



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 340/08

Verkündet am:
15. Juli 2009
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 556

Der Vermieter darf die Kosten für Frischwasser und Schmutzwasser bei der Betriebskostenabrechnung jedenfalls dann in einer Summe zusammenfassen und einheitlich abrechnen, wenn die Umlage dieser Kosten einheitlich nach dem durch Zähler erfassten Frischwasserverbrauch vorgenommen wird.

BGH, Urteil vom 15. Juli 2009 - VIII ZR 340/08 - LG Nürnberg - Fürth
AG Fürth

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 15. Juni 2009 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Milger, den Richter Dr. Achilles sowie die Richterin Dr. Fetzer

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil der 7. Zivilkammer des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 25. November 2008 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger vermieteten dem Beklagten mit Vertrag vom 16. Juli 1999 eine Wohnung in C. .
- 2 Die Nebenkostenabrechnung vom 1. September 2006 für das Jahr 2005 weist eine Nachzahlungsverpflichtung der Beklagten in Höhe von 184,65 € aus. Die nach dem durch Zähler ermittelten Frischwasserverbrauch abgerechneten Kosten für Wasser und Abwasser belaufen sich nach der Abrechnung auf 118,40 €; eine Aufschlüsselung nach Frischwasser und Abwasser enthält die Abrechnung nicht.

3 Die Kläger setzten dem Beklagten eine Zahlungsfrist bis zum 4. Oktober 2006. Der Beklagte zahlte daraufhin - vor Rechtshängigkeit - einen Betrag von 100 €. Mit der Klage haben die Kläger - soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse - zunächst Zahlung des Restbetrages von 84,65 € aus der Nebenkostenabrechnung 2005 sowie Ersatz vorgerichtlicher Anwaltskosten in Höhe von 200,63 €, jeweils nebst Zinsen, begehrt. Nach Rechtshängigkeit hat der Beklagte auf die Nebenkosten einen weiteren Betrag von 50 € gezahlt und haben die Kläger insoweit (einseitig) die Erledigung der Hauptsache erklärt.

4 Das Amtsgericht hat den Beklagten zur Zahlung von 235,28 € nebst Zinsen verurteilt und in Höhe eines Betrages von 50 € die Erledigung der Hauptsache festgestellt. Das Landgericht hat das Urteil des Amtsgerichts unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung insoweit abgeändert, als es die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung nur in Höhe eines Betrages von 58,38 € (Nebenkosten in Höhe von 24,26 € sowie vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 33,92 €) aufrechterhalten und die weitergehende Klage abgewiesen hat.

5 Gegen dieses Urteil richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Beklagten.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

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

- 8 Aus der Nebenkostenabrechnung 2006 ergebe sich eine begründete Nachforderung in Höhe von 174,46 €, worauf der Beklagte vorgerichtlich 100 € und nach Rechtshängigkeit weitere 50 € gezahlt habe; daher verbleibe noch ein Betrag von 24,46 € und sei die Erledigungsfeststellungsklage bezüglich des Betrages von 50 € begründet.
- 9 Die Nebenkostenabrechnung der Kläger vom 1. September 2006 genüge den formellen Anforderungen. Es sei zulässig, die Abrechnungspositionen Wasser und Abwasser - wie in der vorliegenden Abrechnung geschehen - zusammenzufassen. Typischerweise werde beiden der gleiche Umlagemaßstab zugrunde gelegt und sei der durch Zähler ermittelte Frischwasserverbrauch auch für die Abrechnung des Schmutzwassers maßgeblich, da insoweit eine Erfassung durch einen gesonderten Zähler nicht stattfinde. Für denjenigen, der eine Abrechnung erstelle, liege es deshalb nahe, beide auf demselben Ableseergebnis beruhenden Kosten zu einer Position zusammenzufassen und dann diesen Betrag unter Ansatz des Verhältnisses des individuellen Verbrauchs des Mieters zum Gesamtverbrauch im Objekt auf die Mieter aufzuteilen. Dieser Rechenweg führe weder zu sachlichen Fehlern noch leide die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung, wenn klargestellt sei, dass die Abrechnung zwei Kostenarten betreffe. Der Aufwand des Mieters, der die Abrechnung durch Belegeinsicht überprüfen wolle, werde dadurch nicht erhöht.
- 10 Die Abrechnung sei auch nicht deshalb formell unwirksam, weil die Position "Kalt- und Abwasser" doppelt auftauche, nämlich einmal mit einer Abrechnung nach individuellem Verbrauch und einmal als "Wasser und Kanal allgemein" nach dem Flächenmaßstab. Es sei für den Mieter transparent, dass es sich bei der letzteren Position um die Kosten für die Grundstücksbewirtschaftung als solche handele.

11 Vorgerichtliche Anwaltskosten aus einem Geschäftswert von 74,46 €
schulde der Beklagte aus dem Gesichtspunkt des Verzuges.

II.

12 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revi-
sion zurückzuweisen ist.

13 1. Die Revision ist unzulässig, soweit sie sich gegen die Umlage der Kos-
ten für die Außenanlagen und der "sonstigen Kosten" bzw. der unter diesen
Positionen abgerechneten Kosten für die Reinigung des Glasdachs und der
Zisterne richtet. Das Berufungsgericht hat die Revision nur beschränkt - wegen
der Kosten für Wasser und Abwasser - zugelassen. Das ergibt sich zwar nicht
aus dem Tenor, wohl aber, was nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts-
hofs ausreicht (BGHZ 153, 358, 360 f. m.w.N.), aus den Gründen des Urteils.
Darin hat das Berufungsgericht die Zulassung der Revision damit begründet, es
sei höchstrichterlich noch nicht entschieden, ob die Kosten für Wasser und
Schmutzwasser in einer zusammengefassten Kostenposition abgerechnet wer-
den können. Dies betrifft lediglich die Abrechnungsposition der (individuellen)
Wasserkosten sowie die davon abhängende Nebenforderung (Verzugskosten),
nicht aber die übrigen Positionen der Betriebskostenabrechnung. Diese Be-
schränkung auf einzelne Betriebskosten ist nach der Rechtsprechung des Bun-
desgerichtshofs wirksam, weil sie einen tatsächlich und rechtlich selbständigen
Teil des Gesamtstreitstoffes betrifft, auf den der Revisionskläger selbst seine
Revision wirksam hätte beschränken können (Senatsurteil vom 16. Juli 2008
- VIII ZR 57/07, WuM 2008, 556, Tz. 14 m.w.N.).

- 14 2. Soweit die Revision zulässig ist, ist sie unbegründet. Den Klägern steht der Restbetrag von 24,46 € aus der Nebenkostenabrechnung 2005 nebst Anwaltskosten in Höhe von 33,92 € zu; auch hat das Berufungsgericht die Erledigungsfeststellungsklage bezüglich des Betrags von 50 €, den der Beklagte nach Rechtshängigkeit gezahlt hat, zutreffend als begründet angesehen.
- 15 a) Die Kläger haben die - als solche zwischen den Parteien nicht streitigen - Kosten für Frischwasser und Abwasser formell richtig abgerechnet, so dass das Berufungsgericht diese Kosten zu Recht bei der Betriebskostenabrechnung der Kläger berücksichtigt hat. Dem Berufungsgericht ist darin beizupflichten, dass die Zusammenfassung der Kosten von Frischwasser und Abwasser bei der Abrechnung zulässig ist.
- 16 Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung, 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 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 seiner Vorauszahlungen (st. Rspr. des Senats, z.B. Urteil vom 14. Februar 2007 – VIII ZR 1/06, NJW 2007, 1059, Tz. 8). Wie stark dabei die einzelnen Kostenarten aufgegliedert sein müssen, ist bislang nicht abschließend geklärt.
- 17 aa) Überwiegend wird verlangt, dass sämtliche angesetzten Kostenarten einzeln abgerechnet werden (OLG Dresden, NZM 2002, 437; OLG Hamburg, WuM 2003, 268, 269). Dabei wird zumindest eine Differenzierung entsprechend den Betriebskostenarten in § 2 der BetrKV für erforderlich gehalten (Stornel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rdnr. V 426 f.; Kinne in: Kinne/Schach/Bieber, Miet-

und Mietprozessrecht, 5. Aufl., § 556 BGB Rdnr. 76), teils wird aber auch noch eine zusätzliche Spezifizierung verlangt, etwa bei der Position Versicherung die Angabe der einzelnen Versicherungsarten (KG, NZM 2002, 954; Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummiete, 5. Aufl., G Rdnr. 144 f.).

18 bb) Bei den Kosten für Frischwasser und Schmutzwasser, die nach der Systematik der Betriebskostenverordnung zwei verschiedene Positionen - Ziffer 2 (Wasserversorgung) und Ziffer 3 (Entwässerung) – betreffen, wird jedoch von einer verbreiteten Meinung eine zusammengefasste Abrechnung für zulässig erachtet, zumindest dann, wenn auch die Berechnung der Kosten für Abwasser an den Frischwasserverbrauch geknüpft ist (LG Berlin, GE 2003, 121; Kinne, aaO; Sternel, aaO, Rdnr. 427; aA LG Itzehoe, ZMR 2007, 539). Diese Auffassung teilt der Senat.

19 (1) Maßgeblich für die formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung ist die Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit für den Mieter. Diese ist auch dann gewährleistet, wenn die - nach der Verkehrsanschauung ohnehin eng miteinander zusammenhängenden - Kosten für Frischwasser und Abwasser in der Abrechnung in einer Summe zusammengefasst und einheitlich abgerechnet werden. Dies gilt jedenfalls dann, wenn - wie hier - die Umlage einheitlich nach dem durch Zähler erfassten Frischwasserverbrauch vorgenommen wird. Anhand dieser Angaben ist es dem Mieter ohne weiteres möglich zu überprüfen, ob die ihm in Rechnung gestellten Kosten nach dem Mietvertrag umlagefähig sind und ob der richtige Umlageschlüssel verwendet wurde, sowie den Rechen-schritt nachzuvollziehen, mit dem der von ihm zu tragende Anteil der Frischwasser- und Abwasserkosten ermittelt wurde.

- 20 (2) Die Prüffähigkeit und damit die formelle Wirksamkeit einer solchen Abrechnung wird auch nicht durch den Einwand der Revision in Frage gestellt, die Abwasserkosten könnten "nachhinken", wenn der Zählerstand erst mit einiger Verzögerung vom Wasserversorgungsbetrieb dem Entsorgungsbetrieb übermittelt werde. Da für die Abrechnung jeweils derselbe Frischwasserverbrauch (Zählerstand) maßgeblich ist, spielt es für den vom Mieter zu tragenden Kostenanteil keine Rolle, ob der Wasserversorgungsbetrieb den abgelesenen Zählerstand sofort oder erst mit einiger Verzögerung an den Entsorgungsbetrieb übermittelt.
- 21 (3) Entgegen der Auffassung der Revision ist die Abrechnung der Wasserkosten schließlich nicht deshalb (formell) unwirksam, weil die Betriebskostenabrechnung außerdem noch die Position "Wasser und Abwasser allgemein" enthält. Dem Berufungsgericht ist darin beizupflichten, dass für den Mieter hinreichend deutlich wird, dass es sich dabei um die für die Grundstücksbewirtschaftung als solche angefallenen und nach dem Flächenmaßstab umgelegten Kosten (im Gegensatz zu den durch individuellen Verbrauch in den Wohnungen angefallenen Kosten) handelt.
- 22 b) Das Berufungsgericht hat den Klägern zu Recht auch einen Anspruch aus § 280 Abs. 1, 2, § 286 Abs. 1, 2 BGB auf Erstattung der Kosten für die vorgerichtliche Tätigkeit ihrer Prozessbevollmächtigten nach dem hier einschlägigen niedrigsten Gegenstandswert (Gebührenstufe bis 300 €) zugebilligt. Dem steht nicht entgegen, dass die Kläger nach dem von der Revision als übergangen gerügten Vortrag des Beklagten Belegkopien für die "sonstigen Kosten" erst übersandt haben, nachdem dieser geltend gemacht hatte, dass ihm eine Einsichtnahme bei der Hausverwaltung wegen der ungünstigen öffentlichen Verkehrsverbindungen nicht zumutbar sei; hieraus ergibt sich entgegen der Auf-

fassung der Revision kein vertragswidriges Verhalten der Kläger, das dem geltend gemachten Kostenerstattungsanspruch entgegenstehen könnte.

Ball

Dr. Frellesen

Dr. Milger

Dr. Achilles

Dr. Fetzer

Vorinstanzen:

AG Fürth, Entscheidung vom 15.05.2008 - 350 C 2998/06 -

LG Nürnberg-Fürth, Entscheidung vom 25.11.2008 - 7 S 6015/08 -