



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 341/03

Verkündet am:
29. September 2004
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 20. September 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Beyer, Dr. Leimert, Dr. Wolst sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin vom 22. September 2003 in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 29. September 2003 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte war Mieterin einer Wohnung in einer größeren Wohnanlage der Klägerin in B. , in der Zeit vom 1. Juni 1988 bis zum 28. Februar 1999. Es handelte sich um eine öffentlich geförderte Wohnung. Die Nettokaltmiete betrug zuletzt 632,57 DM, die monatlichen Vorschüsse für die Betriebskosten beliefen sich auf 131,20 DM.

Mit Schreiben vom 28. Oktober 1999 übersandte die Klägerin der Beklagten die Heiz- und Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1998. Das Anschreiben weist auf die Beklagte entfallende Heizkosten und Betriebskosten in

Höhe von insgesamt 4.470,04 DM aus und errechnet unter Berücksichtigung von Vorauszahlungen der Beklagten von 1.180,80 DM eine offene Forderung der Klägerin in Höhe von 3.289,24 DM. Wegen der Abrechnung der Kosten im einzelnen wird in dem Schreiben auf die nachfolgenden Seiten verwiesen. Das Anschreiben schließt mit den Worten:

"Mit freundlichen Grüßen

B. GmbH

gez. B. H.

Dieser Brief wurde maschinell erstellt und wird nicht eigenhändig unterschrieben."

Die beigelegte Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 1998 besteht aus 16 beidseitig beschriebenen Blättern, die fortlaufend die Blattzahl zum Begleitschreiben vom 28. Oktober 1999 sowie das im Anschreiben genannte Zeichen der Klägerin angeben. Am Ende jeder Seite befindet sich der Hinweis "bitte wenden" oder "bitte weiter auf Blatt ...". Auf Blatt 2 der Abrechnung werden die einzelnen Betriebskosten insgesamt und der auf die Beklagte entfallende Anteil unter Angabe des Umlageschlüssels aufgelistet. Die sich daran anschließenden Erläuterungen der Betriebskosten beziehen sich nicht nur auf das Gebäude, in dem sich die Wohnung der Beklagten befand, sondern auch auf benachbarte Grundstücke der Klägerin, die zusammen mit dem Anwesen A.

die Wohnanlage der Klägerin mit insgesamt 169 Wohneinheiten bilden. Die Abrechnung schließt mit "B. GmbH gez. B. H. ". Im Anschluß an die Aufstellung der Betriebskosten folgt die Berechnung der Heizkosten einer Firma K. für das Jahr 1998, die zwei Anlagen hat und mit einem Betrag von 1.832,62 DM endet. Weiter beigelegt ist eine Übersicht zur Betriebskostenabrechnung, die einen Überblick über die gesamte

Wohnanlage der Klägerin gibt und Mehr- oder Minderbelastungen im Vergleich zum vorangegangenen Abrechnungszeitraum aufweist.

Ein Schreiben der Klägerin vom 22. November 2000 enthält die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 1999. Die Abrechnung entspricht der Auflistung für das Jahr 1998 und errechnet eine Nachforderung der Klägerin in Höhe von 594,44 DM.

Mit ihrer Klage verlangt die Klägerin nach teilweiser Klagerücknahme Zahlung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung für die Jahre 1998 und 1999 sowie der Beklagten zunächst irrtümlich gut geschriebener Nebenkostenvorauszahlungen von jeweils 131,20 DM für vier Monate, ferner die von der Beklagten nicht gezahlte Nettokaltmiete für die Monate November 1998 bis einschließlich Februar 1999. Von dem Gesamtbetrag bringt sie die von der Beklagten geleistete Kautions in Höhe von 1.422,37 DM in Abzug und errechnet daraus eine Gesamtforderung in Höhe von 5.516,31 DM (= 2.820,44 €).

Das Amtsgericht hat der Klage in Höhe von 5.118,06 DM (2.616,82 €) stattgegeben und sie im übrigen, soweit in den Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 1998 und 1999 Versicherungsbeiträge in Höhe von 398,33 DM berechnet waren, abgewiesen. Das Landgericht hat auf die Berufung der Beklagten einen Anspruch der Klägerin auf Zahlung der Heizkosten für das Jahr 1998 einschließlich des darauf entfallenden Umlageausfallwagnisses in Höhe von 1.869,27 DM verneint und die Berufung im übrigen zurückgewiesen. Die Beklagte wendet sich mit der vom Landgericht zugelassenen Revision gegen die Verurteilung zur Zahlung von Nebenkosten für die Jahre 1998 und 1999.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat - soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse - ausgeführt:

Die Klägerin habe neben einem Anspruch auf Zahlung der rückständigen Miete Nachforderungen aus den Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 1998 und 1999 in Höhe von 1.616,08 DM oder 826,29 €. Entgegen der Auffassung der Beklagten sei die erforderliche Schriftform für die Abrechnungen gewahrt. Die Begleitschreiben bildeten mit der Abrechnung der Betriebskosten und der Heizkosten als Anlage eine einheitliche Urkunde, so daß die Unterschrift der Klägerin auf dem Begleitschreiben und am Ende der Aufstellung der Betriebskosten genüge. Der Einwand der Beklagten, die Unterschrift sei nur maschinell erfolgt, greife nicht durch, denn die Abrechnungen seien mit Hilfe automatischer Einrichtungen im Sinne der §§ 20 Abs. 4 Satz 1, 4 Abs. 7 NMV, 10 Abs. 1 WoBindG gefertigt worden. Ein Computerprogramm habe das Datenmaterial verarbeitet, das Mitarbeiter der Klägerin zuvor eingegeben hätten. Die elektronische Verarbeitung des Datenmaterials bilde den inhaltlichen Schwerpunkt der Abrechnungen, die Eingabe der umlagefähigen Gesamtkosten in den Computer stelle lediglich die notwendige Vorbereitung für diese Rechenvorgänge dar. Weiterhin habe die Klägerin die Aufteilung der Kostenart "Grundsteuer" auf den Wohnbereich und die Tiefgaragen unter Bezugnahme auf die Einheitswerte rechnerisch nachvollziehbar erläutert. Die pauschalen Einwände der Beklagten gegen die Umlagefähigkeit der Kostenart "Traktor" seien unsubstantiiert.

II.

Diese Erwägungen halten der rechtlichen Überprüfung stand, so daß die Revision zurückzuweisen ist.

Die Klägerin hat einen Anspruch gegen die Beklagte auf Zahlung von restlichen Nebenkosten aus den Jahren 1998 und 1999 in der vom Berufungsgericht zuerkannten Höhe von 826,29 €.

1. Das Berufungsgericht hat zutreffend ausgeführt, daß den Nebenkostenabrechnungen der Klägerin für die Jahre 1998 und 1999 hinsichtlich der Positionen Straßenreinigungskosten, Wartungskosten, Traktor, Schnee- und Eisbeseitigungskosten und Grundsteuer der gesetzliche Umlegungsmaßstab zugrunde liegt. Nach den Feststellungen des Landgerichts handelt es sich um öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des § 1 WoBindG; dies wird von der Revision nicht in Zweifel gezogen. Nach § 20 Abs. 2 Satz 1 der Neubaumietenverordnung (NMV) sind, da in den §§ 21 bis 25 NMV nichts anderes bestimmt ist, die Betriebskosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen umzulegen. Sind Betriebskosten nicht für Wohnraum entstanden, so müssen sie gemäß § 20 Abs. 2 Satz 2 1. Halbs. NMV vorweg abgezogen werden. Die Abrechnung der Klägerin entspricht diesen Grundsätzen. Die Klägerin hat bei den angefallenen Straßenreinigungskosten vorweg 2 % und bei dem in Rechnung gestellten Streugut fünf Säcke Streusand für die Ein- und Ausfahrt der Garagen abgesetzt. Bei der Grundsteuer und bei den Wartungskosten für den Traktor hat sie bei der Berechnung des Anteils der Beklagten nur den Kostenanteil zugrunde gelegt, der Wohnraum betrifft. Daß diese Verteilung tatsächlich unzutreffend wäre, hat das Landgericht nicht festgestellt und ist auch sonst nicht ersichtlich.

Soweit die Beklagte mit der Revision vorbringt, die Kosten seien nach dem Verhältnis des umbauten Raumes der Wohnungen gegenüber der Tiefga-

rage nach den über § 20 Abs. 2 Satz 3 NMV anwendbaren Grundsätzen der §§ 34 Abs. 1, 36 Abs. 2 der Zweiten BerechnungsVO zu verteilen und zu berechnen, ist dies unzutreffend. Eine derartige Aufteilung ist nach § 20 Abs. 2 Satz 2 2. Halbs. NMV nur erforderlich, wenn sich nicht feststellen läßt, ob die Betriebskosten auf Wohnraum oder auf Geschäftsraum entfallen. Eine solche Unklarheit besteht hier aber nicht, denn die Klägerin konnte die Betriebskosten entweder dem Wohnraum oder sonstigen Räumen zuordnen mit der Folge, daß die Betriebskosten, wie geschehen, nach § 20 Abs. 2 Satz 1 1. Halbs. NMV zu verteilen waren.

2. Zutreffend ist das Berufungsgericht ferner davon ausgegangen, daß die erforderliche Schriftform für die Nebenkostenabrechnungen gewahrt ist.

a) Gemäß § 20 Abs. 4 Satz 1 NMV gelten für die Erhebung des durch die Vorauszahlungen nicht gedeckten Umlegungsbetrages sowie für die Nachforderung von Betriebskosten bei öffentlich gefördertem Wohnraum die Vorschriften des § 4 Abs. 7 und 8 NMV entsprechend, die ihrerseits auf § 10 Abs. 1 WoBindG verweisen. Danach ist im Falle einer Nachforderung von Nebenkosten eine schriftliche Erklärung des Vermieters erforderlich, in der die Forderung berechnet und erläutert ist (§ 10 Abs. 1 Satz 1 und 2 WoBindG). Der Umfang der Schriftform bestimmt sich nach § 126 BGB (in der bis zum 31. Juli 2001 geltenden Fassung), der für jede Norm im Privatrecht gilt, die Schriftform vorschreibt (LG München I, WuM 1994, 335; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 7. Aufl., § 8 MHG Rdnr. 1). Nach § 126 Abs. 1 BGB muß die Urkunde von dem Aussteller eigenhändig - mit der Ausnahme im Falle des § 10 Abs. 1 Satz 5 WoBindG - durch Namensunterschrift unterzeichnet werden.

b) Die Nebenkostenabrechnungen sind von der Klägerin unterzeichnet worden. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur gesetzlichen

Schriftform (sogenannte Auflockerungsrechtsprechung) ist die erforderliche Einheit der Urkunde gewahrt, wenn die Zusammengehörigkeit einer aus mehreren Blättern bestehenden Urkunde entweder durch körperliche Verbindung oder sonst in geeigneter Weise erkennbar gemacht worden ist. Letzteres kann durch fortlaufende Seitenzahlen, fortlaufende Numerierung der einzelnen Bestimmungen, einheitliche grafische Gestaltung, inhaltlichen Zusammenhang des Textes oder vergleichbare Merkmale geschehen, sofern sich hieraus die Zusammengehörigkeit der einzelnen Blätter zweifelsfrei ergibt (BGHZ 136, 357). Besteht die Urkunde aus einem Hauptteil und Anlagen, so müssen die Anlagen in der Haupturkunde so genau bezeichnet sein, daß eine zweifelsfreie Zuordnung möglich ist (BGH, Urteil vom 18. Dezember 2002 - XII ZR 253/01, NJW 2003, 1248 = BGHReport 2003, 525 unter 2; Senatsurteil vom 26. November 2003 - VIII ZR 99/03, NJW-RR 2004, 586 = BGHReport 2004, 569 unter II 2 a). In einem derartigen Fall ist die Unterzeichnung der beigefügten Anlagen selbst nicht erforderlich (BGH, Urteil vom 18. Dezember 2002, aaO). Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt, wie das Berufungsgericht zutreffend festgestellt hat.

Die Klägerin hat in ihren unterzeichneten Begleitschreiben vom 28. Oktober 1999 und vom 22. November 2000 Heizkosten und Betriebskosten abgerechnet und dabei auf die nachfolgenden Abrechnungen verwiesen. Die sich anschließende Berechnung der Betriebskosten im einzelnen ist mit fortlaufenden Seitenzahlen versehen, nimmt jeweils Bezug auf das Anschreiben und das dort erwähnte Bearbeitungszeichen und läßt durch die Hinweise "bitte wenden" bzw. "bitte weiter auf Blatt ..." die innere Zusammengehörigkeit der einzelnen Blätter zweifelsfrei erkennen. Zudem enden die Abrechnungen über die Betriebskosten mit einer maschinellen Unterschrift eines der Geschäftsführer der Klägerin. Die sich daran anschließende Abrechnung der Firma K. über die angefallenen Heizkosten nennt Namen und Anschrift der Beklagten und - unter ausführlicher Berechnung im übrigen - einen nachzuzahlenden Be-

trag, der bereits im Anschreiben unter Bezugnahme auf die Berechnung erwähnt wird. Zudem wird die Firma K. und deren Abrechnung bereits bei der näheren Erläuterung der Betriebskosten unter "Anlagen zu Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung" genannt; auf die Abrechnung wird mit dem ausdrücklichen Hinweis: "Ermittlung der Megawatt-Verbräuche für die Heizung/Warmwasseraufbereitung der Nutzergruppen 1 bis 6 siehe separate Anlage" Bezug genommen. Ob die weiteren, dem Schreiben beigefügten Aufstellungen der Gesamtkosten des Anwesens noch den erforderlichen inneren Zusammenhang zu der übrigen Abrechnung aufweisen und damit der Schriftform entsprechen, kann dahinstehen, da die Abrechnungen im übrigen bereits alle für die Beklagte erforderlichen Informationen enthielten.

c) Entgegen der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht im Ergebnis zu Recht die maschinelle Unterschrift der Klägerin unter die Nebenkostenabrechnungen genügen lassen. Der nach § 126 BGB erforderlichen eigenhändigen Unterschrift des Vermieters bedarf es nach § 10 Abs. 1 Satz 5 WoBindG nicht, wenn dieser seine Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt hat. So verhält es sich hier.

Nach allgemeiner Ansicht ist die Voraussetzung des mit § 10 Abs. 1 Satz 5 WoBindG gleichlautenden, für ein Mieterhöhungsverlangen im preisfreien Wohnraum geltenden § 8 MHG dann erfüllt, wenn sich der Vermieter einer Anlage, etwa einer elektronischen Datenverarbeitungsanlage mit spezieller Software, bedient, die die zuvor eingegebenen individuellen Daten des Mieters selbständig mit dem übrigen gespeicherten Text verbindet und die Erklärung der Mieterhöhung versandfertig erstellt, ohne daß es individueller hand- oder maschinenschriftlicher Nachträge bedarf (LG München I, WuM 1994, 335; Schultz in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., Kap. 3 A Rdnr. 379; Schmidt-Futterer/Börstinghaus aaO, § 8 MHG, Rdnr. 4;

Staudinger/Sonnenschein/Weitemeyer, 13. Bearb., Art. 3 WKSchG II § 8 MHRG, Rdnr. 7, 9; Stornel, Mietrecht, 3. Aufl., Rdnr. 648; zu § 10 Abs. 1 Satz 5 WoBindG im Ergebnis auch OLG Schleswig, WuM 1983, 338; Nassall, MDR 1985, 893, 897). Das ist auch hier der Fall. Daß der Vermieter vor der maschinellen Bearbeitung die Einzeldaten des Mieters wie Name und Wohnungsgröße eingibt, steht der Anwendung des § 10 Abs. 1 Satz 5 WoBindG nicht entgegen.

Bei der Fertigung von Nebenkostenabrechnungen kann auf gespeicherte Daten nicht in demselben Maße zurückgegriffen werden wie bei der Erklärung einer Mieterhöhung. Die bei der Erstellung einer Nebenkostenabrechnung zu berücksichtigenden Kosten hängen von dem jeweiligen Verbrauch des Mieters, jährlich schwankenden unterschiedlichen Aufwendungen des Vermieters sowie einem unter Umständen geänderten Umlageschlüssel ab. Über den Namen des Mieters und die Größe seiner Wohnung hinaus muß deshalb der Vermieter bei der Erstellung einer Nebenkostenabrechnung mittels einer elektronischen Datenverarbeitungsanlage die entsprechenden Jahreswerte einzeln eingeben. Aus diesem Grund erklärt § 20 Abs. 4 NMV die Vorschrift des § 4 Abs. 7 und 8 NMV, der seinerseits auf § 10 Abs. 1 Satz 5 WoBindG verweist, auch nur für entsprechend anwendbar. Dies bedeutet, daß eine maschinelle Unterschrift des Vermieters unter einer Nebenkostenabrechnung bereits dann genügt, wenn die Abrechnung, soweit wie technisch möglich, mit Hilfe einer automatischen Einrichtung gefertigt wurde. Eine solche Auslegung entspricht dem Sinn und Zweck des § 10 Abs. 1 Satz 5 WoBindG, die mit dem Einsatz von elektronischen Datenverarbeitungsanlagen einhergehende Arbeitersparnis bei der Erstellung von Erklärungen des Vermieters nicht wieder durch das Erfordernis einer eigenhändigen Unterschrift unter das automatisch gefertigte Schreiben aufzuheben (BT-Drucks. 7/2011, S. 13).

Entgegen der Rüge der Revision ist das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, daß die Klägerin die Nebenkostenabrechnungen mittels eines Computerprogramms erstellt hat, welches das zuvor eingegebene Datenmaterial verarbeitet hat. Hierfür spricht bereits, daß es sich bei der Klägerin um einen Großvermieter handelt, der, wie sich aus den Abrechnungen ergibt, 169 Mieteinheiten in verschiedenen Häusern zu betreuen hat. Daß ein gewerblicher Großvermieter mit einem Bestand von 169 Mieteinheiten erforderliche Abrechnungen für jede Mieteinheit gesondert und individuell erstellt und sich nicht soweit möglich automatischer Einrichtungen bedient, widerspricht jeglicher Lebenserfahrung und wird auch von der Beklagten so nicht vorgetragen. Weiterhin lassen sowohl das äußere Erscheinungsbild als auch die inhaltliche Gestaltung der insgesamt 29 Seiten bzw. 56 Seiten umfassenden Nebenkostenabrechnungen nur den Schluß darauf zu, daß es sich hierbei um standardisierte Schreiben an sämtliche Mieter handelt. So werden, wie sich jeweils aus Seite 2 des Anschreibens vom 28. Oktober 1999 und des Anschreibens vom 22. November 2000 ergibt, nicht nur Kosten abgerechnet, die die Beklagte betreffen. Vielmehr werden die Kosten für alle Wohneinheiten der Klägerin aufgelistet und anschließend auf von der Klägerin näher bezeichnete Nutzergruppen oder auf die Bewohner des jeweiligen Anwesens verteilt. Nur mit dieser Auflistung sämtlicher Betriebskosten der verschiedenen Wohnhäusern war es der Klägerin möglich, nach Eingabe der individuellen Daten des Mieters gleichlaufende Schreiben an alle Mieter zu fertigen.

Die Beklagte hat diese Umstände nicht in Abrede gestellt. Die Revision vermag weitergehendes tatsächliches Vorbringen der Beklagten nicht aufzuzeigen, das der Annahme des Berufungsgerichts widerspräche, die Klägerin habe die Abrechnungen soweit wie möglich mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt. Das Berufungsgericht hat daher im Ergebnis zu Recht die schlichte

Behauptung der Beklagten, eine Fertigung der Abrechnung mit Hilfe automatischer Einrichtungen sei zu verneinen, als unbeachtlich angesehen.

Dr. Deppert

Dr. Beyer

Dr. Leimert

Dr. Wolst

Hermanns