



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 40/20

Verkündet am:
20. Januar 2021
Küperle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 259 Abs. 1, 556 Abs. 1

Zur formellen Ordnungsmäßigkeit von in einem Mietverhältnis über gewerblich genutzte Räume erteilten Nebenkostenabrechnungen (im Anschluss an BGH Urteil vom 29. Januar 2020 - VIII ZR 244/18 - NJW-RR 2020, 587).

BGH, Urteil vom 20. Januar 2021 - XII ZR 40/20 - OLG Schleswig
LG Kiel

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Januar 2021 durch den Vorsitzenden Richter Dose, die Richter Prof. Dr. Klinkhammer, Dr. Günter und Dr. Botur und die Richterin Dr. Krüger für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 12. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 25. März 2020 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien streiten über die Neuerteilung von Nebenkostenabrechnungen.
- 2 Das klagende Land (Kläger) mietete im Februar 2010 von der Beklagten ein aus Büroräumen, Archivflächen und Stellplätzen bestehendes Mietobjekt zur gewerblichen Nutzung. Die Mietfläche wurde durch einen Nachtrag zum 1. Februar 2012 geändert; das Mietverhältnis wurde durch einen weiteren Nachtrag bis zum 31. Dezember 2016 befristet.
- 3 Die Beklagte erteilte für die Jahre 2012 bis 2015 jeweils im Folgejahr Nebenkostenabrechnungen, die sämtlich mit Guthabenbeträgen zugunsten des Klägers abschlossen. Der Kläger hält die erteilten Abrechnungen für formell nicht

ordnungsgemäß und materiell fehlerhaft. Er hat im Dezember 2017 Klage auf Neuerteilung der Abrechnungen erhoben, die das Landgericht abgewiesen hat. Das Berufungsgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt er sein Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision ist statthaft, weil das Berufungsgericht sie in der angefochtenen Entscheidung zugelassen hat, § 543 Abs. 1 Nr. 1 ZPO. Der Senat ist an die Zulassung gebunden (§ 543 Abs. 2 Satz 2 ZPO).

5 In der Sache bleibt die Revision ohne Erfolg.

6 1. Nach Auffassung des Berufungsgerichts, dessen Entscheidung in juris veröffentlicht ist, ist der Abrechnungsanspruch des Klägers durch Erteilung der Nebenkostenabrechnungen seitens der Beklagten erfüllt worden. Die erteilten Abrechnungen wiesen keine formellen Mängel auf. Auch wenn die Aufteilung des Mietobjekts in drei Einzelobjekte die Abrechnungen unübersichtlich mache, seien die nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erforderlichen Mindestangaben darin enthalten.

7 Vorliegend seien die jeweilige Gesamtfläche und die Bezugsdaten als „Gesamtanteile“ angegeben. Diese bezögen sich hinsichtlich der laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks auf die gesamte Fläche des Büroobjekts, die durch An- und Umbauten teilweise auch innerhalb des Abrechnungsjahres variere. Es reiche aus, dass dem Kläger zumindest aus der entsprechenden Regelung im Mietvertrag bekannt gewesen sei, dass er unterschiedliche Flächenarten gemietet habe. Eine Änderung der Mietfläche ergebe sich aus dem

1. Nachtrag, weitere Angaben zur Gesamtfläche habe er von der Beklagten gesondert erhalten. Zwar werde insofern nicht jeder Rechenschritt in den Nebenkostenabrechnungen erklärt, der jeweils zugrunde gelegte Anteil sei jedoch rechnerisch nachvollziehbar. Die für weitere Umlageschlüssel niedrigeren Gesamtanteile folgten daraus, dass nicht alle Flächen zu 100 % gewertet worden seien, wie sich aus dem den Abrechnungen beiliegenden Infoblatt ergebe. Dort werde beispielsweise aufgeführt, dass Lager- und Leerstandsflächen bei der Heizungs- und Warmwasserversorgung nur zu 10 % berücksichtigt würden. Dasselbe gelte für Wasser und Müllentsorgung.

8 Wie der Bundesgerichtshof zum Wohnraummietrecht entschieden habe, müsse die Flächenermittlung nicht im Einzelnen bereits aus der Nebenkostenabrechnung selbst nachvollziehbar sein. Wie der Vermieter die Flächenangaben ermittelt habe, müsse selbst dann nicht erläutert werden, wenn sich die Flächen seit der letzten Abrechnung verändert hätten. Ob die gesamten Kosten umlagefähig und nicht umlagefähige Kosten zutreffend herausgerechnet worden seien, sei ausschließlich eine Frage der materiellen Richtigkeit, die nur mittels Einsicht in die Belege überprüft werden könne.

9 Die genannte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gelte gleichermaßen für gewichtete Gesamtflächen. Auch insoweit müsse der Mieter zur Prüfung der materiellen Richtigkeit von Nebenkostenabrechnungen Nachfragen stellen und weitere Belege verlangen. Der Kläger habe dementsprechend auch nachgefragt, worauf ihm von der Beklagten entsprechende Auskunft erteilt worden sei. Das Verlangen einer mit erheblichem Aufwand verbundenen vollständigen Neuberechnung, obwohl nur einzelne Rechenschritte fehlten, verstoße zudem gegen Treu und Glauben nach § 242 BGB.

- 10 Dass die verwendete Einheit hinsichtlich Müllabfuhr und anderen Nebenkosten mit dem nicht erläuterten Kürzel „ST“ bezeichnet sei, führe nicht zu einem formellen Mangel. Denn im beigefügten Infoblatt sei hinsichtlich der Müllentsorgung ausführlich erläutert, wie sich der Anteil abstrakt berechne. Dem Kläger sei bewusst gewesen, dass es sich bei der Bezugsgröße „ST“ um einen modifizierten Flächenschlüssel handle. Auch der Umlageschlüssel „Anteil Beleuchtung“ sei rechnerisch nachvollziehbar, dieser Umlageschlüssel werde im Infoblatt ausführlich erläutert.
- 11 Ein Anspruch auf Neuerteilung der Nebenkostenabrechnungen trotz deren formeller Ordnungsmäßigkeit ergebe sich auch nicht aus Treu und Glauben gemäß § 242 BGB. Ein solcher Anspruch bestehe nur ausnahmsweise. Er setze voraus, dass die betreffende Abrechnung in allen Einzelpositionen an einem schwerwiegenden Mangel leide und der Mieter sich die Daten nicht selbst verschaffen könne, was hier nicht substantiiert dargelegt worden sei. Die vom Kläger vorgenommenen Korrekturrechnungen zeigten, dass ihm genügend Informationen vorlägen.
- 12 2. Das hält rechtlicher Nachprüfung stand.
- 13 Das Berufungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass es zur Erfüllung der Abrechnungspflicht des Vermieters genügt, wenn dieser eine in formeller Hinsicht ordnungsgemäße Abrechnung erteilt, und es nicht darauf ankommt, ob die abgerechneten Kosten sowie die Umlage auf die Mieter auch materiell richtig sind.
- 14 a) Die vom Kläger in den Vorinstanzen geltend gemachten Einwände zur Flächenermittlung und zur Bezeichnung des Umlageschlüssels sind bereits unbegründet, weil die Nebenkostenabrechnung insoweit keine nachvollziehbare Darstellung enthalten muss (Flächenermittlung) oder im vorliegenden Fall durch

die beigefügten Anlagen nachvollziehbar gemacht wird (Umlageschlüssel). Soweit der Kläger mit der Revision eine mangelnde Nachvollziehbarkeit wegen der Aufteilung des Mietobjekts in drei Einzelobjekte geltend macht, kann offenbleiben, ob daraus ein formeller Fehler folgt. Denn insoweit ist das erneute Abrechnungsverlangen des Klägers jedenfalls rechtsmissbräuchlich.

15 aa) Dass in den Nebenkostenabrechnungen nicht erläutert worden ist, wie die zugrunde gelegten Flächen berechnet worden sind, begründet keinen formellen Mangel.

16 (1) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs genügt eine Nebenkostenabrechnung 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 als Mindestangaben eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen aufzunehmen (st. Rspr., vgl. BGH Urteil vom 29. Januar 2020 - VIII ZR 244/18 - NJW-RR 2020, 587 Rn. 8 mwN).

17 An die Abrechnung von Nebenkosten sind dabei in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen zu stellen (BGH Urteil vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 93/15 - NJW 2016, 866 Rn. 13 mwN). Insbesondere genügt es, dass sich einzelne Angaben etwa zum Umlageschlüssel dem Vertrag oder den Nebenkostenabrechnungen beigefügten Erläuterungen entnehmen lassen (vgl. BGH Urteil vom 29. Januar 2020 - VIII ZR 244/18 - NJW-RR 2020, 587 Rn. 13 f.). Ob die der Abrechnung zugrunde gelegten unterschiedlichen Bezugspunkte für die einzelnen Nebenkosten maßgeblich sind und ob die insoweit angesetzten

Flächenangaben zutreffen, berührt dagegen nicht die Wirksamkeit, sondern allein die Richtigkeit der Abrechnung (BGH Urteil vom 23. Juni 2010 - VIII ZR 227/09 - NJW 2010, 3228 Rn. 14 mwN).

18 Ein nach diesen Grundsätzen vorliegender formeller Fehler führt schließlich nur dann zur Unwirksamkeit der Abrechnung insgesamt und zu einem Anspruch auf Neuerteilung, wenn er sich durchgängig durch die gesamte Abrechnung zieht. Betrifft er nur einzelne Kostenpositionen, bleibt die Abrechnung im Übrigen unberührt, wenn die jeweiligen Einzelpositionen unschwer herausgerechnet werden können (vgl. BGH Urteil vom 11. August 2010 - VIII ZR 45/10 - NJW 2010, 3363 Rn. 14 mwN).

19 Diese Maßstäbe gelten grundsätzlich auch im Gewerberaummietrecht (vgl. Guhling/Günter/Both Gewerberaummieta 2. Aufl. § 556 BGB Rn. 75 ff.).

20 (2) Gemessen daran stehen die von der Revision hinsichtlich der Ermittlung der Flächen sowie zur Bezeichnung des Umlageschlüssels („ST“) erhobenen Einwände der formellen Ordnungsmäßigkeit der Nebenkostenabrechnungen nicht entgegen.

21 (a) Dass, wie von der Revision beanstandet, hinsichtlich der nach Wohn- und Nutzfläche für das Jahr 2012 und 2013 abgerechneten Nebenkosten die Quadratmeterangaben während des Jahres und für die einzelnen Nebenkosten variieren, steht der Nachvollziehbarkeit der Abrechnungen nicht entgegen.

22 Abgesehen davon, dass unstreitig während des Jahres insoweit Änderungen eingetreten sind, die - wie etwa bauliche Veränderungen und die mit dem 1. Nachtrag verbundenen Änderungen hinsichtlich der gemieteten Räume - insoweit auch gesondert erläutert worden sind, bleibt die Abrechnung trotz variierender Zahlen rechnerisch nachvollziehbar, so dass vorhandene

Abweichungen allenfalls die materielle Richtigkeit der einzelnen Kostenposition in Frage stellen können, nicht aber die formelle Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung. Mithin könnten selbst vorliegende Fehler nicht zu einem Anspruch auf (erneute) Abrechnung führen. Entsprechendes gilt für in einzelnen Positionen abweichende Quadratmeterangaben zur Gesamtnutzfläche, die ebenfalls nur die materielle Richtigkeit betreffen.

23 (b) Ähnliches gilt für die entsprechend ihrer jeweiligen Funktion mit unterschiedlichen Anteilen berücksichtigten „gewichteten“ Flächen. Denn auch insoweit muss aus der Abrechnung selbst nicht hervorgehen, wie der Vermieter die Flächen ermittelt hat.

24 Dass Flächen je nach der Art ihrer Nutzung unterschiedlich gewichtet werden, stellt schon keine Besonderheit des vorliegenden Mietverhältnisses dar. Denn eine gewichtete Berücksichtigung findet auch in anderen Zusammenhängen wie etwa der Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (vgl. § 4 WoFIV) statt. Auch die - im vorliegenden Fall zur Ermittlung der Mietfläche verwendete - DIN 277 differenziert zwischen Nutzungsfläche, Technikfläche und Verkehrsfläche. Da die Flächenermittlung in der Nebenkostenabrechnung nicht erläutert werden muss, ist der Mieter dann ohnedies auf ergänzende Angaben des Vermieters angewiesen, um die Richtigkeit der in der Abrechnung zugrunde gelegten Gesamtflächen und der auf ihn entfallenden Anteile überprüfen zu können. Die Revisionserwiderung weist insoweit - übereinstimmend mit den Feststellungen des Berufungsgerichts - zutreffend darauf hin, dass die Beklagte dem Kläger auf dessen Anforderung die Flächenermittlung im Einzelnen offengelegt hat.

25 Allerdings enthalten die betreffenden Nebenkostenabrechnungen mit dem nicht erläuterten und nicht ohne weiteres verständlichen Kürzel „ST“ eine für sich

genommen nicht nachvollziehbare Bezeichnung des Umlageschlüssels. Die Revision macht zudem geltend, dass das Kürzel nicht nur auf einen einzigen, sondern auf für einzelne Nebenkostenarten jeweils verschiedene Umlageschlüssel verweist.

26 Das Berufungsgericht ist dennoch zutreffend davon ausgegangen, dass die für die formelle Ordnungsmäßigkeit erforderliche Nachvollziehbarkeit der Nebenkostenabrechnungen in zulässiger Weise durch das diesen jeweils beigefügten Infoblatt hergestellt wird. Aus dem Infoblatt ergibt sich, dass für die Kostenarten Heizung und Warmwasserversorgung, Wasser/Abwasser, Müllentsorgung und Anteil Strom (Beleuchtung) jeweils eigene - an den Besonderheiten der einzelnen Kostenposition („unterschiedlicher Durchschnittsverbrauch“) orientierte - Flächenmaßstäbe zugrunde gelegt worden sind, die von der allgemeinen Wohn- und Nutzfläche abweichen. Hinsichtlich der Stromkosten ist der Maßstab eines für die unterschiedlichen Flächen typisierten, vom Vermieter festgelegten Verbrauchs gewählt. Dass in dem Infoblatt teilweise auf Festlegungen für das jeweilige Vorjahr (Nebenkostenabrechnungen 2012 und 2013) und teils auf die Festlegungen für das abgerechnete Jahr (Nebenkostenabrechnungen 2014 und 2015) verwiesen wird, ist für die Nachvollziehbarkeit der auf den genannten Werten beruhenden Abrechnung ebenso unerheblich wie deren rechnerische Richtigkeit.

27 Aus den durch das Infoblatt erläuterten Nebenkostenabrechnungen wird mithin insgesamt hinreichend deutlich, dass das Kürzel „ST“ auf die vom allgemeinen (Flächen-)Maßstab („M2“) abweichende Umlage der im beigefügten Infoblatt einzeln aufgeführten Nebenkostenarten nach dem für diese jeweils besonders genannten Maßstab hinweist. Die erforderliche Nachvollziehbarkeit ist mithin gegeben.

28 bb) Ob auch die Aufteilung des Mietobjekts in drei Abrechnungseinheiten den an die Nachvollziehbarkeit zu stellenden Anforderungen genügt (vgl. BGH Urteil vom 29. Januar 2020 - VIII ZR 244/18 - NJW-RR 2020, 587 Rn. 14), kann im Ergebnis offenbleiben.

29 Zwar ist insoweit aus den Nebenkostenabrechnungen, dem Mietvertrag oder aus den jeweiligen Anlagen nicht ersichtlich, welche Aufteilung die Beklagte hinsichtlich der im 3. Obergeschoss belegenen Räume des Mietobjekts vorgenommen hat. Einem sich daraus etwa ergebenden Anspruch auf Neuerteilung der Nebenkostenabrechnungen steht aber jedenfalls der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung nach § 242 BGB entgegen (vgl. Palandt/Grüneberg BGB 80. Aufl. § 242 Rn. 55 ff. mwN). Denn der Kläger hat, wie aus dem angefochtenen Urteil hervorgeht, in den Vorinstanzen zu der den Nebenkostenabrechnungen zugrunde liegenden Aufteilung des Mietobjekts in drei Teile weder Beanstandungen erhoben noch zu erkennen gegeben, dass ihm die Nebenkostenabrechnungen insoweit nicht nachvollziehbar seien. Da zudem schon die Vorauszahlungen durchgängig unbeanstandet nach denselben drei Objektteilen getrennt veranschlagt worden sind, durfte die Beklagte davon ausgehen, dass der Kläger insoweit die nötigen Informationen besitzt. Dann wäre es vom Kläger nach Treu und Glauben bei bestehenden Unklarheiten aber zu verlangen gewesen, die Beklagte zu einer diesbezüglichen Aufschlüsselung (bzw. Zusammenfassung) der Abrechnungen aufzufordern. Die Revisionserwiderung beruft sich in der Sache zu Recht darauf, dass sich der Kläger bei dieser Sachlage nach Treu und Glauben mit einer auf entsprechendes Verlangen zu erteilenden Erläuterung durch die Beklagte als Vermieterin begnügen muss und sein Beharren auf einer Neuberechnung rechtsmissbräuchlich ist. Ob aufgrund der vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen überhaupt ein entsprechender Informationsbedarf des Klägers besteht, kann offenbleiben, weil

ein Anspruch auf vollständige Neuerteilung der Nebenkostenabrechnung unter den Umständen des vorliegenden Falls jedenfalls ausgeschlossen ist.

30 b) Ein trotz formeller Ordnungsmäßigkeit der erteilten Abrechnungen bestehender Anspruch auf erneute Abrechnung wegen einer schwerwiegenden Unrichtigkeit und vom Mieter mangels Kenntnis der Basisdaten nicht behebbaren Mangels ist von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nur für Ausnahmefälle und bezogen auf die insoweit betroffenen einzelnen Kostenpositionen angenommen worden (vgl. BGH Urteil vom 20. Oktober 2010 - VIII ZR 73/10 - NJW 2011, 368 Rn. 16 mwN). Für den Fall einer Abweichung vom vertraglich vereinbarten Umlagemaßstab hat der Bundesgerichtshof einen solchen ergänzenden Anspruch für möglich gehalten (vgl. BGH Urteil vom 17. November 2004 - VIII ZR 115/04 - NJW 2005, 219, 220).

31 Gemessen daran ist im vorliegenden Fall kein Grund für die Erforderlichkeit der begehrten erneuten Abrechnung ersichtlich. Der Kläger ist vielmehr auf eine inhaltliche Überprüfung anhand der für ihn einsehbaren Belege (vgl. BGH Urteil vom 9. Dezember 2020 - VIII ZR 118/19 - juris) verwiesen, wobei er - wie ausgeführt - hinsichtlich der Aufteilung der Abrechnungen auf drei Objektteile (Nr. 59, 61 und 71) im Bedarfsfall zuvor eine darauf bezogene Erläuterung verlangen kann. Auf die Begründetheit der vom Kläger erhobenen Rüge einer Verletzung rechtlichen Gehörs kommt es demnach, worauf die Revisionserwiderung zutreffend hinweist, im Ergebnis nicht an.

32 3. Der Kläger hat mithin keinen Anspruch auf erneute Erteilung der Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2012 bis 2015. Da er - etwa als Minus zu seinen Klageanträgen - auch die Voraussetzungen eines Anspruchs auf Neuberechnung einzelner Abrechnungspositionen (vgl. insoweit BGH Urteil vom 31. Januar 2012 - VIII ZR 335/10 - Grundeigentum 2012, 543) nicht dargelegt hat, ist die Revision insgesamt zurückzuweisen.

Dose

Klinkhammer

Günter

Botur

Krüger

Vorinstanzen:

LG Kiel, Entscheidung vom 12.07.2019 - 13 O 63/19 -

OLG Schleswig, Entscheidung vom 25.03.2020 - 12 U 142/19 -