



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

VIII ZR 116/04

Verkündet am:  
19. Januar 2005  
P o t s c h ,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 22. Dezember 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert, die Richter Ball, Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der 11. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam vom 18. März 2004 aufgehoben.

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Potsdam vom 17. Juli 2003 abgeändert. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 218,53 € nebst Zinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz seit dem 28. März 2003 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand:

Der Kläger ist Vermieter, die Beklagte Mieterin einer Eigentumswohnung in T. . Nach § 4 Nr. 2 des Mietvertrages vom 18. Dezember 1996 sollen die Betriebskosten, die von der Beklagten gesondert zu zahlen sind, auf der Basis der Miteigentumsanteile errechnet und umgelegt werden. Im Jahre 2002 erstellte die Hausverwaltung des Klägers die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2001. Als Umlageschlüssel wurde das Verhältnis der Wohnfläche der Mietsache zur Gesamtfläche des Hauses verwendet. Dabei ergab sich eine Nachfor-

derung gegenüber der Beklagten von 218,53 €. Auf den Widerspruch der Beklagten erstellte die Hausverwaltung eine neue Betriebskostenabrechnung, in der als Umlageschlüssel die Miteigentumsanteile zugrunde gelegt wurden. Mit Schreiben vom 6. Februar 2003 erhielt die Beklagte die geänderte Abrechnung, die mit einer Nachforderung von 227,97 € endete.

Der Kläger hat die Nachforderung von 218,53 € geltend gemacht. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die dagegen gerichtete Berufung des Klägers ist erfolglos geblieben. Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt er die Nachforderung weiter.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung ausgeführt:

Der Kläger sei mit seiner Nachforderung für das Jahr 2001 gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB in Verbindung mit Art. 229 § 3 Abs. 9 EGBGB ausgeschlossen, weil er die in § 556 Abs. 3 BGB angeordnete einjährige Abrechnungsfrist versäumt habe. Zwar könne eine vor Fristablauf erfolgte formell ordnungsgemäße, in Umfang und Inhalt an § 259 BGB orientierte, aber an inhaltlichen Mängeln leidende Abrechnung in gewissen Grenzen nach Fristablauf nachgebessert werden. Das ursprüngliche Rechenwerk müsse jedoch wenigstens den Mindestanforderungen einer ordnungsgemäßen Abrechnung genügen. Daran fehle es hier, so daß eine auf die spätere Änderung gestützte Nachforderung ausscheide. Die Nichtverwendung des vertraglich vereinbarten Umlageschlüssels stelle einen schwerwiegenden strukturellen Mangel der Abrechnung dar mit der Folge, daß die Erklärung des Vermieters nicht mehr als Abrechnung qualifi-

ziert werden könne und eine Behebung des Fehlers mit rechtswahrender Wirkung nach Fristablauf ausgeschlossen sei.

## II.

Diese Ausführungen halten der revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand. Der Kläger hat gemäß § 4 Nr. 2 des Mietvertrags Anspruch auf Zahlung weiterer Betriebskosten für das Jahr 2001 in Höhe von 218,53 € nebst Zinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz ab Klagezustellung gemäß §§ 286 Abs. 1, 288 Abs. 1 BGB.

Nach § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB ist über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB, der in der seit dem 1. September 2001 geltenden Fassung auf den am 31. Dezember 2001 endenden Abrechnungszeitraum Anwendung findet (arg. Art. 229 § 3 Abs. 9 EGBGB), spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Dieser Verpflichtung ist der Kläger mit der der Beklagten noch im Jahr 2002 übermittelten Abrechnung, die für das Jahr 2001 mit einem Betrag von 218,53 € endete, nachgekommen. Die Abrechnung war formell ordnungsgemäß und deshalb entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts zur Wahrung der Abrechnungsfrist genügend.

1. Für die Einhaltung der Abrechnungsfrist kommt es nach einhelliger Ansicht auf die materielle Richtigkeit der Abrechnung nicht an. Die Frist wird mit einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewahrt, inhaltliche Fehler können auch nach Fristablauf korrigiert werden (Gies, NZM 2002, 514, 515; Langenberg, WuM 2001, 523, 527; Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 8. Aufl.,

§ 556 BGB Rdnr. 465; Weitemeyer, in: Emmerich/Sonnenschein, *Miete*, 8. Aufl., § 556 Rdnr. 66; Ehlert, in: Bamberger/Roth, *BGB*, § 556 Rdnr. 38; Palandt/Weidenkaff, *BGB*, 64. Aufl., § 556 Rdnr. 11; Staudinger/Weitemeyer, *BGB* (2003), § 556 Rdnr. 108). Die Gefahr, daß der Vermieter durch sogenannte Alibi-Abrechnungen kurz vor Fristablauf, die er später untermauert, die gesetzliche Regelung unterlaufen könnte (so Stornel, *ZMR* 2001, 937, 939), besteht dadurch nicht. Denn formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung nur, 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 der Vorauszahlungen des Mieters (Senatsurteile vom 17. November 2004 - VIII ZR 115/04, unter II 1 a, zur Veröffentlichung bestimmt, vom 27. November 2002 - VIII ZR 108/02, *NJW-RR* 2003, 442 unter III 1 und vom 23. November 1981 - VIII ZR 298/80, *NJW* 1982, 573 unter I 2 a aa). Diesen Anforderungen wurde die Abrechnung des Klägers in vollem Umfang gerecht.

2. Sie war allerdings insofern fehlerhaft, als der verwendete und angegebene Verteilungsschlüssel "Wohn-/Nutzfläche" nicht der Vereinbarung im Mietvertrag vom 18. Dezember 1996 entsprach, nach der die Umlegung weitestgehend nach Miteigentumsanteilen erfolgen sollte. Nach einer im Schrifttum (Langenberg, *WuM* 2003, 670, 673; *jurisPK-BGB/Tonner*, 2. Aufl., § 556 Rdnr. 86) vertretenen Auffassung, der sich das Berufungsgericht angeschlossen hat, stellt die Abweichung von dem vertraglich vereinbarten Umlageschlüssel einen formellen Mangel der Betriebskostenabrechnung dar, der zu deren Unwirksamkeit führt. Die Erklärung des Vermieters könne nicht mehr als Abrechnung qualifi-

ziert werden, wenn ein anderer als der vertraglich vereinbarte Umlageschlüssel verwendet worden sei, die Behebung des Fehlers mit rechtswahrender Wirkung nach Ablauf der Ausschlußfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB sei deshalb ausgeschlossen.

Diese Ansicht teilt der Senat nicht. Weist die Abrechnung - wie hier - den tatsächlich verwendeten Umlageschlüssel aus, handelt es sich um eine formell ordnungsgemäße Abrechnung, die alle Anforderungen des § 259 BGB erfüllt. Sie verliert ihren Charakter und ihre Funktion als Rechnungslegung nicht dadurch, daß die aufgeführten Betriebskostenarten anders umgelegt werden, als dies im Mietvertrag vereinbart ist, also der Sache nach falsch zugeordnet werden. Dieser Fehler stellt vielmehr einen inhaltlichen Mangel der Abrechnung dar (Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 8. Aufl., Rdnr. 3247; OLG Düsseldorf, GE 2003, 879; LG Hamburg, WuM 1998, 727).

Der Zweck des § 556 Abs. 3 BGB gebietet es nicht, die Abrechnung in einem solchen Fall als formell unwirksam anzusehen. Die Abrechnungsfrist und der durch § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB angeordnete Ausschluß von Nachforderungen nach Fristablauf dienen der Abrechnungssicherheit und sollen Streit vermeiden (BT-Drucks. 14/4553, S. 37). Sie gewährleisten 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. Dieses Ziel wird nicht allein deshalb verfehlt, weil der in der Abrechnung verwendete und angegebene Umlageschlüssel nicht mit dem vertraglich vereinbarten übereinstimmt. Die Abrechnung soll den Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen, also gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen. Für einen durchschnittlich gebildeten, juristisch und be-

triebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter, auf dessen Verständnis es insoweit ankommt (Senatsurteile vom 27. November 2002, aaO unter III 2, und vom 23. November 1981, aaO), ist bei einer derartigen Kontrolle der Abrechnung klar erkennbar, daß diese im Hinblick auf den verwendeten Umlageschlüssel einen inhaltlichen Fehler aufweist und insoweit der Korrektur bedarf. Er kann zwar - anders als etwa bei bloßen Rechenfehlern innerhalb der Abrechnung - möglicherweise den tatsächlich geschuldeten Betrag nicht selbst berechnen, weil er die dafür maßgeblichen Bezugsdaten - wie beispielsweise hier die jeweiligen Miteigentumsanteile - nicht kennt. Er ist jedoch in der Lage, vom Vermieter gezielt eine Neuberechnung auf der Grundlage des vertraglich vereinbarten Umlageschlüssels zu verlangen, wie dies die Beklagte vorliegend getan hat. Innerhalb der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB kann die gebotene inhaltliche Korrektur zu seinen Lasten ausfallen, nicht anders, als wenn die fehlerhafte Abrechnung insgesamt als (formell) unwirksam qualifiziert würde. Nach Ablauf der Abrechnungsfrist ist der Mieter vor einer Berichtigung zu seinen Lasten durch § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB weitgehend geschützt (s. dazu unten unter 2).

3. Der Kläger ist deshalb mit seinem Anspruch auf Nachzahlung von Betriebskosten nicht schon grundsätzlich wegen Fehlens einer wirksamen Abrechnung vor Ablauf der gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB am 31. Dezember 2002 endenden Abrechnungsfrist ausgeschlossen. Daß sich bei einer vertragsgemäßen Umlage nach Miteigentumsanteilen materiell eine Nachforderung in der aus der korrigierten Abrechnung zu entnehmenden Höhe von 227,97 € ergibt, hat die Beklagte nicht in Zweifel gezogen. Der Kläger kann diese Nachforderung allerdings nur noch geltend machen, soweit die Betriebskosten nach Grund und Höhe vor dem 31. Dezember 2002 abgerechnet worden sind. Das war hier lediglich mit einem Betrag von 218,53 € der Fall, den der Kläger auch nur begehrt.

III.

Auf die Revision des Klägers ist daher das Berufungsurteil aufzuheben. Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil die Aufhebung des Urteils nur wegen Rechtsverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf das festgestellte Sachverhältnis erfolgt und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Danach ist der Klage in Höhe von 218,53 € stattzugeben.

Dr. Deppert

Ball

Leimert

Wiechers

Dr. Wolst