



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 93/15

Verkündet am:
20. Januar 2016
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556 Abs. 3 Satz 1

Zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung genügt es hinsichtlich der Angabe der "Gesamtkosten", wenn der Vermieter bei der jeweiligen Betriebskostenart den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit umlegt.

Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter diesen Gesamtbetrag vorab um nicht auf den Mieter umlagefähige Kostenanteile bereinigt hat; einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es nicht (Aufgabe der Senatsrechtsprechung; vgl. Senatsurteile vom 14. Februar 2007 - VIII ZR 1/06, NJW 2007, 1059 Rn. 10; und vom 9. Oktober 2013 - VIII ZR 22/13, WuM 2013, 734 Rn. 14 ff. mwN).

BGH, Urteil vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 93/15 - LG Bochum
AG Bochum

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 1. Dezember 2015 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, den Richter Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzner sowie die Richter Dr. Bünner und Kosziol

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Bochum vom 3. März 2015 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin ist Eigentümerin und Vermieterin einer aus mehreren Gebäuden bestehenden Wohnanlage in Bochum. Die Beklagten haben in dem zu diesem Komplex gehörenden Gebäude H. eine Wohnung gemietet.
- 2 Die Klägerin rechnete die Nebenkosten gegenüber den Mietern jeweils nach Gebäuden ab. Bei den Nebenkostenpositionen Wasser, Abwasser und Müllabfuhr besteht die Besonderheit, dass die gesamte Anlage über einen zentralen Müllplatz und zwei Heizstationen mit zentraler Warmwasseraufbereitung verfügt, die jeweils die anderen Häuser mitversorgen. Die Klägerin sah sich deshalb veranlasst, bei diesen Positionen zunächst von den Gesamtkosten für die Wohnanlage auszugehen und diese Kosten nach dem Verhältnis der Wohn-

fläche auf die einzelnen Gebäude zu verteilen. Dieser Rechenschritt ist allerdings aus den Nebenkostenabrechnungen, die den Mietern erteilt wurden, nicht ersichtlich. Vielmehr erschien darin nur der von der Klägerin für das jeweilige Gebäude errechnete "Gesamtbetrag", der dann auf die Mieter des jeweiligen Gebäudes mittels des anzuwendenden Umlageschlüssels verteilt wurde. Aus diesem Grund entsprechen die für das jeweilige Gebäude in den Nebenkostenabrechnungen ausgewiesenen "Gesamtkosten" nicht den Beträgen, die aus den Gebührenbescheiden der Gemeinde und den jeweiligen Rechnungen der Stadtwerke ersichtlich sind.

- 3 Die Klägerin begehrt aufgrund der Nebenkostenabrechnung vom 30. November 2012 für das Jahr 2011 eine Nachzahlung in Höhe von 898,13 € nebst Zinsen. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

- 4 Die Revision hat Erfolg.

I.

- 5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

- 6 Der Klägerin stehe die geltend gemachte Nebenkostennachforderung nicht zu. Eine Nebenkostennachforderung sei nur fällig, wenn der Vermieter formell ordnungsgemäß abgerechnet habe. Hieran fehle es vorliegend bezüglich der Positionen Wasser, Abwasser und Müllabfuhr. In der ständigen Recht-

sprechung der Zivilgerichte sei anerkannt, dass die Gesamtkosten einer Abrechnungsposition auch dann anzugeben seien, wenn einzelne Kostenanteile nicht umlagefähig seien; insoweit genüge es nicht, nur die schon bereinigten Kosten anzugeben. Das Gleiche gelte für Kosten, die sich auf eine größere Wirtschaftseinheit als die der Abrechnung zugrunde gelegte Einheit bezögen. Sofern der Vermieter diese Kosten in einem internen Rechenschritt auf die einzelne Abrechnungseinheit umrechne, sei es erforderlich, die Gesamtkosten und den Verteilerschlüssel anzugeben und nicht nur die bereinigten Kosten mitzuteilen.

- 7 Die Klägerin habe die erforderliche Angabe der Gesamtkosten sowie die gebotene Erläuterung der Vorverteilung auch nicht binnen der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB nachgeholt. Die entsprechenden Übersichten über die Aufteilung und die Erläuterungen seien vielmehr erst im Jahr 2013 beziehungsweise im Jahr 2014 übersandt worden. Da sich die auf die Beklagten entfallenden Kosten für Wasser, Abwasser und Müllabfuhr in der Abrechnung auf einen Gesamtbetrag von 1.257,10 € beliefen und somit den von der Klägerin begehrten Nachforderungsbetrag noch überstiegen, sei die Klage insgesamt unbegründet.

II.

- 8 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Klägerin gegen die Beklagten gemäß § 556 Abs. 1, 3 Satz 1, § 259 BGB auf Zahlung restlicher Nebenkosten in Höhe von 898,13 € für das Jahr 2011 nicht verneint werden. Der Senat hält an seiner bisherigen Rechtsprechung (vgl. insbesondere Senatsurteil vom 14. Februar 2007 - VIII ZR 1/06, NJW 2007, 1059 Rn. 10)

nicht fest, wonach die Angabe lediglich "bereinigter" Gesamtkosten die Unwirksamkeit der Abrechnung aus formellen Gründen zur Folge hat. Er entscheidet nunmehr, dass es zur Erfüllung der Mindestanforderungen einer Nebenkostenabrechnung, durch die die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB gewahrt wird, genügt, wenn als "Gesamtkosten" bei der jeweiligen Betriebskostenart die Summe der Kosten angegeben ist, die der Vermieter auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit (in der Regel: Gebäude) umlegt.

9 1. Eine Betriebskostenabrechnung ist nach der Rechtsprechung des Senats dann formell ordnungsgemäß und damit wirksam, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält.

10 a) Dabei hat der Senat die bei der Abrechnung von Betriebskosten bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig aufzunehmenden Mindestangaben in zahlreichen Entscheidungen wie folgt umschrieben: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und - soweit erforderlich - die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen (st. Rspr.; Senatsurteile vom 6. Mai 2015 - VIII ZR 194/14, juris Rn. 13; 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).

11 b) Allerdings hat der Senat die Notwendigkeit, "Gesamtkosten" jeder Abrechnungsposition anzugeben, bisher nicht strikt darauf beschränkt, dass nur die jeweiligen (Gesamt-)Kosten angegeben werden müssen, die in der Abrech-

nungseinheit nach der Abrechnung auf die Wohnungsmieter umgelegt werden. Vielmehr hat er vom Vermieter in einigen Sonderfällen verlangt, auch darüber hinausgehende Kosten anzugeben sowie den Rechenschritt zu erläutern, mit dem die letztlich umgelegten Gesamtkosten der Abrechnungseinheit erst ermittelt worden sind (vgl. nur Senatsurteil vom 9. Oktober 2013 - VIII ZR 22/13, WuM 2013, 734 Rn. 14 mwN). Es handelt sich dabei zum einen um den Fall, dass dem Vermieter seinerseits Betriebskosten von einem Dritten einheitlich für eine größere Wohnanlage in Rechnung gestellt wurden, ohne dass bereits von diesem Dritten eine Aufschlüsselung auf das einzelne Gebäude als Abrechnungseinheit vorgenommen wurde. Zum anderen geht es um die Fälle, in denen einzelne dem Vermieter entstandene Kosten nicht vollständig als Betriebskosten umlagefähig sind, etwa weil ein angestellter Hausmeister teils umlagefähige Arbeiten ausführt und teils vom Vermieter mit der Ausführung nicht als Betriebskosten umlagefähiger Verwaltungstätigkeiten betraut ist oder weil im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung einzelner Einheiten ein Vorwegabzug vorgenommen wird (vgl. Senatsurteile vom 14. Februar 2007 - VIII ZR 1/06, NJW 2007, 1059 Rn. 10; vom 11. August 2010 - VIII ZR 45/10, aaO Rn. 11 f., sowie vom 7. Dezember 2011 - VIII ZR 118/11, NJW-RR 2012, 215 Rn. 21 ff. [zum preisgebundenen Wohnraum]).

12 2. Die vorstehend dargestellte Senatsrechtsprechung zu den "bereinigten" Gesamtkosten in den beschriebenen Sonderfällen fügt sich indes nicht mehr in die vom Senat inzwischen weiterentwickelten rechtlichen Maßstäbe zur Bestimmung der Mindestanforderungen einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung ein, die der Vermieter innerhalb der Jahresfrist erfüllen muss, um nicht mit einer etwaigen Nachforderung ausgeschlossen zu sein.

13 Der Senat hat zwischenzeitlich mehrfach betont, dass an die Abrechnung von Nebenkosten in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen zu stellen

sind (vgl. nur Senatsurteil vom 15. Februar 2012 - VIII ZR 197/11, NJW 2012, 1502 Rn. 24 mwN). Aus diesem Grundgedanken hat er in mehreren Entscheidungen Einschränkungen der eingangs beschriebenen Mindestanforderungen abgeleitet. So hat er bei den Vorauszahlungen jeden Fehler (zu hoch oder zu niedrig angesetzte Vorauszahlungen, Ansatz der Soll- statt der Istvorauszahlungen) als lediglich materiellen Fehler eingestuft, der nicht zur Unwirksamkeit der Abrechnung aus formellen Gründen führt (vgl. Senatsurteil vom 18. Mai 2011 - VIII ZR 240/10, NJW 2011, 2786 Rn. 16 mwN). Später hat er gänzlich davon abgesehen, Angaben zu den Vorauszahlungen zu den Mindestanforderungen zu zählen, weil es auf eine leere Förmerei hinausliefe, etwa eine ausdrückliche Angabe "Null Vorauszahlungen" zu verlangen (Senatsurteil vom 15. Februar 2012 - VIII ZR 197/11, aaO Rn. 24 f.). In gleicher Weise hat der Senat die Nichtvornahme eines gebotenen Vorwegabzugs für einzelne gewerbliche Einheiten allein als materiellen Fehler eingeordnet (Senatsurteile vom 11. August 2010 - VIII ZR 45/10, aaO Rn. 11; vom 7. Dezember 2011 - VIII ZR 118/11, aaO Rn. 18).

14 Weiter hat es der Senat bei der Heizkostenabrechnung ausreichen lassen, dass nur die verbrauchte Brennstoffmenge und der Gesamtbetrag der dafür angefallenen Kosten angegeben werden, während die Mitteilung der Zählerstände, aus denen sich der Brennstoffverbrauch erst ergibt, nicht zu den Mindestvoraussetzungen gehört (vgl. Senatsurteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 261/07, NJW 2008, 2260 Rn. 14; Senatsbeschluss vom 13. September 2011 - VIII ZR 45/11, NZM 2012, 96 Rn. 3).

15 Ebenso gehört es nach der Rechtsprechung des Senats nicht zu den Voraussetzungen einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung, diejenigen Zwischenschritte offen zu legen, mit denen der Vermieter aus kalenderjahresübergreifenden Abrechnungen eines Versorgers die auf das abzu-

rechnende Kalenderjahr entfallenden Betriebskosten ermittelt (Senatsurteil vom 2. April 2014 - VIII ZR 201/13, NJW 2014, 1732 Rn. 8). Ohnehin kann der Mieter aus der Abrechnung regelmäßig nicht alle Rechenschritte ablesen, die zu ihrer Erstellung erforderlich waren, denn auch die Einzelbeträge einer Kostenposition (etwa die Einzelbeträge mehrerer in den Abrechnungszeitraum fallenden Rechnungen, die der Vermieter vom Versorger oder sonstigen Dritten seinerseits erhalten hat), müssen nicht angegeben werden, sondern nur der jeweilige Gesamtbetrag einer Kostenposition.

16 3. Bei der Frage, welche Mindestanforderungen an eine die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB wahrende Betriebskostenabrechnung zu stellen sind, geht es letztlich entscheidend darum, die insoweit betroffenen berechtigten Interessen von Mieter und Vermieter unter Berücksichtigung des Zwecks einer solchen Abrechnung in einen angemessenen Ausgleich zu bringen.

17 a) Mit der Betriebskostenabrechnung werden die für das Abrechnungsjahr vom Mieter zu tragenden Kosten, auf die er bisher nur Vorauszahlungen erbracht hat, mit dem exakten Betrag ermittelt. Aus Sicht des Vermieters sollte die dem Mieter jeweils innerhalb der Jahresfrist zu übermittelnde Abrechnung nicht überfrachtet werden und sich der insoweit zu leistende Verwaltungsaufwand in vertretbaren Grenzen halten. Auch der Mieter hat grundsätzlich ein Interesse daran, dass die ihm erteilte Abrechnung möglichst übersichtlich gestaltet ist und nicht mit Details versehen wird, die für ihn regelmäßig nicht mit einem wesentlichen Erkenntniswert verbunden sind. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass dem Mieter ein Anspruch auf Einsicht in die Abrechnungsunterlagen und Belege zusteht und er auf diese Weise - sofern im Einzelfall ein entsprechendes Interesse besteht - weitere Einzelheiten in Erfahrung bringen kann.

- 18 b) Typischerweise geht es dem Mieter vor allem darum, dass die entstandenen Kosten in übersichtlicher Weise (also getrennt nach unterschiedlichen Kostenarten) zusammengestellt sind und er darüber informiert wird, auf welche Weise (mit welchem Umlageschlüssel) der auf ihn entfallende Kostenanteil ermittelt worden ist und welche Beträge im Abrechnungsjahr auf ihn entfallen. Mit diesen Informationen kann er überprüfen, ob die ihm in Rechnung gestellten Kosten dem Grunde nach umlagefähig sind, ob der richtige Umlageschlüssel verwendet wurde und die für die Abrechnungseinheit angesetzten Gesamtkosten der Höhe nach für ihn plausibel sind oder er Anlass sieht, die Richtigkeit der angesetzten Kosten durch eine Einsicht in die Belege zu überprüfen.
- 19 c) Vor dem Hintergrund der beschriebenen Interessenlage von Mieter und Vermieter und der dargestellten Entwicklung der Senatsrechtsprechung, hält der Senat die Auffassung, bei sogenannten "bereinigten" Kosten bedürfe es für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Nebenkostenabrechnung zusätzlicher Angaben zu den Betriebskosten der gesamten Wohnanlage oder zu den Gesamtkosten einschließlich nicht umlagefähiger Kostenanteile und der Erläuterung insoweit angewendeter Rechenschritte, nicht mehr aufrecht. Vielmehr genügt es auch in diesen Fällen, wenn der Vermieter in der Abrechnung bei der jeweiligen Betriebskostenart - beziehungsweise, soweit eine Zusammenfassung mehrerer Betriebskostenarten zulässig ist (vgl. etwa Senatsurteil vom 15. Juli 2009 - VIII ZR 340/08, NZM 2009, 698 Rn. 18), bei dieser zusammengefassten Position - den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit umlegt. Ob der Vermieter diesen Gesamtbetrag zutreffend errechnet beziehungsweise ermittelt hat oder dabei Kostenanteile mit angesetzt hat, die nicht umlagefähig sind, ist ausschließlich eine Frage der materiellen Richtigkeit, deren Überprüfung der Mieter ohnehin nicht allein anhand der Abrechnung vornehmen kann, sondern nur mittels einer Einsicht in die Be-

lege. Entsprechendes gilt für einen Vorwegabzug für die gewerbliche Nutzung einzelner Einheiten.

III.

20 Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO).

21 Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht - vor dem Hintergrund seiner Rechtsauffassung folgerichtig - keine Feststellungen zur materiellen Richtigkeit der Abrechnung und zur hilfsweise erklärten Aufrechnung der Beklagten getroffen hat. Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Dr. Milger

Dr. Schneider

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Kosziol

Vorinstanzen:

AG Bochum, Entscheidung vom 18.09.2014 - 83 C 50/14 -

LG Bochum, Entscheidung vom 03.03.2015 - I-9 S 181/14 -