der Position "Regenwasser" angesetzte Fläche von 139,81 qm entzieht sich allerdings jeder näheren Einordnung. Vollständig im Dunkeln bleibt aber, welche Gesamtflächen zu den 120 qm (bzw. in einem Fall zu den 139,81 qm) in Bezug gesetzt wurden. Es werden sieben verschiedene Flächenmaße zugrunde gelegt, die von 1069 qm bis 2240 qm reichen. Anders als in dem der Senatsentscheidung vom 23. Juni 2010 (VIII ZR 227/09, NJW 2010, 3228 Rn. 14) zugrunde liegenden Fall lassen sich die Unterschiede in den angesetzten Gesamtflächen nicht dadurch erklären, dass mehrere Gebäude in wechselnder Zusammensetzung zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden. Vorliegend betrifft die Abrechnung ein einzelnes Objekt. Zu den beschriebenen Unklarheiten kommt hinzu, dass bei den Kostenpositionen "Aufzug" und "Hauswart" eine weitere, nicht nachvollziehbare Größe Verwendung findet, da hierbei von der angegebenen Fläche (nur) ein bestimmter Vomhundertsatz (70 % bzw. 50 %) Berücksichtigung finden soll. Schon wegen dieser Mängel ist die erteilte Abrechnung hinsichtlich der genannten zehn Kostenpositionen wegen fehlender Nachvollziehbarkeit unwirksam.

11 Dahin gestellt bleiben kann auch, ob der Verteilerschlüssel bei den weiteren nach Verbrauch ("m^3") abgerechneten Kostenpositionen "Wasser" und "Kanalgebühren" sowie bei der nach "Einheiten" umgelegten "Grundsteuer" nachvollziehbar angegeben ist. Denn selbst wenn diese drei Positionen - ebenso wie die weitere nach "Wohneinheiten" umgelegte Kostenposition "Haftpflichtversicherung" - den formellen Anforderungen an eine Abrechnung genügten, bliebe dies im Streitfall ohne Auswirkungen. Erstreckt sich ein formeller Fehler nicht

auf alle Abrechnungspositionen, verbleibt einem Vermieter eine sich aus der Abrechnung ergebende Nebenkostennachforderung zwar insoweit, als unwirksame Einzelpositionen unschwer herausgerechnet werden können und die Nachforderung auch ohne Berücksichtigung dieser Einzelpositionen gerechtfertigt ist (vgl. Senatsurteile vom 14. Februar 2007 - VIII ZR 1/06, NJW 2007, 1059 Rn. 11, und vom 10. August 2010 - VIII ZR 45/10, aaO Rn. 14). Ausgehend von diesen Grundsätzen ergäbe sich aber selbst dann keine Nachforderung der Klägerin, wenn man die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung bei den vier zuletzt genannten Einzelpositionen und den Heizkosten bejahte und (nur) die von formellen Mängeln betroffenen, weiteren zehn Kostenpositionen aus der Abrechung herausrechnete. Auf die Beklagten entfiele dann lediglich ein - durch die geleisteten Vorauszahlungen (2.072,52 €) bereits beglichener - Betrag von 1.930,85 €.

12 2. Da die geltend gemachte Nachforderung nicht auf die oben genannten fünf Positionen gestützt werden kann und sie, soweit sie auf den übrigen zehn Positionen beruht, im Hinblick auf die der Abrechnung insoweit anhaftenden Mängel nicht fällig geworden ist (vgl. Senatsbeschluss vom 19. Dezember 1990 - VIII ARZ 5/90, BGHZ 113, 188, 194, und Senatsurteil vom 14. Februar 2007 - VIII ZR 1/06, aaO Rn. 8), hat die Klägerin nach § 556 Abs. 1, 3 BGB keinen Anspruch auf Zahlung weiterer Betriebskosten (671,37 €) für die Abrechnungsperiode 2005/2006. Eine - ohnehin nicht erfolgte - Nachholung der unterlassenen Angaben kommt nicht in Betracht, weil die in § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB für die Übermittlung einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung eingeräumte Jahresfrist längst verstrichen und die Klägerin daher mit ihrer Nachforderung nach § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ausgeschlossen ist (vgl. etwa Senatsurteil vom 14. Februar 2007 - VIII ZR 1/06, aaO Rn. 7, 8 mwN).

13 3. Das Berufungsgericht hat angenommen, die geltend gemachte Nachforderung sei gleichwohl geschuldet, weil die Beklagten Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung der Klägerin vom 12. Juni 2007 erst mehr als zwölf Monate nach deren Zugang erhoben hätten. Die Rügefrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB gelte auch für die Beanstandung formeller Mängel der Betriebskostenabrechnung. Der Mieter sei daher mit derartigen Einwendungen nach Ablauf von zwölf Monaten ab Zugang der Abrechnung gemäß § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB ausgeschlossen. Hiergegen wendet sich die Revision mit Recht.

14 a) Die Frage, ob die Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB unabhängig davon mit dem Zugang einer Nebenkostenabrechnung zu laufen beginnt, ob die Abrechnung den an ihre Wirksamkeit zu stellenden formellen Mindestanforderungen genügt, ist umstritten. Einige Stimmen im Schrifttum lassen für den Lauf der Einwendungsfrist und damit auch für das Eingreifen des in § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB geregelten Einwendungsausschlusses bereits den Zugang einer formell nicht ordnungsgemäßen Abrechnung genügen (vgl. etwa MünchKommBGB/Schmid, 5. Aufl., § 556 Rn. 91; Staudinger/Weitemeyer, BGB, Neubearb. 2006, § 556 Rn. 128, 129; Streyl, WuM 2005, 505, 506). Dabei wird zur Begründung auf die in den Gesetzesmaterialien angesprochene Zielsetzung verwiesen, nach Ablauf einer bestimmten Zeit Klarheit über die wechselseitigen Ansprüche zu schaffen (MünchKommBGB/Schmid, aaO; Streyl, aaO S. 505) und durch einen Einwendungsausschluss umfangreiche Beweisaufnahmen über länger zurückliegende Abrechnungen zu vermeiden (vgl. Staudinger/Weitemeyer, aaO Rn. 128; Streyl, aaO). Nach anderer Auffassung soll die Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB nur durch den Zugang einer formell ordnungsgemäßen und damit wirksamen Abrechnung in Lauf gesetzt werden (vgl. etwa Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 9. Aufl., § 556 BGB Rn. 499; Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl., § 556 Rn. 156; Lützenkirchen,

NZM 2002, 512; Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rn. V 460; ders., ZMR 2001, 937, 939; Bamberger/Roth/Ehlert, BGB, 2. Aufl., § 556 Rn. 71; Soergel/ Heintzmann, BGB, 13. Aufl., § 556 Rn. 29; Palandt/Weidenkaff, BGB, 69. Aufl., § 556 Rn. 13; vgl. auch LG Berlin, Urteile vom 15. Februar 2008 - 63 S 263/07, juris, und vom 21. Juli 2009, GE 2009, 1127). Zur Begründung wird überwiegend angeführt, ein Einwendungsausschluss führe in diesen Fällen zu widersprüchlichen Ergebnissen, weil dann ein Vermieter trotz mangelnder Fälligkeit der Nebenkostennachforderung den Mieter infolge Fristablaufs auf Zahlung in Anspruch nehmen könne (vgl. Lützenkirchen, aaO S. 512 f.), der Mieter aber umgekehrt einen - wegen der Unwirksamkeit der formell fehlerhaften Abrechnung bislang nicht erfüllten - Abrechnungsanspruch geltend machen könne (vgl. etwa Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO; LG Berlin, GE 2009, 1127).

15 b) Der Senat hat die vorliegend aufgeworfene Frage bislang offen gelassen (vgl. Senatsurteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135 unter II 1). Er beantwortet sie nun dahin, dass der Zugang einer wegen formeller Mängel unwirksamen Abrechnung die Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB nicht in Lauf setzt. Dies hat zur Folge, dass in den Fällen, in denen die Abrechnung hinsichtlich aller darin aufgeführten Kostenpositionen nicht den formellen Mindestanforderungen genügt, der Einwendungsausschluss des § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB insgesamt nicht greift. Sind dagegen nur einzelne, abtrennbare Kostenpositionen formell nicht ordnungsgemäß abgerechnet worden, greift der Einwendungsausschluss nur hinsichtlich dieser Positionen nicht (so auch LG Berlin, aaO Rn. 7, 8).

16 aa) Dass ein Mieter mit Einwendungen gegen unwirksam abgerechnete Betriebskosten nicht nach § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB ausgeschlossen ist, ergibt sich bereits aus dem Zusammenspiel der einzelnen Regelungen in § 556 Abs. 3 BGB und der mit ihnen verfolgten gesetzgeberischen Zielsetzung. Der

Gesetzgeber hat dem Vermieter in § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB die Verpflichtung auferlegt, binnen einer Frist von zwölf Monaten nach dem Ende des Abrechnungszeitraums eine Abrechnung zu übermitteln. Um den Vermieter zur Erfüllung dieser Pflicht anzuhalten, hat der Gesetzgeber eine verspätete Abrechnung mit dem Ausschluss von Nebenkostennachforderungen sanktioniert (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB). Spiegelbildlich zu dieser Pflicht ist im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens auf den vom Rechtsausschuss des Bundestages aufgegriffenen Vorschlag des Bundesrates eine Ausschlussfrist für Einwendungen des Mieters gegen die ihm zugegangene Abrechnung eingeführt worden (§ 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB). Der Bundesrat hielt die Aufnahme eines solchen Einwendungsausschlusses zur Vermeidung von aufwendigen und letztlich unergiebigen Beweisaufnahmen über lange zurückliegende Nebenkostenabrechnungen und aus Zumutbarkeitserwägungen für geboten (BT-Drucks. 14/4553, S. 87). Es sei dem Mieter zuzumuten, eine Abrechnung innerhalb einer angemessenen Frist zu prüfen und Beanstandungen zu erheben (BT-Drucks. 14/4553, aaO). Der Rechtsausschuss des Bundestages befürwortete die Einführung einer Ausschlussfrist für Einwendungen im Interesse der Ausgewogenheit und aus Gründen der Rechtssicherheit (BT-Drucks. 14/5663, S. 79). Hierdurch werde gewährleistet, dass absehbare Zeit nach einer Betriebskostenabrechnung Klarheit über die wechselseitig geltend gemachten Ansprüche bestehe (BT-Drucks. 14/5663, aaO).

17 bb) Maßgebend für die Einführung einer Ausschlussfrist für die Erhebung von Einwendungen war damit nicht allein der Beschleunigungsgedanke, vielmehr sollte ein angemessener Ausgleich zwischen den Interessen von Vermietern und Mietern gefunden werden. Beiden Seiten sollte jeweils eine Frist von zwölf Monaten zur Erstellung beziehungsweise zur Prüfung einer Abrechnung zur Verfügung stehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die jeweiligen Rechte und Pflichten bei der Nebenkostenabrechnung zeitlich gestaffelt sind. Aus-

gangspunkt des Regelungssystems in § 556 Abs. 3 Satz 2 bis 6 BGB ist die Erteilung einer den formellen Anforderungen genügenden Abrechnung. Nach allgemeiner Meinung wird - auch wenn dies im Wortlaut des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB nicht hinreichend zum Ausdruck kommt - die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB nur durch den Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewahrt (vgl. etwa Senatsurteile vom 17. November 2004 - VIII ZR 115/04, NJW 2005, 219 unter II 1 a mwN, und vom 14. Februar 2007 - VIII ZR 1/06, aaO). Mit einer wegen formeller Mängel unwirksamen Abrechnung genügt der Vermieter seiner Abrechnungspflicht nicht; vielmehr kann der Mieter in diesem Fall eine erneute Abrechnung verlangen (vgl. etwa Senatsurteil vom 29. März 2006 - VIII ZR 191/05, NJW 2006, 2552 Rn. 13 i.V.m. Rn. 8 mwN). Solange nur eine formell fehlerhafte Abrechnung vorliegt, fehlt es an einer ausreichenden Beurteilungsgrundlage für eine zuverlässige inhaltliche Überprüfung der in ihr angestellten Berechnungen. Damit ist der Mieter regelmäßig daran gehindert, die Richtigkeit einer solchen Abrechnung innerhalb der zwölfmonatigen Einwendungsfrist hinreichend zu prüfen (ebenso Soergel/Heintzmann, aaO). Würde also die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB bereits mit dem Zugang einer wegen formeller Mängel unwirksamen Abrechnung in Gang gesetzt, würde letztlich die Ausgewogenheit der beiderseitigen fristgebundenen Pflichten in Frage gestellt: Obwohl der Vermieter seine Abrechnungspflicht noch nicht erfüllt hätte, würden die der Abrechnung anhaftenden Mängel nach Ablauf der Einwendungsfrist "geheilt". Dies würde zu einer unangemessenen Verlagerung der den Vermieter treffenden Pflichten auf den Mieter führen.

18 cc) Diese Überlegungen werden nicht durch die weitere Zielsetzung des Gesetzgebers in Frage gestellt, eine möglichst rasche Abwicklung von Abrechnungsprozessen zu gewährleisten. Dem Gesetzgeber war offenkundig nicht daran gelegen, dem Mieter auch dann Einwendungen abzuschneiden, wenn

dieser über keine ausreichende Prüfungsgrundlage verfügt. Er wollte lediglich im Interesse der Rechtssicherheit sicherstellen, dass in absehbarer Zeit Klarheit über die wechselseitigen Ansprüche geschaffen wird. Dieses Ziel wird aber im Falle einer mit formellen Mängeln behafteten und damit unwirksamen Abrechnung schon dadurch erreicht, dass die darin ausgewiesene Nachforderung des Vermieters nicht fällig wird und nach Ablauf der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB auch nicht mehr nachträglich fällig gestellt werden kann (vgl. etwa Senatsurteil vom 14. Februar 2007 - VIII ZR 1/06, aaO Rn. 12 mwN).

19 dd) Danach ist im Streitfall die Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB hinsichtlich der formell nicht ordnungsgemäß abgerechneten (zehn) Kostenpositionen nicht in Gang gesetzt worden. Da es insoweit an der Fälligkeit der geltend gemachten Nachforderung fehlt und die weiteren fünf Positionen - wie oben (II 1 b) aufgezeigt - keine Nachforderung der Klägerin begründen, steht ihr der vom Berufungsgericht zuerkannte Betrag von 671,37 € nicht zu.

III.

20 Das Berufungsurteil kann danach keinen Bestand haben, soweit es die Beklagten zur Nachzahlung von 671,37 € Nebenkosten zuzüglich Verzugszinsen für den Abrechnungszeitraum 2005/2006 verurteilt hat (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da die Sache entscheidungsreif ist, hat der Senat in der Sache selbst zu entscheiden (§ 563 Abs. 3 ZPO). Das Berufungsurteil ist dahin abzuändern, dass die Verurteilung der Beklagten auf 396,82 € nebst Verzugszinsen ermäßigt wird.

Ball Dr. Frellesen Dr. Milger

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Bergheim, Entscheidung vom 22.04.2009 - 24 C 489/08 -
LG Köln, Entscheidung vom 14.01.2010 - 6 S 171/09 -