BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 1/06

Verkündet am:
14. Februar 2007
Kirchgeßner
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 556 Abs. 3

Eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung setzt voraus, dass dem Mieter auch dann die Gesamtkosten einer berechneten Kostenart mitgeteilt werden, wenn einzelne Kostenteile nicht umlagefähig sind; dem Mieter muss ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind.

BGH, Urteil vom 14. Februar 2007 - VIII ZR 1/06 - LG Itzehoe
AG Pinneberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 31. Januar 2007 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richter Wiechers und Dr. Wolst sowie die Richterinnen Hermanns und Dr. Milger

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Itzehoe vom 25. November 2005 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte ist Mieter einer in W. gelegenen Wohnung der Klägerin. Nach dem Mietvertrag vom 16./27. März 2000 hat der Mieter Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten zu leisten. Am 13. Oktober 2003 rechnete die von der Klägerin beauftragte Grundstücksverwalterin über die Betriebs- und Heizkosten für den Abrechnungszeitraum 2002 ab. Zu Lasten des Beklagten ergab sich eine Nachzahlungsforderung von 129,33 €. Die Abrechnung enthält Betriebskosten, bei denen der Gesamtbetrag bereits vorab um nicht umlagefähige Anteile bereinigt worden ist. Die Vorwegabzüge sind in der Abrechnung zum Teil mitgeteilt und erläutert. Bei den Posten "Grundsteuer" und "Wassergeld/Entwässerung" ist dies unterblieben; ein Vorwegabzug bei der Position "Hauswart" ist unvollständig mitgeteilt.

2 Das Amtsgericht hat der Klage bis auf einen Teil der Zinsforderung stattgegeben, nachdem die Klägerin die Vorausabzüge durch Schriftsatz vom 3. Februar 2005 insgesamt erläutert hatte. Auf die vom Amtsgericht zugelassene Berufung hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Zahlungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das Berufungsgericht hat im Wesentlichen ausgeführt: Der Klägerin stehe kein Nachzahlungsanspruch aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2002 zu. Die Abrechnung vom 13. Oktober 2003 entspreche nicht den Anforderungen des § 259 BGB, wonach unter anderem eine Zusammenstellung der Gesamtkosten zu verlangen sei. Der Begriff der Gesamtkosten erfasse sämtliche Kosten, die dem Vermieter im Hinblick auf den jeweiligen Nebenkostenansatz entstünden. Der Vermieter dürfe die entstandenen Gesamtkosten nicht vorab um nicht umlagefähige Kosten bereinigen, ohne dies dem Mieter offen zu legen. Dabei handele es sich nicht nur um einen inhaltlichen, durch Nachbesserung heilbaren, sondern um einen formellen, zur Unwirksamkeit der Abrechnung führenden Fehler. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs stelle die Verwendung eines falschen Umlageschlüssels zwar einen inhaltlichen und damit heilbaren Fehler dar, weil der Mieter dies selbst erkennen könne; diese Möglichkeit sei ihm jedoch bei nicht ausgewiesenen Gesamtkosten verwehrt. Eine Korrektur sei der Klägerin durch den Schriftsatz vom 3. Februar 2005 nicht mehr möglich gewesen, weil die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB bereits abgelaufen gewesen sei.

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

ANDROID APP ON Google play
JLaw – für Android

Available on the App Store
JLaw – für iOS

4 Die Abrechnung sei zwar nur hinsichtlich der Einzelpositionen "Grundsteuer", "Wassergeld/Entwässerung" sowie "Hauswart" nicht fällig. Nach deren Abzug bestehe jedoch keine Nachzahlungsforderung mehr, so dass dahinstehen könne, ob die Abrechnung im Übrigen korrekt sei.

II.

5 Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

6 1. Das Berufungsurteil ist in formeller Hinsicht nicht zu beanstanden. Die Bezugnahme auf den Tatbestand des erstinstanzlichen Urteils ist ausreichend (§ 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO). Zu Unrecht vermisst die Revision die Darstellung etwaiger Änderungen oder Ergänzungen. Solche haben sich hier nicht ergeben. Übergangenen Parteivortrag zeigt die Revision nicht auf.

7 2. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Zahlung weiterer Betriebskosten für das Jahr 2002. Ihre Nachforderung in Höhe von 129,33 € ist durch § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ausgeschlossen.

8 a) Die Fälligkeit einer Nachzahlung setzt den Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung voraus (BGHZ 113, 188, 194). Die Abrechungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB wird nur mit einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewahrt; lediglich inhaltliche Fehler können auch nach Fristablauf korrigiert werden (Senatsurteil vom 17. November 2004 - VIII ZR 115/04, NJW 2005, 219 = WuM 2005, 61, unter II 1 a, m.w.Nachw.). Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Soweit 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 seiner Vorauszahlungen (st. Rspr. des Senats; Urteil vom 17. November 2004, aaO; Urteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135 = WuM 2005, 579, unter II 2; Urteil vom 27. November 2002 - VIII ZR 108/02, NJW-RR 2003, 442 = WuM 2003, 216, unter III 1; Urteil vom 23. November 1981 - VIII ZR 298/80, NJW 1982, 573 = WuM 1982, 207, unter I 2 a aa). Diesen Anforderungen wird die Abrechnung der Klägerin im Hinblick auf die Zusammenstellung der Gesamtkosten nicht in vollem Umfang gerecht.

9 b) Die dem Beklagten erteilte Abrechnung war insofern fehlerhaft, als die Klägerin nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts die ihr entstandenen Gesamtkosten zum Teil, nämlich im Hinblick auf die Posten "Grundsteuer", "Wassergeld/Entwässerung" sowie "Hauswart", vorab um nicht umlagefähige Kostenanteile bereinigt hat, ohne dies in der Abrechnung vollständig mitzuteilen.

10 Die Gesamtkosten sind auch dann anzugeben, wenn einzelne Kostenteile nicht umlagefähig sind. Es genügt nicht, nur die insoweit schon bereinigten Kosten mitzuteilen. Dem Mieter muss auch ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind, denn auch dies hat Einfluss auf die dem Mieter angelasteten Kosten (Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 9. Aufl., § 556 Rdnr. 337; Langenberg, WuM 2003, 670, 672 und NZM 2006, 641, 642 f.; Schneider in Müller/Walther, Miet- und Pachtrecht, Stand: November 2006, § 556 Rdnr. 338; MünchKommBGB/Schmid, 4. Aufl., § 556 Rdnr. 70; Beyerle in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete, 2006, Kap. 11 Rdnr. 127).

11 c) Fehlt es an einer solchen Offenlegung, liegt ein formeller Mangel der Abrechnung vor, der zu ihrer Unwirksamkeit führt (Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO, § 556 Rdnr. 465; Langenberg, WuM 2003, 670, 672 und NZM 2006, 640, 643; Kinne, GE 2004, 1572, 1574; ders., in Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 4. Aufl., § 556 Rdnr. 76, 85; Schneider, aaO; Beyerle, aaO; a.A. Lützenkirchen, NZM 2005, 8, 9). Zieht sich der Fehler durchgängig durch die Abrechnung, ist sie insgesamt nicht formell ordnungsgemäß. Soweit ein gebotener Vorwegabzug nur im Hinblick auf einzelne Ansätze unterblieben ist, bleibt die Abrechnung im Übrigen zwar unberührt, wenn die jeweiligen Einzelpositionen - wie hier - unschwer herausgerechnet werden können (Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO, § 556 Rdnr. 467; Langenberg, NZM 2006, 640, 643; Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 9. Aufl., Rdnr. 3329; Staudinger/Weitemeyer, BGB (2006), § 556 Rdnr. 121; Emmerich/Sonnenschein/Weitemeyer, Miete, 8. Aufl., § 556 Rdnr. 74; Schneider, aaO, § 556 Rdnr. 369; Sternel, Mietrecht aktuell, 3. Aufl., Rdnr. 806; vgl. auch LG Berlin, GE 1997, 687, 688; LG Köln, WuM 2001, 496). Das verhilft der Klage jedoch nicht zum Erfolg. Denn das Berufungsgericht hat zutreffend und insoweit unangegriffen festgestellt, dass nach Abzug der betroffenen Ansätze für "Grundsteuer", "Wassergeld/Entwässerung" sowie "Hauswart" kein Nachzahlungsanspruch der Klägerin verbleibt, weil diese Positionen die Klageforderung übersteigen.

12 d) Eine Fehlerkorrektur hätte sich nur innerhalb der - hier am 31. Dezember 2003 abgelaufenen - Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB zugunsten des Vermieters auswirken können. Das gebieten Wortlaut und Zweck des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB auch dann, wenn erforderliche Vorwegabzüge nicht mitgeteilt worden sind. Die Abrechnungsfrist und der durch § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB angeordnete Ausschluss von Nachforderungen nach Fristablauf dienen der Abrechnungssicherheit und sollen Streit vermeiden (Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Mietrechtsreformgesetz, BT-Drucks.

14/4553, S. 37). Wie der Senat bereits entschieden hat, gewährleistet dies eine zeitnahe Abrechnung, damit der Mieter in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Abrechnungszeitraum entweder über ein sich bei der Abrechnung zu seinen Gunsten ergebendes Guthaben verfügen kann oder Gewissheit darüber erlangt, ob und in welcher Höhe er mit einer Nachforderung des Vermieters rechnen muss (zuletzt Urteil vom 5. Juli 2006 - VIII ZR 220/05, NJW 2006, 3350 = WuM 2006, 516, unter II 2 b aa, m.w.Nachw.). Dieses Ziel wird verfehlt, wenn der Mieter nicht über einen Vorwegabzug informiert wird, weil auch diese Mitteilung den Mieter in die Lage versetzen soll, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen, also gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen. Daran ändert der Umstand nichts, dass der Mieter nach Fristablauf nicht mehr mit einer Nachforderung rechnen muss, wenn der Vermieter einen gebotenen Vorwegabzug nicht mitteilt. Der Mieter kann die Abrechnung nämlich auch nicht daraufhin überprüfen, ob ihm ein Guthaben zusteht, wenn ihm nicht mitgeteilt wird, ob und in welcher Höhe ein gebotener Vorwegabzug vorgenommen worden ist. Wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei angenommen hat, haben der Schriftsatz der Klägerin vom 3. Februar 2005 ebenso wie das vorprozessuale Schreiben der Klägerin vom 21. Mai 2004, auf welches die Revision abstellen will, den Mangel nicht geheilt, weil die Abrechnungsfrist bereits verstrichen war. Dem Interesse des Vermieters wird nach § 556 Abs. 3 Satz 3 Halbs. 2 BGB nur dann der Vorrang eingeräumt, wenn er die verspätete Gel-

tendmachung nicht zu vertreten hat. Dazu hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen; übergangenen Sachvortrag der Klägerin zeigt die Revision nicht auf.

Ball Wiechers Dr. Wolst

Hermanns Dr. Milger

Vorinstanzen:
AG Pinneberg, Entscheidung vom 08.04.2005 - 63 C 420/04 -
LG Itzehoe, Entscheidung vom 25.11.2005 - 9 S 54/05 -