



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 73/10

Verkündet am:
20. Oktober 2010
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 556 Abs. 3 Satz 1; 315 Abs. 1

Sofern vertragliche Abreden dem nicht entgegen stehen, ist der Vermieter preisfreien Wohnraums bei der Abrechnung der umlagefähigen Betriebskosten regelmäßig berechtigt, mehrere von ihm verwaltete und der Wohnnutzung dienende zusammenhängende Gebäude vergleichbarer Bauweise, Ausstattung und Größe zu einer Abrechnungseinheit zusammenzufassen. Dies gilt auch dann, wenn nur hinsichtlich einzelner Betriebskosten (hier: Heizkosten) ein unabweisbares technisches Bedürfnis für eine gebäudeübergreifende Abrechnung besteht (Weiterführung von BGH, Urteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135; Urteil vom 14. Juli 2010 - VIII ZR 290/09, juris).

BGH, Urteil vom 20. Oktober 2010 - VIII ZR 73/10 - LG Duisburg
AG Mülheim an der Ruhr

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat gemäß § 128 Abs. 2 ZPO im schriftlichen Verfahren auf die bis zum 31. August 2010 gewechselten Schriftsätze hin durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Hessel, den Richter Dr. Schneider und die Richterin Dr. Fetzer

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil der 13. Zivilkammer des Landgerichts Duisburg vom 2. März 2010 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger ist Mieter einer nicht preisgebundenen Wohnung der Beklagten im Haus A. straße 59 in M. . Im schriftlichen Mietvertrag vom 26. März 2004 ist unter § 5 Abs. 3 für die dort aufgeführten Betriebskosten (mit Ausnahme von vier Positionen) eine Verteilung "nach qm ges." vereinbart. Der Kläger leistete auf die Betriebskosten vereinbarungsgemäß monatliche Vorauszahlungen in Höhe von 115 € und zahlte für den Zeitraum von 1. Januar 2006 bis 31. Dezember 2007 dementsprechend 2.760 € an die Beklagte. Diese rechnete die Betriebskosten für die Jahre 2006 und 2007 am 19. November 2007

und am 26. November 2008 ab. Die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2006 ergab für die Wohnung des Klägers eine Gesamtsumme in Höhe von 1.549,38 € und eine Nachzahlungsforderung der Beklagten von 169,38 €, während die Abrechnung für das Jahr 2007 einen Gesamtbetrag von 1.673,83 € sowie einen Saldo zugunsten der Beklagten in Höhe von 293,83 € auswies.

2 In beiden Abrechnungen wurden bei den Positionen (Allgemein-) Strom, Wasserkosten, Entwässerung, Müllabfuhr, Hauswart, Versicherungen, Grundsteuer, Heizkosten und - für das Jahr 2007 - Feuerschutzanlagen nicht nur die im Haus A. straße 59 angefallenen Kosten berücksichtigt, sondern die Gesamtkosten, die in der zusammenhängenden Häuserzeile mit der postalischen Anschrift A. straße 57, 59 und 61 angefallen sind. Alle drei Gebäude werden von der Beklagten vermietet. Die in ihnen gelegenen Wohnungen sind hinsichtlich Ausstattung und Größe weitgehend baugleich. Auch die Gesamtwohnfläche der drei Häuser unterscheidet sich nur geringfügig (Nr. 57: 540,50 qm; Nr. 59: 549,50 qm; Nr. 61: 579,50 qm). Allerdings befinden sich auf dem Grundstück Nr. 61 zusätzlich 15 Garagen, deren Zugangsbereich nachts durchgehend beleuchtet ist. Die Garagen stehen den Mietern aller drei Häuser zur Verfügung. Die Häuserzeile wird über eine gemeinsame Heizungsanlage versorgt, die sich im Haus A. straße Nr. 57 befindet. Außer den Heizkosten werden auch die Gebühren für die Müllentsorgung und die Prämien für die Wohngebäudeversicherung und die Haftpflichtversicherung gemeinsam für die gesamte Häuserzeile erhoben. Die Grundsteuer wird dagegen für die einzelnen Grundstücke getrennt festgesetzt.

3 Die aufgrund der örtlichen Gegebenheiten seit mehreren Jahren praktizierte Zusammenfassung der drei Gebäude zu einer Abrechnungseinheit blieb längere Zeit unbeanstandet. Erstmals mit Schreiben vom 21. Januar 2009 widersprach der Kläger den auf diese Weise erstellten Nebenkostenabrechnun-

gen für die Jahre 2004 bis 2009. Mit weiterem Schreiben vom 3. März 2009 forderte er die Beklagte auf, die Nebenkostenvorauszahlungen für die Jahre 2006 und 2007 zurückzuzahlen und ordnungsgemäße Abrechnungen für die Jahre 2007 und 2008 zu erstellen.

- 4 Im vorliegenden Verfahren nimmt der Kläger die Beklagte auf Rückzahlung der für die Abrechnungsperioden 2006 und 2007 geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von 2.760 € (nebst Zinsen) in Anspruch. Hilfsweise verlangt er die Erteilung ordnungsgemäßer Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2006 und 2007 und die Feststellung, die monatlich fälligen Nebenkostenvorauszahlungen bis zur Erstellung der geforderten Nebenkostenabrechnungen oder jedenfalls so lange zurückzubehalten zu dürfen, bis die geschuldeten Vorauszahlungen den Betrag von 2.760 € erreicht haben. Das Amtsgericht hat der Klage in den Hilfsanträgen stattgegeben; das weitergehende Begehren des Klägers hat es abgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage insgesamt abgewiesen. Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

- 5 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

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

- 7 Der Kläger könne nach § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB keine weitere Abrechnung seiner Betriebskostenvorauszahlungen für die Jahre 2006 und 2007 verlangen. Die Beklagte habe den Anspruch des Klägers auf Erteilung einer ordnungsgemäßen Nebenkostenabrechnung mit den Abrechnungen vom 9. November 2007 und vom 26. November 2008 erfüllt. Damit stehe dem Kläger auch das geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht nicht zu.
- 8 Die erteilten Abrechnungen genügten den in § 259 BGB gestellten Anforderungen und wiesen keine zu ihrer Unwirksamkeit führenden formellen Mängel auf. Beide Abrechnungen enthielten die von der höchstrichterlichen Rechtsprechung geforderten Angaben. Neben den Gesamtkosten seien der aus sich selbst heraus verständliche Verteilerschlüssel, der Anteil des Mieters und die geleisteten Vorauszahlungen angegeben. Der Umstand, dass die Beklagte den Abrechnungen nicht nur die auf das Haus Nr. 59 entfallenden Kosten, sondern die in der zusammenhängenden Häuserzeile Nr. 57 bis 61 entstandenen Gesamtkosten zugrunde gelegt habe, berühre nicht die formelle Wirksamkeit der Abrechnung.
- 9 Durch den angegebenen Verteilungsschlüssel und durch den Hinweis im Kopf der Abrechnung "A. straße 57 - 61" sei offen gelegt worden, dass einheitlich über den gesamten Häuserkomplex abgerechnet werde. Die Beklagte sei auch berechtigt, die Häuserzeile zu einer Abrechnungseinheit zusammenzufassen. Dabei könne offen bleiben, ob sich eine solche Befugnis der Beklagten schon aus dem im Mietvertrag vereinbarten Verteilungsschlüssel "nach qm ges." oder aufgrund der lückenlosen und einheitlichen Bauweise ergebe. Denn unabhängig davon stehe einer getrennten Kostenerhebung jedenfalls ein faktisches Hindernis entgegen. Die einheitliche Versorgung aller drei Häuser über eine gemeinsame Heizungsanlage verhindere eine getrennte Kostenermittlung und erlaube daher nach höchstrichterlicher Rechtsprechung eine gebäudeüber-

greifende Abrechnung der betroffenen Betriebskosten. Hieran habe sich auch nach Inkrafttreten der Betriebskostenverordnung nichts geändert, da der Gesetzgeber keine Änderung der Rechtslage beabsichtigt, sondern im Gegenteil sogar klargestellt habe, dass keine Verpflichtung des Vermieters zur Abrechnung in möglichst kleinen Einheiten geschaffen werden solle. Für die Zulässigkeit einer Abrechnung unter Zusammenfassung mehrerer Objekte spreche auch der in § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BGB verankerte Grundsatz der Wirtschaftlichkeit. Denn die Bildung einer Wirtschaftseinheit führe in der Regel zu einer einfacheren und verbesserten Bewirtschaftung. Aus diesem Grunde sei die Beklagte nicht nur hinsichtlich der Heizkosten berechtigt, von einer nach Hausnummern getrennten Abrechnung abzusehen. Vielmehr brauche sie auch die übrigen Kostenpositionen nicht nach den einzelnen Objekten zu differenzieren, zumal hinsichtlich der Hauswart- und Versicherungskosten ohnehin Probleme bei der Verteilung auf die einzelnen Häuser entstünden.

II.

10 Diese Beurteilung des Berufungsgerichts hält rechtlicher Nachprüfung stand. Die Revision des Klägers ist daher zurückzuweisen.

11 Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht angenommen, dass der Kläger weder eine erneute Nebenkostenabrechnung verlangen (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB) noch hinsichtlich der laufenden Vorauszahlungen ein Zurückbehaltungsrecht (§ 273 BGB) geltend machen kann. Die Beklagte hat mit den erteilten Abrechnungen ihre Abrechnungspflicht ordnungsgemäß erfüllt (§ 362 Abs. 1 BGB).

12 1. Ohne Erfolg macht die Revision geltend, die Abrechnungen vom 9. November 2007 und vom 26. November 2008 seien schon deswegen formell unzureichend, weil der Abrechnungsschlüssel nicht nachvollziehbar erläutert

sei. Nach der Rechtsprechung des Senats ist eine Betriebskostenabrechnung formell ordnungsgemäß, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Soweit - wie hier - 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 11. August 2010 - VIII ZR 45/10, juris 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).

13 Eine Erläuterung des angewandten Verteilungsmaßstabs ist nur dann geboten, wenn dies zum Verständnis der Abrechnung erforderlich ist (Senatsurteile vom 11. August 2010 - VIII ZR 45/10, aaO, und vom 19. November 2008 - VIII ZR 295/07, aaO). Danach war vorliegend eine Erläuterung des verwendeten Umlagemaßstabs entbehrlich. Bei beiden Abrechnungen sind mit Ausnahme der Positionen "Kabelfernsehen" und "Heizkosten" als Verteilerschlüssel die mit 1.669,50 bezifferte Gesamtquadratmeterzahl und der hierauf entfallende Anteil des Klägers (60,50) ausgewiesen worden. Auch für einen durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter erschließt sich durch diese Angaben, welche Bezugsgrößen (Gesamtfläche; Fläche der Wohnung des Klägers) im Rahmen der Kostenverteilung in ein Verhältnis zueinander gesetzt worden sind. Für das Verständnis dieses Verteilungsmaßstabs ist keine Erläuterung geboten, ob es sich bei der zugrunde gelegten Gesamtfläche um die Fläche des Objekts A. straße 59 oder aller drei Häuser handelt. Die Verteilung der Betriebskosten lässt sich ohne gedankliche und rechnerische Schwierigkeiten allein aufgrund der in den Abrechnungen ange-

gebenen Werte nachvollziehen. Dies genügt für die formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung (vgl. etwa Senatsurteile vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 261/07, aaO Rn. 13, und vom 17. November 2004 - VIII ZR 115/04, NJW 2005, 219 unter II 1 b).

14 Da es einer weiteren Erläuterung des Umlageschlüssels nicht bedurfte, ist die von der Revision problematisierte Frage, ob die im Kopf der Abrechnungen enthaltene Angabe "A. straße 57 - 61" ausreichend verdeutlicht, dass die Fläche aller drei Häuser in die Berechnung der Gesamtfläche von 1.669,50 qm einbezogen worden ist, für den Streitfall ohne Bedeutung. Den beiden Abrechnungen ist weiter zu entnehmen, dass die Kosten für den Kabelanschluss pro Wohneinheit (29 €) berechnet und bei den Heizkosten jeweils der nach den - dem Kläger direkt übermittelten - Heizkostenabrechnungen der Firma T. vom 16. August 2007 und vom 26. September 2008 entfallende Anteil angesetzt worden ist.

15 2. Die von der Beklagten erteilten Abrechnungen sind auch nicht deswegen formell fehlerhaft und unwirksam, weil die Beklagte alle Betriebskosten mit Ausnahme der Kabelanschlussgebühren nicht objektbezogen, sondern gebäudeübergreifend abgerechnet hat. Die Abgrenzung zwischen formeller Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung einerseits und deren inhaltlicher Richtigkeit andererseits richtet sich danach, ob der Mieter in der Lage ist, die Art des Verteilungsschlüssels der einzelnen Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an den Gesamtkosten rechnerisch nachzuprüfen (formelle Wirksamkeit). Ob die abgerechneten Positionen dem Ansatz und der Höhe nach zu Recht bestehen oder sonstige Mängel der Abrechnung vorliegen, etwa ein falscher Anteil an den Gesamtkosten zu Grunde gelegt wird, betrifft dagegen die inhaltliche Richtigkeit (Senatsurteil vom 19. November 2008 - VIII ZR 295/07, aaO Rn. 22). Gemessen an diesen Maßstäben berührt der Umstand,

dass eine Nebenkostenabrechnung mehrere Häuser zu einer Wirtschafts- und Abrechnungseinheit zusammenfasst und nicht für jedes Gebäude getrennt die dort angefallenen Kosten ermittelt, nicht die formelle Wirksamkeit einer Nebenkostenabrechnung, sondern nur deren inhaltliche Richtigkeit (vgl. Senatsurteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135 unter II 2, 3 a).

16

3. Der Kläger kann daher nicht schon wegen formeller Unwirksamkeit der erteilten Abrechnungen eine erneute Berechnung der Betriebskosten verlangen. Auch unter dem Gesichtspunkt der inhaltlichen Unrichtigkeit der erteilten Abrechnungen kann er keine Neuberechnung beanspruchen. Zwar kann ein Mieter in bestimmten Ausnahmefällen berechtigt sein, auch bei einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung eine neue Berechnung zu fordern (aA LG Hamburg, WuM 1998, 727 f.; AG Wedding, GE 2004, 353 f.; Staudinger/Bittner, BGB, Neubearb. 2009, § 259 Rn. 32). Der Senat hat eine solche Befugnis in den Fällen anerkannt, in denen der Vermieter nach einem nicht vereinbarten Umlageschlüssel abrechnete und der Mieter die erforderlichen Bezugsdaten für eine Berechnung auf der Grundlage des vereinbarten Abrechnungsmaßstabs nicht kannte (Senatsurteil vom 17. November 2004 - VIII ZR 115/04, aaO unter II 1 b; vgl. ferner Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 9. Aufl., § 556 BGB Rn. 279, 460). Vorliegend kann dahin stehen, ob auch eine unzulässige Abrechnung unter Zusammenfassung mehrerer Gebäude einen schwerwiegenden, vom Mieter mangels Kenntnis der Basisdaten nicht selbst behebbaren inhaltlichen Mangel darstellt, der einen Anspruch des Mieters auf erneute Abrechnung auslöst. Denn die Beklagte war - wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei ausgeführt hat - berechtigt, gebäudeübergreifende Abrechnungen vorzunehmen. Dabei kann offen bleiben, ob die Parteien mit der Vereinbarung einer Abrechnung "nach qm ges." eine Abrede dahin getroffen haben, die Betriebskosten unter Einbeziehung sämtlicher in der Häuserzeile A. straße 57 - 61 anfallender Kosten vorzunehmen. Denn jedenfalls war die Beklagte nach § 556

Abs. 3 Satz 1, § 315 BGB befugt, die drei Gebäude zu einer Abrechnungseinheit zusammenzufassen.

17

a) Nach der Rechtsprechung des Senats ist ein Vermieter bei preisfreiem Wohnraum nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB berechtigt, mehrere Gebäude zu einer Wirtschafts- und Abrechnungseinheit zusammenzufassen, soweit im Mietvertrag nichts anderes bestimmt ist (Senatsurteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04, aaO unter II 3 a). Der Mietvertrag vom 26. April 2004 enthält keine ausdrücklichen Regelungen, die der Beklagten eine hausbezogene Abrechnung vorschreiben. Eine stillschweigende Abrede über eine auf das Gebäude Nr. 59 beschränkte Nebenkostenabrechnung liegt ebenfalls nicht vor. Der Lagebeschreibung des Mietobjekts kann eine solche konkludente Vereinbarung schon deswegen nicht entnommen werden, da eine rein hausbezogene Abrechnung schon deswegen von Anfang an nicht möglich war, weil die gesamte Häuserzeile durch eine Gemeinschaftsheizung versorgt wird (Senatsurteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04, aaO). Da die technischen Gegebenheiten von vornherein eine ausschließlich auf das Haus A. straße 59 beschränkte Abrechnung sämtlicher Betriebskosten verhinderten, kann aus Sicht eines objektiven Empfängers der Objektbeschreibung nicht der Erklärungsgehalt beigemessen werden, dass die Umlage der Nebenkosten nach Einzelgebäuden erfolgen soll. Zudem kann aus der Beschreibung des Mietobjekts im Regelfall ohnehin keine rein gebäudebezogene Abrechnung der Betriebskosten hergeleitet werden, da die Parteien mit der Benennung des Orts, an dem die Mietsache belegen ist, regelmäßig nicht den Zweck verfolgen, auch die Abrechnungseinheit festzulegen (vgl. Blank/Börstinghaus, *Miete*, 3. Aufl., § 556a BGB Rn. 5; i.E. auch Staudinger/Weitemeyer, *BGB*, Neubearb. 2006, § 556a Rn. 27; Langenberg, *Betriebskostenrecht*, 5. Aufl., Rn. F 48).

18 b) Entgegen der Auffassung der Revision beschränkt sich die Befugnis der Beklagten, die Häuserzeile zu einer Wirtschafts- und Abrechnungseinheit zusammenzufassen, nicht auf die Heizkosten, sondern erstreckt sich auf alle abgerechneten Betriebskosten. Der Senat hat - anders als die Revision meint - im Urteil vom 20. Juli 2005 (VIII ZR 371/04, aaO) die Möglichkeit einer umfassenden Abrechnung nach Wirtschaftseinheiten nicht davon abhängig gemacht, dass bei sämtlichen Kostenpositionen eine gesonderte Abrechnung aus technischen Gründen unvermeidbar ist. Eine solche Aussage hat der Senat schon deswegen nicht getroffen, weil in dem von ihm zu beurteilenden Fall lediglich über die Berechtigung des Vermieters zu einer einheitlichen Abrechnung der Heizkosten zu befinden war. Außerdem hat der Senat in der genannten Entscheidung die auf technischen Gründen beruhende Notwendigkeit einer einheitlichen Abrechnung auch im Rahmen der Heizkosten nicht zu einer unabdingbaren Voraussetzung für die Abrechnung nach Wirtschaftseinheiten erhoben, sondern diesem Gesichtspunkt nur im Hinblick auf die Auslegung der vertraglichen Abreden Bedeutung beigemessen (Senatsurteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04, aaO unter II 3 a). Wenn der Mietvertrag - wie hier - keine Festlegung darüber enthält, dass die Abrechnung der Betriebskosten gebäudebezogen zu erfolgen hat, hängt die Befugnis eines Vermieters zur Abrechnung nach Wirtschaftseinheiten davon ab, ob die gesetzlichen Bestimmungen eine solche Abrechnungsweise erlauben. Dies ist zu bejahen.

19 aa) § 556 BGB beschränkt einen Vermieter nicht darauf, eine gebäudebezogene Abrechnung nur dann vorzunehmen, wenn dies aus technischen Gründen unvermeidbar ist (so aber Blank/Börstinghaus, aaO, § 556a BGB Rn. 11; noch restriktiver Langenberg, NZM 2004, 41, 46). Eine solche Einschränkung ergibt sich auch nicht aus der auf der Ermächtigungsgrundlage des § 556 Abs. 1 Satz 3 geschaffenen und zum 1. Januar 2004 in Kraft getretenen Betriebskostenverordnung (BetrKV - BGBl. I S. 2346). Zwar hat der Gesetzge-

ber hierbei die frühere Verweisung in § 556 Abs. 1 Satz 2 auf § 27 II. BV und die dort erwähnte "Wirtschaftseinheit" mit Geltung zum 1. Januar 2002 durch die Betriebskostendefinition in § 1 Abs. 1 BetrKV ersetzt, die den Begriff der "Wirtschaftseinheit" nicht mehr kennt. Nach dem erklärten Willen des Gesetzgebers sollte hiermit jedoch keine Änderung der geltenden Rechtslage bezweckt und insbesondere keine Verpflichtung zur Abrechnung nach kleinstmöglichen Einheiten begründet werden (BR-Drucks. 568/03, abgedruckt in WuM 2003, 675, 681). Vielmehr ist in der amtlichen Begründung zu § 1 Abs. 1 BetrKV der ausdrückliche Hinweis enthalten: "Die Bildung von Abrechnungs- und Wirtschaftseinheiten nach den bisher anerkannten Kriterien bleibt zulässig" (BR-Drucks. 568/03, aaO).

20

bb) Der in der amtlichen Begründung zum Ausdruck kommende Wille des Gesetzgebers, die Abrechnung nach Wirtschaftseinheit auch weiterhin zuzulassen, entspricht im Übrigen auch dem Wirtschaftlichkeitsgebot des § 556 Abs. 3 BGB, da sich bei Bildung größerer Abrechnungseinheiten regelmäßig Kostenvorteile ergeben. Der Einwand, dass sich die Abrechnung nach Wirtschaftseinheit wegen der Einbeziehung eines größeren Nutzerkreises im Einzelfall auch nachteilig für den Mieter auswirken könne und somit die Vereinbarung einer Abrechnung nach Wirtschaftseinheit oder eine diesbezügliche Bestimmung des Vermieters gegen § 556 Abs. 4 BGB verstoße (vgl. hierzu etwa Blank/Börstinghaus, aaO; Langenberg, NZM 2004, aaO), ist schon deswegen nicht stichhaltig, weil nach der Einschätzung des Gesetzgebers eine Abrechnung nach größeren Einheiten bei Beachtung der in Rechtsprechung und Schrifttum entwickelten Kriterien den Mieter nicht unbillig oder unzumutbar belastet. Ein Vermieter ist daher in den Grenzen des § 315 BGB nach wie vor berechtigt, eine Abrechnung der Nebenkosten auf der Grundlage der von ihm gebildeten Wirtschaftseinheit vorzunehmen, soweit mietvertragliche Regelungen dem nicht entgegenstehen oder den Abrechnungsmodus eigenständig regeln

(so auch Staudinger/Weitemeyer, BGB, Neubearb. 2006, § 556, Rn. 16; § 556a, Rn. 27; MünchKommBGB/Schmid, 5. Aufl., § 556a Rn. 19 f.; Soergel/Heintzmann, BGB, 13. Aufl., § 556a Rn. 3; Bamberger/Roth/Ehlert, BGB, 2. Aufl., § 556 Rn. 16; § 556a Rn. 23; einschränkend LG Itzehoe, ZMR 2004, 198; AG Pinneberg, WuM 2004, 537; WuM 2006, 379; ZMR 2006, 939; Rips in Eisenschmid/Rips/Wall, Betriebskostenkommentar, 2. Aufl., Rn. 1263 ff.; Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rn. V 235 f.; Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO, § 556a BGB Rn. 61).

21

cc) Gemessen am Maßstab des § 315 BGB ist die von der Beklagten gewählte Abrechnung nach der Wirtschaftseinheit "A. straße 57 - 61" nicht zu beanstanden. Die zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefassten, der Wohnung dienenden drei Gebäude unterliegen einer einheitlichen Verwaltung. Außerdem sind sie Bestandteil einer zusammenhängend errichteten Häuserzeile und in Bauweise, Gesamtwohnfläche und Ausstattung weitgehend baugleich. Damit liegen sämtliche von der Rechtsprechung und vom Schrifttum für eine der Billigkeit entsprechende Zusammenfassung mehrerer Gebäude zu einer einheitlichen Abrechnungseinheit geforderten Voraussetzungen vor (vgl. etwa OLG Koblenz, WuM 1990, 268, 269; LG Hamburg, WuM 2004, 498; MünchKommBGB/Schmid, aaO, § 556a Rn. 19; Bamberger/Roth/Ehlert, aaO Rn. 23; Staudinger/Weitemeyer, aaO, § 556a Rn. 27; Soergel/Heintzmann, aaO). Die Abrechnung nach der gebildeten Wirtschaftseinheit ist auch nicht deswegen unbillig, weil einzelne Kostenpositionen - etwa die Grundsteuer - getrennt abgerechnet werden könnten (so auch AG Pinneberg, ZMR 2006, 939, 940). Es kann zwar nicht ausgeschlossen werden, dass bei einzelnen Kostenpositionen auf den Kläger ein höherer Anteil entfällt als bei einer rein gebäudebezogenen Abrechnung. Diese mögliche Mehrbelastung dürfte aber regelmäßig schon dadurch aufgewogen werden, dass die einheitliche Bewirtschaftung mehrerer Gebäude in bestimmten Bereichen (so etwa bei den Hauswartkosten oder

den Versicherungsaufwendungen) weniger Kosten verursacht als die getrennte Verwaltung einzelner Objekte, so dass die hierbei auf den einzelnen Mieter entfallenden Gesamtkosten in aller Regel nicht höher ausfallen als bei einer gesonderten Veranlagung. Hinzu kommt, dass im Streitfall keine tragfähigen Anhaltspunkte dafür ersichtlich sind, dass der Kläger durch die gebäudeübergreifende Abrechnung bei einzelnen Kostenpositionen mit übermäßigen, dem Wohnwert des Mietobjekts nicht mehr entsprechenden Aufwendungen belastet wird. Dies gilt auch für die Umlegung der Grundsteuer. Zwar ist das Grundstück A. straße 61 größer als die beiden anderen Grundstücke, weil sich auf ihm zusätzlich 15 Garagen befinden. Diese Garagen stehen aber nach den unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts den Mietern aller drei Gebäude zur Verfügung. Da somit dem Kläger durch die einheitliche Abrechnung keine greifbaren und unzumutbaren Nachteile entstehen und zudem bei einer Differenzierung des Abrechnungsmodus je nach Kostenposition (einheitliche Abrechnung bei faktischen Hindernissen, ansonsten getrennte Abrechnung) nicht nur der Berechnungsaufwand, sondern auch die Fehleranfälligkeit erhöht würde und daher eine getrennte Abrechnung wirtschaftlich und abrechnungstechnisch unvernünftig erscheint, entspricht die von der Beklagten gewählte Abrechnungsweise billigem Ermessen nach § 315 BGB. Der von der Beklagten gewählte Abrechnungsmodus berechtigt den Kläger daher nicht, eine Neuberechnung zu verlangen.

22

4. Soweit der Kläger schließlich die Höhe einzelner Nebenkostenpositionen beanstandet hat (insbesondere Hauswart-, Versicherungs-, Kabelfernseh-, Strom-, Wasserkosten, Müllgebühren und Heizölverbrauch), berühren diese Einwendungen nicht die Abrechnungspflicht, sondern allein die materielle Berechtigung der einzelnen Kostenpositionen, über die in einem Rechtsstreit auf Nachzahlung oder Rückerstattung von Betriebskosten zu befinden ist (vgl. etwa

LG Hamburg, aaO). Der Kläger kann daher sein Abrechnungsverlangen nicht mit Erfolg auf diese Einwände stützen.

23 5. Ohne Erfolg macht die Revision schließlich geltend, dass die beschriebenen Einwendungen dem Kläger jedenfalls nach § 273 BGB das Recht gewähren, die laufenden Nebenkostenvorauszahlungen zurückzubehalten, bis eine erneute Abrechnung erteilt oder der in den Jahren 2006 und 2007 vom Kläger gezahlte Gesamtbetrag von 2.760 € erreicht ist. Nach der Rechtsprechung des Senats ist ein Mieter zwar berechtigt, die weiterlaufenden Vorauszahlungen nach § 273 BGB zu verweigern, wenn der Vermieter seiner Abrechnungspflicht nicht oder nicht ausreichend nachgekommen ist (vgl. etwa Senatsurteile vom 29. März 2006 - VIII ZR 191/05, NJW 2006, 2552 unter II 1 b aa, und vom 9. März 2005 - VIII ZR 57/04, NJW 2005, 1499 unter II 3 d, jeweils mwN). Vorliegend schuldet die Beklagte jedoch - wie vorstehend ausgeführt - keine erneute Abrechnung. Da § 273 BGB lediglich ein Druckmittel gewährt, um eine bestehende Verpflichtung durchzusetzen, eine solche aber vorliegend nicht existiert, ist der Kläger nicht zur Einbehaltung der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen befugt.

24 Die Beklagte ist - anders als die Revision meint - auch nicht gehalten, die laufenden Vorauszahlungen im Hinblick auf die Einwendungen des Klägers gegen die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnungen für die Jahre 2006 und 2007 herabzusetzen. Maßgebend für die Höhe der geschuldeten Vorauszahlungen sind die vertraglichen Vereinbarungen. Daneben kann jede Partei auf der Grundlage der vorausgegangenen Abrechnung eine angemessene Anpassung der Vorauszahlungen verlangen (§ 560 Abs. 4 BGB). Da hierbei eine Mitwirkung der Gegenseite nicht erforderlich ist, ist für das Druckmittel des § 273 BGB kein Raum. Davon abgesehen ist ein Anspruch des Klägers auf Herabsetzung der laufenden Vorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB nicht dargetan.

Zum einen sind hierfür nicht die streitgegenständlichen Abrechnungen, sondern die jüngste zum Zeitpunkt der Klageerhebung vorliegende Abrechnung (2008 oder 2009) maßgebend, zu deren Inhalt der Kläger keine Angaben gemacht hat. Zum anderen ist für eine Anpassung nach § 560 Abs. 4 BGB allein die formelle Wirksamkeit der Abrechnung und nicht deren inhaltliche Richtigkeit entscheidend (vgl. Senatsurteile vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 258/09, juris Rn. 26, und vom 28. November 2007 - VIII ZR 145/07, NZM 2008, 121 Rn. 15, 18). Die vom Kläger gerügten inhaltlichen Fehler begründen daher aus mehreren Gründen keinen Anspruch auf Herabsetzung der laufenden Vorauszahlungen.

Ball

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Schneider

Dr. Fetzer

Vorinstanzen:

AG Mülheim an der Ruhr, Entscheidung vom 27.10.2009 - 27 C 1028/09 -

LG Duisburg, Entscheidung vom 02.03.2010 - 13 S 243/09 -