BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 49/07

Verkündet am:
20. Februar 2008
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 556 Abs. 3 Satz 1

§§ 556 ff. BGB legen den Vermieter bei der Abrechnung von Betriebskosten nicht auf eine Abrechnung nach dem so genannten Leistungsprinzip fest; auch eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip ist grundsätzlich zulässig.

BGH, Urteil vom 20. Februar 2008 - VIII ZR 49/07 - LG Berlin
AG Hohenschönhausen

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. November 2007 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richter Dr. Wolst und Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Milger sowie den Richter Dr. Achilles

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin vom 9. Januar 2007 im Umfang der Anfechtung aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Hohenschönhausen vom 2. Juni 2006 wird zurückgewiesen.

Von den erstinstanzlichen Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin 2/3 und die Beklagte 1/3. Die Klägerin trägt die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin ist seit 1997 Mieterin einer in B. gelegenen Wohnung der Beklagten. Nach dem Mietvertrag hat die Klägerin die Betriebskosten, unter anderem für Wasserversorgung und Abwasser, gesondert zu tragen und hierfür monatliche Vorauszahlungen zu entrichten, über die die Beklagte einmal jährlich abzurechnen hat. Der Wasserverbrauch der Klägerin wird durch einen in der Wohnung installierten Wasserzähler ermittelt.

2 Die Wasserversorgung der Gebäude der Beklagten nehmen die B. vor, deren Abrechnungsturnus nicht mit dem Kalenderjahr übereinstimmt. Wegen der Wasserkosten hat die Beklagte vier Gebäude zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefasst. Mit "Turnusrechnungen" vom 31. August 2004 und 7. September 2004 rechneten die B. für die Zeit vom 23. September 2003 bis zum 27. Juli 2004 (Q. Straße), vom 24. September 2003 bis zum 19. Juli 2004 (L. Straße) und vom 23. September 2003 bis zum 19. Juli 2004 (Q. Straße und Sch. Straße 10) über die von der Beklagten geleisteten Abschlagszahlungen ab. Die Beklagte beglich die sich aus den Abrechnungen ergebenden Nachforderungen der B. .

3 In die Betriebskostenabrechnung vom 28. November 2005 für den Abrechnungszeitraum 2004 stellte die Beklagte die im Jahr 2004 von ihr an die B. erbrachten Vorauszahlungen und Nachzahlungen ein und legte die Gesamtkosten nach dem Verhältnis des in den einzelnen Mietwohnungen abgelesenen Einzelverbrauchs zum Gesamtverbrauch auf die Mieter um. Nach dieser Abrechnung hat die Klägerin – neben unstreitigen weiteren Betriebskosten von 1.235,45 € – Wasser- und Abwasserkosten in Höhe von 1.128,57 € zu tragen, denen geleistete Vorauszahlungen in Höhe von 1.991,16 € gegenüber stehen.

4 Mit der Klage verlangt die Klägerin einen Teil der von ihr entrichteten Vorauszahlungen für die Jahre 2002, 2003 und 2004 zurück. Das Amtsgericht hat die Beklagte verurteilt, Betriebskostenvorauszahlungen für das Jahr 2002 in Höhe von 239,71 € und für das Jahr 2003 in Höhe von 163,25 € zurückzuzahlen; im Übrigen hat es die Klage abgewiesen.

5 Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht die Beklagte verurteilt, der Klägerin auch für den Abrechnungszeitraum des Jahres 2004 einen Teil der

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

auf die Wasser- und Abwasserkosten geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von 215,96 € zu erstatten. Die weitergehende Berufung der Klägerin hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr auf Zurückweisung der Berufung gerichtetes Begehren weiter.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht hat, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

8 Der Klägerin stehe gemäß § 812 Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 BGB ein Anspruch auf Rückzahlung von Betriebskostenvorschüssen für das Jahr 2004 in Höhe von 215,96 € zu. Die Beklagte könne von der Klägerin nur Betriebskosten für Wasser und Abwasser verlangen, die für den in der Abrechnungsperiode entstandenen Verbrauch tatsächlich angefallen seien.

9 § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB lasse wegen seiner eindeutigen Anknüpfung an den Verbrauch nur die Auslegung zu, dass verbrauchsabhängig erfasste Kosten nur nach dem entsprechenden Verbrauch in der vertraglich vereinbarten Abrechnungsperiode abgerechnet werden dürften. Andernfalls müssten insbesondere bei neu beginnenden Mietverhältnissen Mieter Betriebskosten tragen, die nicht auf ihrem eigenen Verbrauch, sondern dem des Vormieters beruhten. Dafür gebe es keinerlei Rechtfertigung.

10 Soweit in der Rechtsprechung und Literatur die Auffassung vertreten werde, eine dementsprechende Abrechnung nach dem Zeitabgrenzungs- bzw. Leistungsprinzip bringe einen unverhältnismäßigen Abrechnungsaufwand für den Vermieter mit sich, sei dem jedenfalls nach erfolgter Umstellung der Abrechnung auf dieses Prinzip nicht zu folgen. Überdies stehe es dem Vermieter frei, mit seinen Mietern individualvertraglich abweichende Vereinbarungen zur Abrechnungsweise zu treffen. Ein Heranziehen der Grundsätze von Treu und Glauben nach § 242 BGB sei deshalb auch im Einzelfall und für den Fall des fortbestehenden Mietverhältnisses nicht angezeigt.

11 Die streitgegenständliche Betriebskostenabrechnung beachte für das Jahr 2004 das Leistungs- bzw. Zeitabgrenzungsprinzip nicht, weil in ihr für 2003 angefallene Kosten ebenso mitberücksichtigt worden seien wie Abschläge für den von den B. noch nicht abgerechneten Verbrauch des Jahres 2004. Daher sei die Abrechnung zum Teil unrichtig. Die von den B. für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2003 berechneten Kosten seien nicht zu berücksichtigen, weil dieser Verbrauch nicht in der hier maßgeblichen Abrechnungsperiode erfolgt sei. Nicht berücksichtigungsfähig seien auch die in den Abrechnungen der B. aufgeführten Abschlagszahlungen, die die Beklagte für verschiedene Termine im weiteren Verlauf des Jahres 2004 nach der Rechnungsstellung der B. zu entrichten gehabt habe. Auch insoweit hätte die Beklagte auf der Basis des tatsächlichen Verbrauchs und unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Abrechnungsperiode abrechnen müssen.

II.

12 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

13 Der Klägerin steht kein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung auf Rückzahlung anteiliger Betriebskosten für die Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung für das Jahr 2004 zu. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts war es der Beklagten nicht verwehrt, nach dem so genannten Abflussprinzip zu verfahren. Die Beklagte durfte deshalb die von ihr selbst im Jahr 2004 an die B. geleisteten fälligen Zahlungen für Wasser und Abwasser im Abrechnungszeitraum 2004 anteilig auf die Klägerin umlegen.

14 1. Wie die nach § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB jährlich abzurechnenden Betriebskosten dem jeweiligen Abrechnungszeitraum zuzuordnen sind, wird in Rechtsprechung und Literatur nicht einheitlich beurteilt.

15 a) Nach dem vom Berufungsgericht für allein zulässig gehaltenen Leistungsprinzip (auch Zeitabgrenzungs- oder Verbrauchsprinzip genannt) sind diejenigen Betriebskosten abzurechnen, die für den jeweiligen Abrechnungszeitraum angefallen sind (ebenso LG Hamburg, NZM 2001, 806, 807). Das entspricht der in der Literatur überwiegend vertretenen Auffassung (Staudinger/Weitemeyer, BGB (2006), § 556 Rdnr. 117; Lammel, Wohnraummietrecht, 3. Aufl., § 556 Rdnr. 132; Schneider in: Müller/Walther, Miet- und Pachtrecht, Stand: September 2007, § 556 Rdnr. 308 ff.; Betriebskostenkommentar/Rips, 2. Aufl., Rdnr. 1860, 1951; Both in: Herrlein/Kandelhard, Mietrecht, 3. Aufl., § 556 Rdnr. 60; Beyerle in: Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete, 2006, Kap. 11 Rdnr. 125, 142). Sofern nicht die Heizkostenverordnung anwendbar sei, könne ein anderes Abrechnungsprinzip zwar grundsätzlich vereinbart werden (Palandt/Weidenkaff, BGB, 67. Aufl., § 535 Rdnr. 93; zweifelnd

Staudinger/Weitemeyer, aaO); sei eine solche Vereinbarung nicht getroffen worden, stehe dem Vermieter jedoch kein Wahlrecht zu (Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 10. Aufl., Rdnr. 3198). Nach dieser Auffassung sind die im Jahr 2003 für den Wasserverbrauch angefallenen Kosten dem Abrechnungszeitraum 2003 zuzuordnen, auch wenn sie dem Vermieter erst im Jahr 2004 in Rechnung gestellt werden.

16 b) Demgegenüber wird auch eine Abrechnung nach dem so genannten Abflussprinzip (auch Abrechnung nach Rechnungen oder Ausgabenabrechnung genannt) für zulässig gehalten, nach dem die Beklagte verfahren ist. Danach kann der Vermieter alle Kosten, mit denen er selbst im Abrechnungszeitraum belastet wird, in die Abrechnung einstellen (LG Wiesbaden, NZM 2002, 944; Kinne in: Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 5. Aufl., § 556 Rdnr. 54a, 78a, m.w.N.). Werden dem Vermieter – wie hier – im Jahr 2004 Wasserkosten für das Jahr 2003 berechnet, die er im Jahr 2004 begleicht, so kann er die Belastung nach dieser Auffassung in die Betriebskostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 2004 einbeziehen.

17 c) Nach einer vermittelnden Auffassung kann der Vermieter nach dem Abflussprinzip jedenfalls dann abrechnen, wenn eine Mehrbelastung des Mieters ausgeschlossen ist, weil – wie im vorliegenden Fall – im Jahr des Verbrauchs und im Jahr der Abrechnung kein Mieterwechsel stattgefunden hat (LG Berlin, Zivilkammer 63, GE 2007, 368 und GE 2007, 451; LG Berlin, Zivilkammer 64, GE 2006, 725 und GE 1999, 1129, 1131; LG Berlin, Zivilkammer 62, MM 2004, 374 LS; LG Düsseldorf, DWW 1990, 51; Blank, DWW 1992, 65 f.).

18 2. Die Streitfrage konnte im Senatsurteil vom 5. Juli 2006 dahinstehen, weil in dem dort entschiedenen Fall der Vermieter die Betriebskostenabrechnung nicht nach dem Abfluss-, sondern nach dem Leistungsprinzip vorgenom-

men hatte (VIII ZR 220/05, WuM 2006, 516 = NJW 2006, 3350, Tz. 13). Der Senat entscheidet die Streitfrage nunmehr dahin, dass dem Vermieter eine Betriebskostenabrechnung nach dem Abflussprinzip grundsätzlich nicht verwehrt ist.

19 a) Den Vorschriften der §§ 556 ff. BGB und den Gesetzesmaterialien (BT-Drs. 14/4553, S. 50 ff.) ist nicht zu entnehmen, dass das Bürgerliche Gesetzbuch den Vermieter auf eine bestimmte zeitliche Zuordnung der Betriebskosten festlegt (vgl. Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 9. Aufl., § 556 Rdnr. 303; Bieber, BGH-Report 2006, 1340). Auch vertraglich ist die Beklagte nicht an eine bestimmte Abrechnungsmethode gebunden.

20 aa) Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts ist aus § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB nicht herzuleiten, dass eine Betriebskostenabrechnung allein nach dem Leistungsprinzip zulässig wäre. Nach dieser Bestimmung sind Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Diese Vorschrift trifft keine Bestimmung über die Zuordnung von Betriebskosten zu einem bestimmten Abrechnungszeitraum. Wie die Revision zutreffend geltend macht, wird auch eine Betriebskostenabrechnung nach dem Abflussprinzip dem Verbrauch bzw. der Verursachung als Abrechnungsmaßstab gerecht.

21 bb) § 556 Abs. 3 Satz 1, 2 und 3 BGB stehen einer Betriebskostenabrechnung nach dem Abflussprinzip ebenfalls nicht entgegen. Danach ist die – jährlich vorzunehmende – Abrechnung dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen; nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter regelmäßig ausgeschlossen. Eine in Rechtsprechung und Literatur ver-

tretene Auffassung, die sich auch die Revisionserwiderung zu Eigen macht, verweist darauf, dass für den Nachforderungsausschluss nach § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB bei einer Abrechnung nach dem Abflussprinzip kein Bedürfnis bestehe, weil sich dieser in erster Linie bei Abrechnungen nach dem Leistungsprinzip auswirke und bei Anwendung des Abflussprinzips kaum eintrete, und zieht daraus den Schluss, § 556 BGB erlaube nur die Abrechnung nach dem Leistungsprinzip (Staudinger/Weitemeyer, aaO; Betriebskostenkommentar/ Rips, aaO, Rdnr. 1953).

22 Diese Überlegung rechtfertigt indessen nicht die Schlussfolgerung, der Gesetzgeber habe eine Betriebskostenabrechnung nach dem Abflussprinzip ausschließen wollen. Die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB und der durch § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB angeordnete Ausschluss von Nachforderungen sollen eine zeitnahe Abrechnung gewährleisten, damit der Mieter in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Abrechnungszeitraum entweder über ein sich zu seinen Gunsten ergebendes Guthaben verfügen kann oder Gewissheit darüber erlangt, ob und in welcher Höhe er mit einer Nachforderung des Vermieters rechnen muss (Senatsurteil vom 14. Februar 2007 – VIII ZR 1/06, WuM 2007, 196 = NJW 2007, 1059, Tz. 13, m.w.N.).

23 cc) Gegen die Zulässigkeit einer Betriebskostenabrechnung nach dem Abflussprinzip lässt sich auch nicht anführen, dass dem Mieter ein Vergleich der Kostenentwicklung über verschiedene Abrechnungsperioden hinweg erschwert werde (so aber Schneider, aaO, § 556 Rdnr. 310; vgl. auch Schmidt-Futterer/ Langenberg, aaO, § 556 Rdnr. 305). Entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung folgt aus diesem Gesichtspunkt nicht, dass dem Vermieter eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip untersagt ist, denn ein solches Erfordernis richtet das Gesetz an eine Betriebskostenabrechnung nicht. Zudem ist die Anwendung des Abflussprinzips auch für den Mieter von Vorteil, weil ihm die Kontrolle der

jeweiligen Betriebskostenabrechnung vereinfacht wird; denn er kann anhand des Fälligkeitsdatums der Rechnung des Versorgers leicht feststellen, ob ein in die Abrechnung eingestellter Betrag zum Abrechnungszeitraum gehört (vgl. Blank, DWW 1992, 65, 66).

24 b) Auch das Abflussprinzip ermöglicht grundsätzlich eine sachgerechte Umlage der Betriebskosten, indem es auf die Kosten abstellt, mit denen der Vermieter im Abrechnungszeitraum vom Leistungsträger jeweils tatsächlich belastet wird. Die Betriebskostenabrechnung vereinfacht sich dadurch jedenfalls für bestimmte Betriebskostenarten für den Vermieter unter Umständen erheblich (vgl. Blank in: Blank/Börstinghaus, Miete, 2. Aufl., § 556 Rdnr. 101). Das veranschaulicht besonders der vorliegende Fall, in dem die Beklagte für die nach dem Kalenderjahr vorgenommene Abrechnung mehrere Mietobjekte zu einer (zulässigen) Wirtschaftseinheit zusammengefasst hat, während der Versorger jeweils etwa im August oder September eines Jahres "Turnusrechnungen" erstellt, die sich – ungefähr – auf die vorangegangenen zwölf Monate beziehen. Nach der vom Berufungsgericht geforderten Abrechnungsweise wäre der Beklagten eine – im Interesse beider Vertragsparteien liegende – zeitnahe Abrechnung nicht möglich. Denn sie könnte eine vollständige Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2004 erst nach Erhalt der weiteren Turnusrechnungen der B. für die von diesen gewählte Abrechnungsperiode 2004/2005 (also voraussichtlich im September 2005) erstellen. Außerdem müsste die Beklagte bei einer Abrechnung nach dem Leistungsprinzip die von den B. für die Zeiträume 2003/2004 und 2004/2005 abgerechneten Beträge jeweils – im Wege einer Schätzung oder mit Hilfe einer zusätzlichen Ablesung des Gesamtverbrauchs am Ende des Kalenderjahrs – den einzelnen Kalenderjahren zuordnen. Der damit verbundene zusätzliche Aufwand ist für den Vermieter nicht zumutbar und wird von schutzwürdigen Interessen des Mieters nicht gefordert. Gewisse Ungenauigkeiten, die sich durch

eine konkrete Messung des (Gesamt)Verbrauchs zum Ende des Abrechnungszeitraums des Vermieters vermeiden ließen, sind hinzunehmen (Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO, Rdnr. 310; vgl. auch Senatsurteil vom 8. März 2006 – VIII ZR 78/05, WuM 2006, 200 = NJW 2006, 1419, Tz. 17). Ob der Vermieter in besonders gelagerten Fällen eines Mieterwechsels nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) gehindert sein könnte, Betriebskosten nach dem Abflussprinzip abzurechnen, bedarf im vorliegenden Fall keiner Entscheidung, weil das Mietverhältnis der Parteien durchgängig sowohl im Verbrauchs- als auch im Abrechnungszeitraum bestand.

III.

25 Nach alledem ist das Urteil des Berufungsgerichts aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil es weiterer tatsächlicher Feststellungen nicht bedarf (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Beklagte hat die im Streit befindlichen Wasser- und Abwasserkosten richtig abgerechnet, so dass kein Guthaben der Klägerin aufgrund der geleisteten Vorauszahlungen

besteht. Die Berufung der Klägerin gegen das erstinstanzliche Urteil ist deshalb insgesamt zurückzuweisen.

Ball Dr. Wolst Dr. Frellesen

Dr. Milger Dr. Achilles

Vorinstanzen:
AG Berlin-Hohenschönhausen, Entscheidung vom 02.06.2006 - 2 C 492/05 -
LG Berlin, Entscheidung vom 09.01.2007 - 65 S 172/06 -