



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 290/09

Verkündet am:  
14. Juli 2010  
Ring,  
Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556 Abs. 3 Satz 1

Werden mehrere Wohngebäude von Beginn des Mietverhältnisses an durch eine Gemeinschaftsheizung versorgt, können diese Gebäude für die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden, auch wenn als Mietsache im Mietvertrag nur eines der Gebäude bezeichnet wird. Einer dahin gehenden mietvertraglichen Abrechnungsvereinbarung bedarf es nicht (Bestätigung und Fortführung des Senatsurteils vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135).

BGH, Urteil vom 14. Juli 2010 - VIII ZR 290/09 - LG Darmstadt  
AG Offenbach am Main

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Juli 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Milger, die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider sowie die Richterin Dr. Fetzner für Recht erkannt:

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Darmstadt vom 4. September 2009 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 Beklagte ist seit März 2005 Mieterin einer nicht preisgebundenen Wohnung der Klägerin in der K. Straße in N. Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Nachzahlung der Betriebskosten für das Jahr 2007 in Höhe von 1.307,65 € nebst Zinsen in Anspruch. Für dieses Jahr leistete die Beklagte insgesamt 2.040 € an Betriebskostenvorauszahlungen. Die Nebenkostenabrechnung der Klägerin für das Jahr 2007 ergab für die Wohnung der Beklagten eine zu zahlende Gesamtsumme von 3.347,65 €, wovon 1.334,19 € auf Heizkosten entfielen.

2 Für die Abrechnung der Heizkosten ist das Anwesen K. straße mit dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen, ebenfalls im Eigentum und unter der Verwaltung der Klägerin stehende Mietshaus W.

-Straße zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst worden. Die Klägerin hat dies damit begründet, dass beide Anwesen über eine gemeinsame Heizungsanlage mit Wärme versorgt würden und eine nach Gebäuden getrennte Abrechnung der Heizkosten deshalb nicht möglich sei. Die Beklagte, die dies bestritten hat und die Abrechnung nach Wirtschaftseinheit für unzulässig hält, verweigerte die Nachzahlung der Nebenkosten für das Jahr 2007.

3 Die Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Zahlungsbegehren weiter.

#### Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

6 Nach dem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag sei eine Abrechnung der Betriebskosten nach Wirtschaftseinheit nicht möglich, da die Lagebeschreibung des Mietobjekts zugleich als Bestimmung der Abrechnungseinheit auszulegen sei und etwas anderes im Mietvertrag nicht bestimmt worden sei.

7 Auch der bestrittene Vortrag der Klägerin zur Unmöglichkeit der hausbezogenen Abrechnung der Heizkosten aufgrund der gemeinsamen Versorgung der Anwesen K. straße und W. -Straße führe zu keiner anderen Beurteilung. Die Kammer verkenne dabei nicht, dass der Bundesgerichtshof in einem vergleichbaren Fall die Zusammenfassung mehrerer Gebäude zu einer Wirtschafts- und Abrechnungseinheit zugelassen habe. Diese Rechtsprechung überzeuge jedoch hier nicht. Das Landgericht Darmstadt vertrete seit Jahren in ständiger Rechtsprechung die Auffassung, dass eine Abrechnung nach Wirtschaftseinheit eine ausdrückliche Vereinbarung der Parteien im Mietvertrag voraussetze. Angesichts dessen sei es der Klägerin als gewerblicher Vermieterin zumutbar gewesen, hierauf zu reagieren und mit der Beklagten eine Abrechnung nach Wirtschaftseinheit bei Beginn des Mietverhältnisses zu vereinbaren.

8 Im Übrigen sei auch schon die von der Klägerin in der Abrechnung vorgenommene Differenzierung der Nachzahlungsbeträge aufgrund verschiedener Umlagenvorauszahlungen nicht ordnungsgemäß, da die Vorauszahlungen einheitlich für Heiz- und sonstige Betriebskosten erfolgt seien.

## II.

9 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

10 1. Der Senat hat bezüglich eines noch nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) zu beurteilenden Sachverhalts entschieden, dass der Vermieter - bei preisfreiem Wohnraum nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB, bei preisgebundenem Wohnraum gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 und 3 II. BV - mehrere Gebäude zu einer Wirtschafts- und Abrechnungseinheit zusammenfassen kann, soweit im Mietvertrag nichts anderes bestimmt ist. Der Senat hat bei dieser Entscheidung offenlassen können, ob eine anderweitige Bestimmung be-

reits darin zu sehen sein könnte, dass das Mietobjekt bei der Bezeichnung der zu vermietenden Sache mit Straße und Hausnummer bezeichnet ist. Denn selbst wenn die Lagebeschreibung des Mietobjekts zugleich als Bestimmung der Abrechnungseinheit auszulegen sein sollte, kann dies jedenfalls dann nicht gelten, wenn - wie in dem damaligen Streitfall von den Tatsacheninstanzen festgestellt - eine hausbezogene Abrechnung von Beginn des Mietverhältnisses an nicht möglich ist (Senatsurteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135, unter II 3 a).

11 So ist es auch hier. Nach dem revisionsrechtlich zu unterstellenden Sachvortrag der Klägerin werden die Anwesen K. straße und W. -Straße von Beginn des Mietverhältnisses mit der Beklagten an durch eine gemeinsame Heizungsanlage mit Wärme versorgt. Allein deshalb war im Streitfall die Zusammenfassung beider durch die Heizungsanlage verbundenen Anwesen in einer Abrechnungseinheit zulässig, denn der Klägerin blieb unter diesen Bedingungen keine andere Möglichkeit, als in dieser Weise abzurechnen.

12 Anders als das Berufungsgericht meint, ist der Vortrag der Klägerin, die Heizkosten könnten nicht nach Häusern getrennt abgerechnet werden, nicht deshalb unbeachtlich, weil sich sowohl aus der Techem-Abrechnung als auch aus dem letzten Vortrag der Klägerin in der Berufungsinstanz ergebe, dass „bezüglich der Verbrauchskosten offensichtlich konkret nutzerbezogen abgerechnet wurde.“ Bei dieser Argumentation übersieht das Berufungsgericht, dass zwischen der Zuordnung der für den Betrieb der gemeinsamen Heizungsanlage entstandenen Kosten zu den beiden angeschlossenen Häusern und der Umlage der Gesamtkosten auf die einzelnen Mieter unterschieden werden muss.

13 Die Abrechnung der Heizkosten nach Wirtschaftseinheit ist der Klägerin entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts auch nicht deswegen verwehrt, weil die Klägerin die ihr seit vielen Jahren bekannte Rechtsprechung des Landgerichts Darmstadt nicht zum Anlass genommen hat, in dem mit der Beklagten im Jahr 2005 geschlossenen Mietvertrag eine Abrechnung der Heizkosten nach Wirtschaftseinheit zu vereinbaren. Einer solchen Vereinbarung bedarf es nicht, wenn eine hausbezogene Abrechnung der Heizkosten, wie hier revisionsrechtlich zu unterstellen ist, von Beginn des Mietverhältnisses an nicht möglich ist.

14 2. Schließlich kann dem Berufungsgericht auch insoweit nicht gefolgt werden, als es angenommen hat, die Nebenkostenabrechnung der Klägerin für das Jahr 2007 sei auch deswegen nicht ordnungsgemäß, weil die Klägerin die Betriebskostenvorauszahlungen der Beklagten von insgesamt 2.040 € mit einem Teilbetrag von 840 € auf die Heizkosten und mit dem Restbetrag von 1.200 € auf die sonstigen Nebenkosten angerechnet hat. Denn im Ergebnis macht es keinen Unterschied, ob die Vorauszahlungen in dieser Weise aufgeteilt oder in voller Höhe mit der Gesamtsumme aller Nebenkosten verrechnet werden.

III.

15            Das Berufungsurteil ist nach alledem aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO).  
Die Sache ist nicht entscheidungsreif, da weitere Feststellungen zu treffen sind,  
und daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht  
zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 ZPO).

Ball

Dr. Milger

Dr. Achilles

Dr. Schneider

Dr. Fetzner

Vorinstanzen:

AG Offenbach am Main, Entscheidung vom 10.02.2009 - 37 C 498/08 -

LG Darmstadt, Entscheidung vom 04.09.2009 - 6 S 50/09 -