



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 244/18

Verkündet am:
29. Januar 2020
Reiter,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556

Zur Abrechnung von Betriebskosten in großen Wohnanlagen.

BGH, Urteil vom 29. Januar 2020 - VIII ZR 244/18 - LG Dresden
AG Dresden

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 30. Dezember 2019 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richter Dr. Schneider und Kosziol, die Richterin Dr. Liebert sowie den Richter Dr. Schmidt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Dresden vom 11. Juli 2018 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 Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin in Dresden, die sich in einer größeren Gesamtanlage mit Wohn- und Gewerbeeinheiten befindet. Die Betriebskostenabrechnungen der Klägerin für die Jahre 2014 und 2015 sowie die Heizkostenabrechnung für das Jahr 2015 weisen im Ergebnis Nachforderungen in Höhe von insgesamt 1.166,21 € aus. Die auf Zahlung dieses Betrages nebst Zinsen gerichtete Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

2 Die Revision hat Erfolg.

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

4 Der Klägerin stünden die geltend gemachten Nachzahlungsbeträge für
die Jahre 2014 und 2015 nicht zu, weil die Abrechnungen schon aus formellen
Gründen unwirksam seien. Es fehle jeweils an ausreichenden Erläuterungen,
die die Abrechnung für den Mieter nachvollziehbar machten. So lasse sich den
Abrechnungen zwar der Verteilerschlüssel entnehmen. Dies genüge aber nicht,
weil die Klägerin Gewerbeeinheiten und Wohneinheiten getrennt abgerechnet
habe, ohne die Zusammensetzung der Flächen näher zu erläutern und anzuge-
ben, aus welchen "Hauseingängen" sich die jeweiligen Anteile ergäben. Auch
habe die Klägerin verschiedene Betriebskostenarten nach unterschiedlichen
Wirtschaftseinheiten abgerechnet, wie sich aus insgesamt vier in den Abrech-
nungen auftauchenden Gesamtflächen ergebe. Auch insoweit fehle es an der
Erläuterung, aus welchen "Hauseingängen" sich die jeweiligen Gesamtflächen
zusammensetzten.

5 Außerdem widerspreche die Abrechnung der Positionen Hausstrom,
Aufzug und Hausreinigung nach jeweils der gleichen Gesamtfläche den ange-
fügten Erläuterungen. Hinsichtlich der Abrechnung für 2015 bleibe unklar, ob
die Wohn- und Gewerbeeinheiten der W. Str. 21 bei der Berechnung
des Flächenschlüssels berücksichtigt seien.

6 Die Heizkostenabrechnung für das Jahr 2015 enthalte zwar an sich alle
Angaben und Einzeldaten, aufgrund derer ein mit den einschlägigen Vorschrif-

ten vertrauter Mieter die Abrechnung nachprüfen könne. Sie sei aber gleichwohl aus formellen Gründen unwirksam, weil sie wegen der nicht näher erläuterten Verbrauchsabweichungen im Vergleich zu den Vorjahren einer Plausibilitätskontrolle nicht standhalte. Der Energieverbrauch für die Warmwassererwärmung sei um das Dreifache des Durchschnittswertes der vorangegangenen Jahre gestiegen. Der Umbau der Heizungsanlage scheidet als Ursache aus, weil der Verbrauch im ersten halben Jahr nach dem Umbau den niedrigeren Verbrauchswerten des Vorjahres entsprochen habe.

II.

7 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Klägerin auf Zahlung der sich aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2014 und 2015 sowie der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2015 ergebenden Nachzahlungsbeträge (§ 556 Abs. 1, 3 BGB in Verbindung mit § 7 des Mietvertrages) nicht verneint werden. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sind die Abrechnungen der Klägerin nicht aus formellen Gründen unwirksam.

8 1. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, die das Berufungsgericht im Ansatz auch nicht verkennt, genügt eine Betriebskostenabrechnung den an sie in formeller Hinsicht zu stellenden Anforderungen, 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 geleisteten Vorauszahlungen (st. Rspr.; Senatsurteile vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 93/15, NJW 2016, 866 Rn. 10; 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). Dabei ist eine Erläuterung des angewandten Verteilungsmaßstabs (Umlageschlüssel) nur dann geboten, wenn dies zum Verständnis der Abrechnung erforderlich ist (Senatsurteil vom 11. August 2010 - VIII ZR 45/10, aaO Rn. 16; vom 19. November 2008 - VIII ZR 295/07, aaO).

9 2. Diesen Anforderungen werden die Betriebskostenabrechnungen der Klägerin gerecht.

10 a) Die Klägerin hat für die einzelnen Betriebskostenarten jeweils in der ersten Spalte die Gesamtkosten (nach dem umzulegenden Betrag) benannt. Soweit die Klägerin hiervon bei der weiteren Abrechnung nicht den gesamten Betrag umgelegt hat, hat sie den damit vorgenommenen Vorwegabzug in den Abrechnungen jeweils beigefügten Anlagen erläutert, wobei an dieser Stelle dahinstehen kann, ob eine solche Erläuterung nach der neuesten Rechtsprechung des Senats überhaupt noch erforderlich gewesen wäre (vgl. Senatsurteil vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 93/15, aaO Rn. 12 ff., 19).

11 Der angewendeten Umlageschlüssel (Flächenmaßstab) lässt sich den Abrechnungen ohne weiteres entnehmen, weil jeweils die Gesamtflächen und die Wohnfläche der Wohnung der Beklagten angegeben sind. Hieraus ergibt sich jeweils die Berechnung des Anteils der Beklagten; auch die Vorauszahlungen sind in den Abrechnungen berücksichtigt.

12 b) Damit erfüllen die Abrechnungen die formellen Anforderungen.

- 13 aa) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts bedurfte es keiner weiterer Erläuterung des Umlageschlüssels. Denn der Verteilungsmaßstab "Fläche" ist aus sich heraus verständlich (Senatsurteil vom 11. August 2010 - VIII ZR 45/10, aaO). Etwas Anderes gilt auch nicht etwa deshalb, weil die Klägerin bei ihrer Abrechnung verschiedene Gesamtflächen zugrunde gelegt hat, nämlich bei einigen Positionen die Gesamtfläche der mehrere Gebäude umfassenden Gesamtanlage, während bei anderen Positionen kleinere "Abrechnungskreise" (etwa einzelne Gebäude) gebildet und dementsprechend kleinere Gesamtflächen zugrunde gelegt wurden. Auch insoweit genügt aber auf der formellen Ebene die jeweilige Angabe der Gesamtfläche, die der nach dem Flächenmaßstab abgerechneten Betriebskostenpositionen zugrunde gelegt worden ist.
- 14 bb) Soweit das Berufungsgericht in den Abrechnungen Informationen dazu vermisst, aus welchen einzelnen Gebäudeteilen oder Hausnummern sich die jeweils zugrunde gelegte Wirtschaftseinheit zusammensetzt, verkennt es, dass derartige Informationen nach der Rechtsprechung des Senats gerade nicht zu den Mindestanforderungen an eine Betriebskostenkostenabrechnung gehören, deren Verletzung die Abrechnung formell unwirksam macht (Senatsbeschluss vom 14. Februar 2012 - VIII ZR 207/11, WuM 2012, 405 Rn. 3).
- 15 Ohne Erfolg macht die Revisionserwiderung geltend, die Vermieterin sei in den Abrechnungen vom vereinbarten Umlageschlüssel abgewichen beziehungsweise sie sei nach dem Mietvertrag nicht zur Zusammenfassung der Gesamtanlage zu einer Wirtschaftseinheit berechtigt gewesen. Denn dieser Einwand betrifft allenfalls die materielle Richtigkeit der Abrechnung, nicht aber deren formelle Ordnungsgemäßheit. Davon abgesehen hat das Berufungsgericht auch keine Feststellungen dazu getroffen, dass die Parteien einen vom Flä-

chenmaßstab abweichenden Umlagemaßstab vereinbart oder die Bildung einer Wirtschaftseinheit ausgeschlossen hätten; übergangenen Sachvortrag zeigt die Revisionserwiderung insoweit ebenfalls nicht auf.

- 16 cc) Auch die nach Auffassung des Berufungsgerichts bestehende Unklarheit, ob die Abrechnungseinheiten der W. Str. 21 bei der Berechnung der zugrunde gelegten Gesamtfläche berücksichtigt worden seien, betrifft nicht die formelle Ordnungsgemäßheit der Abrechnung. Dasselbe gilt für den nach Auffassung des Berufungsgerichts bestehenden Widerspruch zwischen den bei den Positionen Hausstrom, Aufzug und Hausreinigung angesetzten Gesamtflächen und den Erläuterungen.
- 17 dd) Vergeblich macht die Revisionserwiderung ferner geltend, die Betriebskostenabrechnungen seien deshalb aus formellen Gründen - zumindest bezüglich einzelner Positionen - unwirksam, weil in den Erläuterungen einzelne Positionen nicht nachvollziehbar bezeichnet seien. Die Revisionserwiderung bezieht sich insoweit auf die in den Erläuterungen zu den Abrechnungen beigelegte Aufschlüsselung einzelner Betriebskosten (etwa nach Rechnungsbeträgen für einzelne Gebäude). Da eine solche Aufschlüsselung für die formelle Ordnungsgemäßheit schon nicht erforderlich ist, ist es (auf der formellen Ebene) auch unschädlich, dass einzelne in der Aufschlüsselung genannten Teilpositionen mit einer unverständlichen Ziffernfolge bezeichnet sind. Sofern dem jeweiligen Einzelbetrag keine umlegbaren Kosten zugrunde liegen sollten, handelte es sich wiederum um eine Frage der materiellen Richtigkeit der Abrechnung.
- 18 ee) Soweit sich die Revisionserwiderung darauf beruft, dass einzelne Kostenarten (Müll, Hausreinigung) in der Abrechnung jeweils doppelt genannt sind und auf unterschiedliche Gesamtflächen verteilt werden, obwohl in den Erläuterungen zu der Abrechnung insoweit nur auf eine Gesamtfläche abge-

stellt wird, so betrifft auch dies keinen formellen, sondern allenfalls einen materiellen Fehler der Abrechnungen. Im Übrigen lässt sich den in der Anlage zu den Abrechnungen erteilten Erläuterungen bei verständiger Würdigung entnehmen, dass die Klägerin einen Teil der Reinigungskosten der Gesamtanlage zugeordnet und dementsprechend auf die gesamte Wirtschaftseinheit umgelegt hat. Einen anderen Teil der Reinigungskosten hat sie dem Gebäude zugeordnet, in dem sich die Wohnung der Beklagten befindet und dementsprechend nur auf die in diesem Gebäude befindlichen Einheiten umgelegt. Ob diese Aufteilung zutreffend ist, betrifft wiederum allein die materielle Richtigkeit der Abrechnung. Bei der doppelt auftauchenden Position "Straßenreinigung/Müll" handelt es sich - wie aus den Erläuterungen ersichtlich - einmal um die Straßenreinigungskosten (Gesamtbetrag 2014 15.390,75 €) und das andere Mal um Kosten der Müllentsorgung. Hinsichtlich der Müllentsorgung ist die Klägerin - wie wiederum aus den Erläuterungen ersichtlich - so verfahren, dass sie die besonderen (hohen) Kosten, die für einzelne Gewerbebetriebe angefallen sind, vorweg abgezogen und die verbleibenden Beträge auf die Wohnungen und die übrigen gewerblichen Einheiten (Büroeinheiten) nach dem Flächenmaßstab verteilt hat. Auch insoweit steht die formelle Ordnungsgemäßheit der Abrechnung nicht in Frage.

19 ff) Bezüglich der Heizkostenabrechnung hat das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft einen formellen Abrechnungsfehler darin gesehen, dass sie einer Plausibilitätskontrolle nicht standhalte, weil Verbrauchsabweichungen gegenüber den in früheren Abrechnungen gemessenen Verbrauchsmengen nicht erläutert worden seien.

20 Nach der Rechtsprechung des Senats führt aber der Umstand, dass eine Abrechnung - etwa bezüglich der Flächenangabe oder bezüglich der angegebenen Verbrauchswerte - im Vergleich zu früheren Abrechnungen erheblich

abweicht, gerade nicht dazu, dass aus diesem Grund höhere formelle Anforderungen an die Abrechnungen zu stellen wären, etwa in Form einer Erläuterung der Gründe für die Flächenabweichung oder den gestiegenen Verbrauch (Senatsurteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 261/07, aaO Rn. 13 ff.). Bei der Frage, ob in einer Abrechnung eine zu hohe Verbrauchsmenge zugrunde gelegt wurde, handelt es sich vielmehr um eine Frage der (hier von der Klägerin unter Beweis - Sachverständigengutachten - gestellten) materiellen Richtigkeit der Abrechnung (vgl. BGH, Urteil vom 25. November 2009 - VIII ZR 322/08 NZM 2010, 315 Rn. 14). Aus der von der Revisionserwiderung herangezogenen Passage (Rn. 15) des letztgenannten Senatsurteils ergibt sich vorliegend nichts Anderes.

III.

21

Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs.1 ZPO). Die Sache ist nicht zu Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht - vor dem Hintergrund der von ihm angenommenen formellen Unwirksamkeit der Abrechnungen folgerichtig - keine Feststellungen zur materiellen Richtigkeit der Abrechnung 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

Kosziol

Dr. Liebert

Dr. Schmidt

Vorinstanzen:

AG Dresden, Entscheidung vom 28.11.2017 - 142 C 2934/17 -

LG Dresden, Entscheidung vom 11.07.2018 - 4 S 6/18 -