BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 89/10

vom

18. Januar 2011

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 18. Januar 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bünger

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die zugelassene Revision der Beklagten durch einstimmigen Beschluss nach § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

1 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO).

2 Das Berufungsgericht hat die Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache zugelassen (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO). Von grundsätzlicher Bedeutung sei die Frage, welche Anforderungen an die Nachvollziehbarkeit des Umlagemaßstabs bei Betriebskostenabrechnungen zu stellen seien.

3 Der vom Berufungsgericht angenommene Grund für die Zulassung der Revision besteht indes jedenfalls aufgrund der nach Erlass des Berufungsurteils ergangenen Senatsrechtsprechung nicht mehr.

4 a) Welche Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung zu stellen sind, damit diese als formell ordnungsgemäß und damit wirksam anzusehen ist, hat der Senat bereits in ständiger Rechtsprechung entschieden (vgl. nur zuletzt: Senatsurteile vom 20. Oktober 2010 - VIII ZR 73/10, WuM 2010, 742 Rn. 12 f.; vom 11. August 2010 - VIII ZR 45/10, WuM 2010, 627 Rn. 10, 14, 18; vom

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

15. September 2009 - VIII ZR 181/09, WuM 2010, 683 Rn. 9 f.; vom 25. November 2009 - VIII ZR 322/08, WuM 2010, 156 Rn. 11; vom 19. November 2008 - VIII ZR 295/07, WuM 2009, 42 Rn. 21; vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 261/07, NJW 2008, 2260 Rn. 10 ff., 15; jeweils mwN).

5 b) Hiervon ausgehend sind durch die Rechtsprechung des Senats jedenfalls zwischenzeitlich auch die Anforderungen an die Nachvollziehbarkeit einer Betriebskostenabrechnung geklärt, wenn in dieser - wie im vorliegenden Fall - bei den nach der Personenzahl umzulegenden Betriebskostenpositionen die Gesamtpersonenzahl als Bruchteil angegeben und bei den nach der Wohnfläche umzulegenden Positionen die Wohnfläche der Wohnung je nach Betriebskostenart zu verschiedenen Gesamtflächen ins Verhältnis gesetzt wird.

6 Der Senat hat im Urteil vom 15. September 2010 (VIII ZR 181/09, aaO Rn. 12) - nach Erlass des Berufungsurteils - entschieden, dass eine Betriebskostenabrechnung nach Personenzahl nicht deshalb wegen formeller Mängel unwirksam ist, weil die Gesamtpersonenzahl, wie im Streitfall, mit einem Bruchteil angegeben ist.

7 Auch die Frage, welche Auswirkungen es auf die formelle Ordnungsmäßigkeit einer Betriebskostenabrechnung hat, wenn darin je nach Betriebskostenart unterschiedliche Gesamtflächenangaben enthalten sind, ist durch die Rechtsprechung des Senats mittlerweile hinreichend geklärt (Senatsurteile vom 23. Juni 2010 - VIII ZR 227/09, NJW 2010, 3228 Rn. 14 f.; vom 20. Oktober 2010 - VIII ZR 73/10, aaO Rn. 13 f.).

8 2. Die Revision, mit der sich die Beklagten - wie bereits im Berufungsverfahren - lediglich gegen die vom Berufungsgericht bejahte formelle Ordnungsmäßigkeit der beiden streitgegenständlichen Betriebskostenabrechnungen für die Abrechnungszeiträume 2004/2005 und 2005/2006 wenden, hat auch keine

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

Aussicht auf Erfolg. Die Beurteilung des Berufungsgerichts hält rechtlicher Nachprüfung stand.

9 a) Soweit die Revision in erster Linie rügt, die in den Betriebskostenabrechnungen bei den nach der Personenzahl umzulegenden Betriebskostenpositionen jeweils genannte Gesamtpersonenzahl sei nicht nachvollziehbar, bleibt dieser Einwand ohne Erfolg. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, wonach es einer Nachvollziehbarkeit der Betriebskostenabrechnungen im Streitfall nicht entgegenstehe, dass die Gesamtpersonenzahl jeweils als Bruchteil ("21,42" in der Abrechnung 2004/2005 sowie "Personen/Monat x Wohndauer F.

- Einzel 36,0000/Gesamtanteil 292,00" in der Abrechnung 2005/2006) angegeben worden sei, steht im Einklang mit dem Senatsurteil vom 15. September 2010 (VIII ZR 181/09, aaO). Bei der Betriebskostenabrechnung 2005/2006 wird die Nachvollziehbarkeit durch die darin enthaltene, oben genannte Angabe der Berechnungsweise noch zusätzlich erleichtert.

10 aa) Anders als die Revision meint, ändert auch der Umstand, dass in der Betriebskostenabrechnung 2005/2006 eine gegenüber der Vorjahresabrechnung geänderte Art der konkreten Berechnung des nach dem Personenschlüssel auf den Mieter entfallenden Anteils angewandt worden ist, nichts an der rechnerischen Nachvollziehbarkeit der Abrechnung. Selbst wenn die geänderte Berechnungsweise, wie die Revision meint, zu einem im Vergleich zur bisherigen Berechnungsweise anderen (hier: für den Mieter günstigeren) Ergebnis führen sollte, bliebe der Rechenweg gleichwohl auch ohne eine Erläuterung nachvollziehbar. Entgegen der Auffassung der Revision ergibt sich aus dem Senatsurteil vom 19. November 2008 (VIII ZR 295/07, aaO Rn. 21, 31) nichts anderes. Hat der Mieter - beispielsweise wie hier wegen einer geänderten Art der konkreten Berechnung des Personenanteils - Zweifel an der inhaltlichen Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung, bleibt es ihm unbenommen, diese

einer Überprüfung auf ihre sachliche Berechtigung zu unterziehen. Die formelle Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung bleibt hiervon indessen unberührt (vgl. Senatsurteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 261/07, aaO Rn. 15).

11 bb) Soweit die Revision rügt, die auf die Ermittlung der Gesamtpersonenzahl bezogenen Erläuterungen der Betriebskostenabrechnungen seien jeweils erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB erfolgt und daher nicht berücksichtigungsfähig, kommt es hierauf nicht entscheidend an. Denn beide Betriebskostenabrechnungen waren aus den oben unter 1 b aa und bb genannten Gründen bereits ohne diese Erläuterungen formell ordnungsgemäß.

12 cc) Ebenfalls vergeblich rügt die Revision, das Berufungsgericht habe den seitens der Beklagten in Bezug auf die Betriebskostenabrechnung 2004/2005 erhobenen Einwand der Nichtberücksichtigung des Leerstands unzutreffend als verspätet behandelt. Die Betriebskostenabrechnung 2004/2005 war bereits ohne Detailangaben zur Ermittlung der darin genannten Gesamtpersonenzahl - und damit auch ohne Angaben zu einem möglichen Leerstand - formell ordnungsgemäß. Daher lief die Einwendungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB ab dem - nach den Feststellungen am 28. April 2006 erfolgten - Zugang der Betriebskostenabrechnung. Gegen die Beurteilung des Berufungsgerichts, der erstmals mit Schriftsatz der Beklagten vom 5. März 2008 vorgetragene Einwand der Nichtberücksichtigung des Leerstands sei verspätet erhoben worden, ist daher revisionsrechtlich nichts zu erinnern.

13 b) Ohne Erfolg bleibt die Revision schließlich, soweit sie sich gegen die Annahme des Berufungsgerichts wendet, die Betriebskostenabrechnungen seien auch hinsichtlich der nach der Wohnfläche umzulegenden Positionen nachvollziehbar.

14 Die Angabe unterschiedlicher Gesamtwohnflächen in einer Betriebskostenabrechnung beeinträchtigt grundsätzlich nicht deren Nachvollziehbarkeit, da sich die Verteilung der Betriebskosten auch in einem solchen Fall regelmäßig ohne gedankliche und rechnerische Schwierigkeiten aufgrund der in der Abrechnung angegebenen Werte nachvollziehen lässt (vgl. Senatsurteile vom 23. Juni 2010 - VIII ZR 227/09, aaO; vom 20. Oktober 2010 - VIII ZR 73/10, aaO Rn. 13). So liegt der Fall hier. Neben den in der Betriebskostenabrechnung 2004/2005 enthaltenen - unschwer als Gesamtwohnfläche des Hauses Nr. 53 (1.013,26 m²), des Hauses Nr. 55 (794,66 m²) und beider Häuser zusammen (1.807,92 m²) zu erkennenden - Gesamtflächenangaben, ist lediglich in der Heizkostenabrechnung eine weitere Gesamtwohnfläche von 3.722,21 m² angegeben. Auch diese Angabe begründet aber keinen Erläuterungsbedarf. Denn der Verteilungsmaßstab - das Verhältnis der Wohnfläche der Wohnung der Beklagten zur Gesamtwohnfläche von 3.722,21 m² - ist erkennbar. Da zur Wirtschaftseinheit neben den beiden genannten Häusern zwei weitere Wohnhäuser gehören, liegt es aus der maßgeblichen Sicht eines durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieters nahe, dass es sich bei den 3.722,21 m² um die Quadratmeterzahl der Gesamtwohnfläche aller vier Häuser der Wirtschaftseinheit handelt, zumal die genannte Quadratmeterzahl rund das Doppelte der Gesamtwohnfläche der Häuser Nr. 53 und 55 beträgt.

15 Entgegen der Auffassung der Revision ist es rechtlich auch nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht die in der Heizkostenabrechnung 2004/2005 genannten unterschiedlichen Mengen des für die Liegenschaft insgesamt bezogenen Gases (482.353 kWh) und des auf die Mieter umgelegten Gases (327.912,74 kWh, nach der korrigierten Heizkostenabrechnung: 313.053,69 kWh) nicht zum Anlass formeller Bedenken gegen die Heizkostenabrechnung 2004/2005 genommen hat. Denn an der rechnerischen Nachvollziehbarkeit der Heizkostenabrechnung ändert der genannte Umstand nichts.

16 3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

Ball Dr. Frellesen Dr. Milger

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Hinweis:

Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:
AG Krefeld, Entscheidung vom 18.08.2009 - 11 C 524/07 -
LG Krefeld, Entscheidung vom 17.03.2010 - 2 S 55/09 -