

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 97/2008

Abgrenzung zwischen formeller und materieller Ordnungsmäßigkeit der **Betriebskostenabrechnung** bei Jahr für Jahr wechselnden

Flächen- und Verbrauchsangaben

Der Kläger ist Vermieter einer von den Beklagten gemieteten Sechs-Zimmer-Wohnung in Berlin. Mit der Klage verlangt er Nachzahlung von Betriebskosten aufgrund von Nebenkostenabrechnungen für die Abrechnungszeiträume 1998/1999 bis 2000 und 2002 bis 2004. Die Flächenangaben, die für die Abrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten maßgeblich sind, wechselten in den jeweils auf ein Jahr bezogenen Abrechnungen mehrfach. In den Abrechnungen für 1998/1999, für 1999/2000 und für das Jahr 2000 ist die Gesamtheizfläche mit 1.296,28 qm und die Gesamtfläche für Warmwasser mit 1.144,67 qm angegeben. Für 2001 sind 1.306,03 qm bzw. 1.172,11 qm, für 2002 1.313,62 qm bzw. 1.246,41 qm, für 2003 1.301,87 qm bzw. 1.246,41 qm und für 2004 1.301,81 qm bzw. 1.365,66 qm angesetzt worden. Erhebliche Unterschiede wiesen darüber hinaus auch die Angaben in den einzelnen Jahresabrechnungen über den gesondert abgerechneten Heizölverbrauch einer in dem Anwesen betriebenen Wäscherei auf.

Die Klage ist in den Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Das Landgericht hat gemeint, die Nachforderungen des Klägers seien nicht fällig, weil die **Betriebskostenabrechnungen** formell nicht ordnungsmäßig seien. Im Hinblick auf die Gesamtfläche des Hauses bzw. die Gesamtheizfläche und den Heizölverbrauch der Wäscherei ergebe sich ein derart uneinheitliches Bild, dass die Abrechnungen ohne nähere Erläuterung nicht mehr nachvollziehbar seien.

Auf die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Klägers hat der Bundesgerichtshof das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die **Betriebskostenabrechnungen** formell ordnungsmäßig sind. § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB erstreckt den Abrechnungszeitraum der Betriebskosten auf ein Jahr. Den an eine **Betriebskostenabrechnung** zu stellenden formellen Anforderungen ist genügt, wenn die in diesem Zeitraum angefallenen Betriebskosten aus sich heraus verständlich abgerechnet werden. Eines Abgleichs mit anderen Abrechnungszeiträumen bedarf es nicht, sodass der Vermieter dazu auch keine Erläuterungen abgeben muss.

Auffällige Abweichungen und Schwankungen gegenüber den Ansätzen und Werten anderer Abrechnungszeiträume können aber in besonderer Weise Anlass geben, die inhaltliche Richtigkeit der betreffenden Posten zu überprüfen. Das Berufungsgericht wird daher nunmehr Feststellungen zur sachlichen Richtigkeit der in den erteilten Abrechnungen jeweils angegebenen Flächen und Verbrauchswerte zu treffen haben.

Urteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 261/07

AG Schöneberg - Urteil vom 5. Oktober 2006 - 106 C 275/05

LG Berlin - Urteil vom 24. August 2007 - 63 S 363/06

Karlsruhe, den 28. Mai 2008

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501