



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

VIII ZR 108/02

Verkündet am:
27. November 2002
M a y e r ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

NMV 1970 § 20

Zur Wirksamkeit einer Nebenkostenabrechnung

BGH, Versäumnisurteil vom 27. November 2002 - VIII ZR 108/02 -LG Berlin
AG Neukölln

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. November 2002 durch Richter Dr. Hübsch als Vorsitzenden und die Richter Dr. Beyer, Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Frellesen

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Anerkenntnisteil- und Schlußurteil der Zivilkammer 64 des Landgerichts Berlin vom 22. März 2002 im Umfang der zugelassenen Revision aufgehoben und teilweise abgeändert.

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin weitere 82,03 € (160,43 DM) zu zahlen.

Wegen des Zinsanspruchs aus 82,03 € wird die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Zwischen der Klägerin und den Beklagten bestand auf der Grundlage eines schriftlichen Mietvertrages vom 9. März 1999 ein Mietverhältnis über Wohnräume im Haus S. straße in B. . Es war ein monatlicher Mietzins inklusive Nebenkostenvorauszahlungen und Umlagen von 1.557,34 DM vereinbart. Mit Schreiben vom 29. März 1999 kündigten die Beklagten das Mietverhältnis "ab sofort". Die Klägerin vermietete die Wohnung zum 21. Juni 1999 an-

derweitig. Die Beklagten leisteten keine Zahlungen. Die Klägerin hat zunächst von den Beklagten die vereinbarte Miete inklusive Nebenkostenvorauszahlungen und Umlagen für die Zeit vom 11. März bis 20. Juni 1999 klageweise geltend gemacht. In einer Umlagenabrechnung vom 24. November 2000 berechnete die Klägerin den Beklagten im Hinblick auf die Nebenkosten eine Nachforderung von 160,43 DM für die Zeit vom 11. März 1999 bis 20. Juni 1999; diese Nachforderung hat die Klägerin sodann in der Berufungsinstanz im Wege der Klageerweiterung geltend gemacht. Das Berufungsgericht hat die Klage insoweit abgewiesen und die Revision "in Höhe eines Teilbetrages von 160,43 DM nebst anteiligen Zinsen" zugelassen. Mit ihrer Revision erstrebt die Klägerin die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung weiterer 160,43 DM nebst Zinsen. Für die Beklagten ist in der mündlichen Verhandlung über die Revision niemand erschienen. Die Klägerin hat den Erlaß eines Versäumnisurteils beantragt.

Entscheidungsgründe:

I.

Über die Revision der Klägerin ist antragsgemäß durch Versäumnisurteil zu entscheiden. Inhaltlich beruht die Entscheidung allerdings nicht auf einer Säumnisfolge, sondern auf der Berücksichtigung des gesamten Sach- und Streitstandes (BGHZ 37, 79, 81).

II.

Das Berufungsgericht hat im wesentlichen ausgeführt:

Die Klägerin habe keinen Anspruch auf den Nachzahlungsbetrag aus der Betriebskostenabrechnung vom 24. November 2000. Diese sei zwar innerhalb

der Abrechnungsfrist erstellt, sei jedoch formell unwirksam. Eine Betriebskostenabrechnung habe grundsätzlich eine aufgeschlüsselte und geordnete Zusammenstellung der Kosten zu enthalten, ferner die Angabe und nötigenfalls die Erläuterung des Verteilungsschlüssels sowie eine Berechnung des Anteils des Mieters und den Abzug seiner Vorauszahlungen. Die Betriebskostenabrechnung der Klägerin vom 24. November 2000 stelle jedoch nicht die tatsächlich geleisteten Vorschüsse der Beklagten, sondern die mietvertraglich vereinbarten Sollvorschüsse den entstandenen Kosten gegenüber.

III.

Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Zu Unrecht meint das Landgericht, die Nebenkostenabrechnung der Klägerin vom 24. November 2000 sei formell unwirksam, weil die Klägerin von den entstandenen Betriebskosten die von den Beklagten geschuldeten und in der Abrechnung als "Soll-Vorschuß" bezeichneten Nebenkostenvorauszahlungen in Abzug gebracht hat.

1. Ein Anspruch des Vermieters gegen den Mieter auf Nachzahlung entstandener und von Vorauszahlungen nicht gedeckter Betriebskosten ist erst dann fällig, wenn der Vermieter eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung erstellt hat. Diese Abrechnung muß den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entsprechen, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalten. Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten 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 der Voraus-

zahlungen des Mieters (Senat, Urteil vom 23. November 1981 - VIII ZR 298/80, NJW 1982, 573 unter I 2 a aa).

2. Hinsichtlich der Vorauszahlungen hat der Vermieter grundsätzlich die vom Mieter im Abrechnungszeitraum tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen in Abzug zu bringen. Denn der Mieter muß überprüfen können, welche von ihm erbrachten Leistungen der Vermieter bei der Berechnung seiner Saldoforderung berücksichtigt hat. Eine Abrechnung, in der lediglich die geschuldeten Vorschüsse aufgeführt sind, entspricht jedenfalls dann den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung, wenn - wie hier - zum Zeitpunkt der Erteilung der Abrechnung der Mieter für den Abrechnungszeitraum keinerlei Vorauszahlungen erbracht hat, die offenen Vorauszahlungsansprüche vom Vermieter bereits eingeklagt sind und auch noch keine Abrechnungsreife im Sinne des § 20 Abs. 3 Satz 4 NMV 1970 eingetreten ist.

Die Beklagten haben für den hier streitigen Abrechnungszeitraum weder Mietzahlungen noch Vorschußzahlungen auf die Betriebskosten erbracht. Bei Erteilung der Abrechnung im November 2000 hatte die Klägerin bereits auf Zahlung der rückständigen Miete und der Betriebskostenvorauszahlung geklagt. Zu diesem Zeitpunkt war für das Abrechnungsjahr 1999 auch noch keine Abrechnungsreife nach § 20 Abs. 3 Satz 4 NMV 1970 eingetreten (vgl. jetzt auch § 556 Abs. 3 BGB), so daß die Klägerin noch berechtigt war, die vereinbarten Vorauszahlungsansprüche geltend zu machen. In dieser Situation konnte die Klägerin mit ihrer Betriebskostenabrechnung vom 24. November 2000 den sich aus der Differenz zwischen den verauslagten Betriebskosten und den geschuldeten Vorauszahlungen ergebenden Saldo geltend machen. Für einen durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter, auf den insoweit abzustellen ist (vgl. BGH aaO), war auch aus einer solchen Abrechnung ohne weiteres erkennbar, daß die Klägerin die bereits einge-

klagten offenen Vorauszahlungen gesondert verlangte und mit dem Saldo der Abrechnung von 160,43 DM lediglich den sich im Fall der Zahlung der Vorschüsse noch ergebenden Nachzahlungsbetrag geltend machte.

IV.

Bezüglich des Zinsanspruches bedarf es noch tatsächlicher Feststellungen. Die Sache ist daher insoweit zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückzuverweisen.

Dr. Hübsch

Dr. Beyer

Dr. Leimert

Wiechers

Dr. Frellesen