



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

VIII ZR 22/13

Verkündet am:  
9. Oktober 2013  
Ermel,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Satz 1, § 259

Zu den Wirksamkeitsvoraussetzungen einer Betriebskostenabrechnung im Wohnraummietrecht.

BGH, Urteil vom 9. Oktober 2013 - VIII ZR 22/13 - LG Berlin  
AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Oktober 2013 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Hessel sowie den Richter Dr. Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin vom 9. Januar 2013 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgerecht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin macht gegen die Beklagte aus abgetretenem Recht einen Nachzahlungsbetrag in Höhe von 736,59 € nebst Zinsen aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007 geltend.
- 2 Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung in Berlin, die die Klägerin im Jahre 2007 von der Voreigentümerin kaufte. Die Klägerin wurde im Jahr 2008 als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen. Mit Abtretungsvereinbarung vom 4. Dezember 2009 trat die Voreigentümerin der Klägerin sämtliche Ansprüche aus dem Mietverhältnis ab.
- 3 Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007 wurde von der Hausverwaltung erstellt und mit Schreiben vom 15. Dezember 2008 im Namen und

in Vollmacht der Eigentümerin unter namentlicher Bezeichnung der Klägerin gegenüber der Beklagten geltend gemacht. Die Beklagte widersprach der Abrechnung.

4 Das Amtsgericht hat die Klage auf Zahlung von 736,59 € nebst Zinsen abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung der Klägerin hat das Berufungsgericht zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

7 Die Klägerin habe keinen Anspruch auf Zahlung der für das Jahr 2007 verlangten Betriebskostennachforderung. Zwar sei die Abtretung der Ansprüche der früheren Vermieterin an die Klägerin wirksam vereinbart worden. Sie gehe aber ins Leere, weil der Zedentin mangels einer formell wirksamen Abrechnung kein Anspruch gegenüber der Beklagten auf Zahlung des Nachforderungsbetrags zugestanden habe.

8 Die Abrechnung sei in den Positionen Hauswart, Schornsteinfeger sowie Wasser und Abwasser formell nicht ordnungsgemäß, weil sie die für die jeweiligen Wirtschaftseinheiten angefallenen Gesamtkosten nicht ausweise. Bei den genannten Kostenarten seien in der Abrechnung vorweg Abzüge vorgenommen worden, die sich aus der Abrechnung nicht ergäben. So habe die Vermieterin

te für den Hauswart eine größere Wirtschaftseinheit gebildet und für diese auch höhere Kosten gehabt. In der Abrechnung seien jedoch nur diejenigen Kostenanteile eingestellt worden, die sich rechnerisch nach dem Flächenanteil des Grundstücks an der Gesamtfläche ergäben, ohne dass sich dies der Abrechnung entnehmen lasse. Gleiches gelte für die Schornsteinfegerkosten. Hier habe die Beklagte erwidert, dass sich für sie (nur) Gesamtkosten von 7.900,24 € anhand von Belegen ergeben würden. In der Abrechnung fänden sich Gesamtkosten aber nur in Höhe von 995,45 €. Auch bei den Wasser- und Entwässerungskosten habe die Klägerin 5 % vorweg abgezogen, ohne dass dies der Abrechnung zu entnehmen sei, und damit die Gesamtkosten nicht mitgeteilt. Dass mit dem Abzug der Gartenwasserverbrauch habe berücksichtigt werden sollen, ändere daran nichts.

9            Ob der früheren Vermieterin auch deshalb kein Anspruch auf die Betriebskostennachforderung zustehe, weil die Abrechnung für das Jahr 2007 nicht für sie, sondern für die Erwerberin, die jedoch zu diesem Zeitpunkt noch nicht Eigentümerin gewesen sei, erteilt worden sei, oder ob sich aus den Umständen ergebe, dass die Abrechnung in jedem Falle die Abrechnungspflicht des Vermieters habe erfüllen sollen, könne dahinstehen.

## II.

10            Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte gemäß § 556 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Satz 1, § 259 BGB auf Zahlung restlicher Betriebskosten für das Jahr 2007 nicht verneint werden. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist die Abrechnung für die Kos-

tenpositionen Hauswart, Schornsteinfeger sowie Wasser und Abwasser nicht wegen formeller Mängel unwirksam.

11           1. Die Klägerin ist entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung aktivlegitimiert, auch wenn nach einem Eigentumswechsel nicht der Erwerber, sondern der Veräußerer gegenüber dem Mieter hinsichtlich der zu dem Zeitpunkt des Wechsels im Grundstückseigentum abgelaufenen Abrechnungsperiode zu der Abrechnung der Betriebskosten verpflichtet und zu der Erhebung etwaiger Nachzahlungen berechtigt ist (Senatsurteil vom 3. Dezember 2003 - VIII ZR 168/03, NZM 2004, 188 unter II 2 und Leitsatz). Das Berufungsgericht hat diese Frage dahinstehen lassen. Wie jedoch auch schon in seinen Ausführungen anklingt, ergab sich hier bereits aus dem Anschreiben vom 15. Dezember 2008 zu der Betriebskostenabrechnung und den Begleitumständen, dass die von der Hausverwaltung erstellte Abrechnung in jedem Fall die Abrechnungspflicht des Vermieters erfüllen sollte. Aus der Formulierung "Wir haben Ihnen im Namen und in Vollmacht der Eigentümerin des o.g. Objekts, ... die Kosten für den Abrechnungszeitpunkt vom ... bis ... zusammengestellt" war für die Beklagte als Adressatin des Schreibens klar erkennbar, dass die Abrechnung für die Vermieterin des in der Abrechnung bezeichneten Objekts erteilt werden sollte. Die genaue Kenntnis der Person der Vermieterin (Klägerin oder Voreigentümerin) war für die Beklagte hingegen nicht von entscheidendem Interesse, zumal hier eine Hausverwaltung mit der Nebenkostenabrechnung beauftragt war. Die dem Schreiben vom 15. Dezember 2008 beizulegende Auslegung kann der Senat selbst vornehmen, da insoweit keine weiteren Feststellungen zu treffen sind.

12           2. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007 nicht aus den vom Berufungsgericht angeführten Gründen unwirksam.

13 Zutreffend geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass der Nachzahlungsanspruch eines Vermieters aus einer Betriebskostenabrechnung voraussetzt, dass dem Mieter innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB eine formell ordnungsgemäße Abrechnung zugegangen ist. Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung nach der Rechtsprechung des Senats, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Ob die Betriebskostenabrechnung die Voraussetzungen erfüllt, die an ihre Wirksamkeit zu stellen sind, richtet sich danach, ob der Mieter in der Lage ist, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und anhand des ihm mitgeteilten Verteilerschlüssels den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten rechnerisch nachzuprüfen (st. Rspr., z.B. Senatsurteil vom 23. Juni 2010 - VIII ZR 227/09, WuM 2010, 493 Rn. 11 mwN). Hiernach sind bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben in die Abrechnung aufzunehmen: Eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und - soweit erforderlich - Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist die Abrechnung der Klägerin bezüglich der Positionen Wasser, Schornsteinfeger und Hauswart nicht deshalb aus formellen Gründen unwirksam, weil die Gesamtkosten nicht hinreichend ausgewiesen wären.

14 a) Noch zutreffend geht das Berufungsgericht auch davon aus, dass nach der Rechtsprechung des Senats die Gesamtkosten einer Abrechnungsposition - aus formellen Gründen - auch dann vollständig anzugeben sind, wenn einzelne Kostenanteile nicht umlagefähig sind. Danach genügt es nicht, nur die - um die nicht umlagefähigen Anteile - schon bereinigten Kosten anzugeben. Entsprechendes gilt, wenn der Vermieter Kosten, die sich auf eine größere Wirtschaftseinheit als die der Abrechnung zugrunde gelegte Einheit beziehen,

in einem internen Rechenschritt auf die einzelne Wirtschaftseinheit umrechnet und in der Abrechnung lediglich die auf diese Weise bereinigten Kosten mitteilt. Dem Mieter muss ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind, denn auch dies hat Einfluss auf die dem Mieter angelasteten Kosten (Senatsurteile vom 7. Dezember 2011 - VIII ZR 118/11, aaO Rn. 22 f.; vom 31. Oktober 2007 - VIII ZR 261/06, NJW 2008, 142 Rn. 24; vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 261/07, NJW 2008, 2260 Rn. 12; vom 14. Februar 2007 - VIII ZR 1/06, NJW 2007, 1059 Rn. 10).

15           b) Allerdings führt die vorgenannte Rechtsprechung des Senats dazu, dass eine für sich genommen nachvollziehbare (und den Mindestanforderungen genügende) Abrechnung, die Angaben zu den Gesamtkosten der Abrechnungseinheit, dem Verteilerschlüssel und dem Anteil des Mieters enthält, im Nachhinein als aus formellen Gründen unwirksam behandelt wird, wenn durch Einsichtnahme in die Belege offenbar wird, dass der Vermieter Vorwegabzüge oder andere Rechenschritte vorgenommen hat, die aus der Abrechnung nicht ersichtlich oder darin nicht ausreichend erläutert sind. In der Literatur wird zudem kritisiert, dass ein Vermieter, der eine erforderliche Bereinigung um nicht umlagefähige Kosten vornimmt, mit einer Nachforderung ausgeschlossen ist, wenn der Vorwegabzug aus der Abrechnung selbst nicht ersichtlich und deshalb aus formellen Gründen unwirksam ist, während dem Vermieter, der einen gebotenen Vorwegabzug unterlässt, eine spätere Korrektur seiner Abrechnung nicht verwehrt ist (vgl. insoweit Langenberg, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 6. Auflage, H Rn. 140).

16           Ob dieser Kritik Rechnung zu tragen ist, bedarf hier indes keiner Entscheidung. Denn die hier streitigen Abrechnungspositionen genügen - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - den Anforderungen der Senatsrechtsprechung.

- 17                   aa) Hinsichtlich der Hauswartkosten weist die Revision zutreffend darauf hin, dass vermierterseits zwar dasselbe Hauswartunternehmen für mehrere Wohnblocks beschäftigt worden ist, dieses jedoch für jeden Block gesondert abgerechnet hat. So ergibt sich bereits aus der von der Klägerin vorgelegten Rechnung der H. AG vom 8. Januar 2007 betreffend die Hauswartkosten für das Jahr 2007, dass für die von der Beklagten bewohnte Wohneinheit ein eigenständiger Rechnungsbetrag von 5.835,28 € erhoben wird. Wenn bereits das Hauswartunternehmen - wie hier - eine gesonderte Rechnung für jede Wohneinheit erstellt, braucht der Vermieter selbstverständlich nur den sich daraus ergebenden Betrag anzugeben und nicht, welche Gesamtkosten auf die gesamte Wirtschaftseinheit entfallen. Es liegt dann schon keine Umrechnung durch den Vermieter vor, wenn er den seitens des jeweiligen Leistungserbringers für die der Abrechnung zugrunde liegende Wohneinheit ermittelten Rechnungsbetrag lediglich weitergibt. In der streitgegenständlichen Betriebskostenabrechnung wird der vorgenannte Rechnungsbetrag daher ordnungsgemäß für die von der Beklagten bewohnte Einheit eingestellt.
- 18                   bb) Ähnlich verhält es sich bei der Position der Schornsteinfegerkosten. Auch insoweit trägt die Begründung des Berufungsgerichts nicht. Die Beklagte hat in diesem Zusammenhang schon nicht geltend gemacht - worauf die Revision zutreffend hinweist -, dass Kosten, die sich auf eine größere Wirtschaftseinheit als die Wohneinheit der Beklagten beziehen, von der Vermieterin in einem internen Rechenschritt auf die von der Beklagten bewohnte Wirtschaftseinheit umgerechnet worden seien. Gerügt wird insoweit nur, dass sich aus den bei der Belegeinsicht vorgelegten Rechnungen lediglich ein niedrigerer Betrag ergeben habe als für diese Position bezogen auf sämtliche Gebäude der Wirtschaftseinheit. Dies wäre jedoch ein materieller Mangel der Abrechnung, dem das Berufungsgericht gegebenenfalls nachzugehen hätte.



19 cc) Bezüglich der Position Wasser ist in der Abrechnung ein Gesamtkostenbetrag in Höhe von 3.322,88 € und als zu verteilende Kosten ein Betrag in Höhe von 3.156,74 € ausgewiesen. Entsprechendes gilt für die Entwässerungskosten, wo als Gesamtkosten 3.608,74 € angegeben werden und die zu verteilenden Kosten 3.428,30 € betragen. Dass von den Gesamtkosten ein Abzug von jeweils 5 % gemacht wird und die zu verteilenden Kosten geringer als die Gesamtkosten sind, geht somit aus der Abrechnung selbst hervor. Also steht auch hier kein interner Rechenschritt, der zur (formellen) Unwirksamkeit der Abrechnung führen könnte, in Rede. Im Gegenteil: Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nicht die Gesamtkosten, sondern lediglich ein geringerer Betrag verteilt wird.

### III.

20 Nach alledem kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben und ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist, weil der Rechtsstreit nicht zur Endentscheidung reif ist, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, da-

mit die erforderlichen Feststellungen zur Höhe des geltend gemachten Anspruchs der Klägerin getroffen werden können (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Ball

Dr. Frellesen

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Schneider

Vorinstanzen:

AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Entscheidung vom 03.08.2012 - 19 C 109/11 -

LG Berlin, Entscheidung vom 09.01.2013 - 65 S 408/12 -