



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 84/07

Verkündet am:
9. April 2008
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 212 Abs. 1 Nr. 1, § 556 Abs. 3

- a) Ist in der Abrechnung über die Vorauszahlungen für Betriebskosten (§ 556 Abs. 3 BGB) der Verteilerschlüssel unverständlich, liegt ein formeller Mangel vor, der zur Unwirksamkeit der Abrechnung führt (Abgrenzung zum Senatsurteil vom 17. November 2004 – VIII ZR 115/04, NJW 2005, 219, unter II 1 b).
- b) Auf die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB ist § 212 Abs. 1 Nr. 1 BGB nicht entsprechend anwendbar.

BGH, Urteil vom 9. April 2008 - VIII ZR 84/07 - LG Köln

AG Wermelskirchen

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. April 2008 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Wiechers und die Richterinnen Hermanns, Dr. Milger und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 22. Februar 2007 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten waren in der Zeit vom 1. Mai 2000 bis zum 31. Januar 2005 Mieter einer Wohnung der Klägerin in deren Haus F. in W. . Nach dem Mietvertrag vom 24. April 2000 hatten die Beklagten neben der Miete monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten zu leisten. Mit Schreiben vom 25. Oktober 2004 kündigten die Beklagten das Mietverhältnis zum 31. Januar 2005. Weiter heißt es in dem Schreiben:

"Die noch ausstehenden Abrechnungen (2002, 2003, 2004) lassen Sie uns bitte bis Ende März 2005 zukommen."

2 Unter dem 29. Oktober beziehungsweise 5. November 2004 erteilte der Hausverwalter der Klägerin den Beklagten die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2002 und 2003, die Nachzahlungen der Beklagten in Höhe von 562,65 € beziehungsweise 602,84 € vorsahen. In den Abrechnungen heißt es eingangs vor der Aufstellung der angefallenen Kosten:

<u>"Erläuterung der Verteilerschlüssel (VS)"</u>	<u>Gesamtsumme</u>	<u>Ihr Anteil</u>
01 ...		
02 ...		
03 Umlage nach Quadratmeter Wohnfläche*Monate	3816,00	1176,00
		12,00"

3 Mit Anwaltsschreiben vom 1. Februar 2005 teilten die Beklagten dem Hausverwalter der Klägerin mit, dass Nachzahlungen aus der Abrechnung für das Jahr 2002 nach § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB nicht geschuldet würden, da die Abrechnungsfrist abgelaufen sei. Die Abrechnung für das Jahr 2003 sei aus sich heraus nicht verständlich und daher nicht fällig. Unter anderem sei der Umlagemaßstab 3 völlig unklar. Eine Nachbesserung der formell nicht ordnungsgemäßen Abrechnung sei gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB nach Ablauf der Jahresfrist nicht mehr möglich.

4 Mit Schreiben vom 23. März 2005 übersandte der Hausverwalter der Klägerin den Beklagten "die in der Form überarbeiteten Abrechnungen 2002 und 2003" mit unveränderten Nachforderungen. In den Abrechnungen heißt es nunmehr eingangs:

<u>"Erläuterung der Verteilerschlüssel (VS)"</u>	<u>Gesamtsumme</u>	<u>Ihr Anteil</u>
01 ...		
02 ...		
03 Umlage nach Quadratmeter Wohnfläche	318,00	98,00"

5 In dem vorliegenden Rechtsstreit hat die Klägerin die Beklagten wegen der von ihnen nicht beglichenen Nachforderungen zunächst auf Zahlung von insgesamt 1.165,49 € nebst Zinsen in Anspruch genommen. Sie hat unter Be-weisantritt behauptet, die Beklagten hätten im Dezember 2004 und Januar 2005 dem Hausverwalter gegenüber erklärt, dass sie die Nachforderungen ausgleichen wollten. Dadurch, so hat die Klägerin vorgetragen, hätten die Beklagten

die Nachforderungen anerkannt. In entsprechender Anwendung von § 212 Abs. 1 Nr. 1 BGB könnten sie sich daher nicht mehr mit Erfolg auf den Ausschluss der Nachforderungen nach § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB berufen. Nach Rücknahme ihrer Klage wegen der Nebenkostennachforderung für das Jahr 2002 hat die Klägerin von den Beklagten zuletzt noch Zahlung von 602,84 € nebst Zinsen begehrt.

6 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist ohne Erfolg geblieben. Hiergegen wendet sich die Klägerin mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision.

Entscheidungsgründe:

7 Die Revision ist nicht begründet.

I.

8 Das Berufungsgericht hat im Wesentlichen ausgeführt:

9 Die Klägerin habe für das Abrechnungsjahr 2003 ihren Nebenkosten-
nachzahlungsanspruch wegen der Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 1
und 2 (richtig: Satz 2 und 3) BGB verloren. Unstreitig sei die Abrechnung vom
5. November 2004 nicht prüffähig gewesen. Die sodann erfolgte Abrechnung
vom 23. März 2005 sei verfristet gewesen. Insoweit komme es darauf an, ob es
den Beklagten aufgrund ihres Verhaltens, nämlich des Schreibens vom
25. Oktober 2004 und der von der Klägerin behaupteten Zusage an den Haus-
verwalter, die Rückstände auszugleichen, verwehrt sei, sich auf die Ausschluss-
frist zu berufen.

10 Für eine analoge Anwendung des § 212 Abs. 1 Nr. 1 BGB sei kein Raum. Die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB und der durch § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB angeordnete Ausschluss von Nachforderungen nach Fristablauf dienten der Abrechnungssicherheit für den Mieter und sollten Streit vermeiden. Der Vermieter verliere daher bei Verstreichenlassen der Frist den Anspruch auf Nachzahlung. Demgegenüber sei die Vorschrift des § 212 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB Ausfluss des Grundsatzes von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB und trage den Rechtsgedanken, dass es dem Schuldner aufgrund widersprüchlichen Verhaltens versagt sei, sich gegenüber einer anerkannten Forderung auf die Verjährung zu berufen. Die entsprechende Heranziehung einzelner für die Verjährung geltender Bestimmungen auf Ausschlussfristen sei nicht schlechthin ausgeschlossen; vielmehr sei von Fall zu Fall nach Sinn und Zweck der jeweiligen Bestimmungen zu entscheiden, inwieweit Verjährungsvorschriften auf Ausschlussfristen auch dann anzuwenden seien, wenn nicht ausdrücklich auf sie verwiesen werde. Der Ablauf einer Ausschlussfrist, der – anders als der Ablauf einer Verjährungsfrist – nicht zu einer bloßen Einredebefugnis gegenüber einem fortbestehenden Recht führe, sondern den Untergang des Rechts zur Folge habe, stehe der vollständigen Erneuerung der Frist – wie es die Rechtsfolge des § 212 BGB vorsehe – entgegen. Ein Neubeginn der Ausschlussfrist würde den Untergang des Rechts und insbesondere auch den Zweck, Rechtssicherheit zu schaffen, unterlaufen. Wegen dieser dogmatischen Unterschiede zwischen Verjährungsfrist und Ausschlussfrist scheide eine analoge Anwendung des § 212 Abs. 1 Nr. 1 BGB auf die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 BGB aus.

11 Aus dem Verhalten der Beklagten ergebe sich auch weder ein deklaratorisches Schuldanerkennntnis noch ein Verstoß gegen § 242 BGB.

II.

12 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Das Berufungsgericht hat den von der Klägerin gegen die Beklagten geltend gemachten mietvertraglichen Anspruch auf Zahlung restlicher Betriebskosten für das Jahr 2003 in Höhe von 602,84 € zu Recht verneint.

13 1. Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die Klägerin mit der Betriebskostenabrechnung ihres Hausverwalters für das Jahr 2003 vom 5. November 2004 ihrer Verpflichtung aus § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB, die jährliche Abrechnung über die Vorauszahlungen für Betriebskosten (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB) spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen, nicht genügt hat.

14 Die Abrechnung vom 5. November 2004 ist den Beklagten zwar – anders als die Korrekturabrechnung vom 23. März 2005 – noch vor Ablauf von zwölf Monaten nach Ende des abgerechneten Jahres 2003, also vor dem 1. Januar 2005, mitgeteilt worden. Die Einhaltung der Abrechnungsfrist wird jedoch nur mit einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewahrt; allein inhaltliche Fehler können auch nach Fristablauf korrigiert werden (Senatsurteile vom 17. November 2004 – VIII ZR 115/04, NJW 2005, 219, unter II 1 a m.w.N., und vom 14. Februar 2007 – VIII ZR 1/06, NJW 2007, 1059, unter II 2 a). Die Abrechnung vom 5. November 2004 ist nicht formell ordnungsgemäß und insgesamt unwirksam.

15 a) 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 bei Gebäuden mit mehre-

ren 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 Vorauszahlungen des Mieters (Senatsurteile vom 17. November 2004, aaO, und vom 14. Februar 2007, aaO, jew. m.w.N.). Diesen Anforderungen wird die Abrechnung des Hausverwalters der Klägerin vom 5. November 2004 entgegen der Ansicht der Revision hinsichtlich des Verteilerschlüssels "03 Umlage nach Quadratmetern Wohnfläche*Monate" nicht gerecht. Ohne eine Erläuterung, wie sie die Revision – gemäß § 559 Abs. 1 ZPO unbeachtlich – erstmals vorgetragen hat, wird für einen durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter, auf dessen Verständnis es insoweit ankommt (Senatsurteil vom 17. November 2004, aaO, unter II 1 b m.w.N.), nicht deutlich, dass die unter "Gesamtsumme" aufgeführte Zahl "3816,00" das rechnerische Produkt aus der Gesamtwohnfläche des Hauses von 318 m² und den 12 Monaten des Jahres und die unter "Ihr Anteil" angegebene Zahl "1176,00" das rechnerische Produkt aus der auf die Wohnung der Beklagten entfallenden Wohnfläche von 98 m² und 12 Monaten sein soll, wobei die darunter kommentarlos genannte Zahl "12,00" die Anzahl der Monate bezeichnen soll, in denen die Beklagten die Wohnung im Jahr 2003 bewohnt haben.

16

b) Die Unverständlichkeit der Abrechnung ist ein formeller Mangel, der zu ihrer Unwirksamkeit führt (Kinne in: Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 5. Aufl., § 556 Rdnr. 78b; Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 9. Aufl., § 556 BGB Rdnr. 465). Die Abrechnung soll den Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen, also gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen (Senatsurteil vom 17. November 2004, aaO, m.w.N.). Dieses Ziel wird verfehlt, wenn die Abrechnung – wie hier – im Hinblick auf den Verteilerschlüssel unverständlich ist. Deswegen ist es entgegen der Ansicht der

Revision gerechtfertigt, diesen Fall anders zu beurteilen als den Fall, dass der in der Abrechnung verwendete und angegebene Verteilerschlüssel von dem im Mietvertrag vereinbarten abweicht. Diese Abweichung ist vom Mieter unschwer zu erkennen und stellt daher keinen formellen Mangel, sondern lediglich einen inhaltlichen Fehler der Abrechnung dar (Senatsurteil vom 17. November 2004, aaO). Die Unverständlichkeit hinsichtlich des Verteilerschlüssels macht die Abrechnung hier insgesamt unwirksam, da der betreffende Verteilerschlüssel mit zwei Ausnahmen für alle Positionen der Abrechnung gilt und ohne diese Positionen kein Nachzahlungsanspruch der Klägerin verbleibt (vgl. insoweit Senatsurteil vom 14. Februar 2007, aaO, unter II 2 c).

17 Im Übrigen ist die Klägerin selbst bis zur Revisionsinstanz von der formellen Unwirksamkeit der Abrechnung ausgegangen. Sie hat bereits in der Klagebegründung ausdrücklich eingeräumt, die Abrechnungen vom 29. Oktober und 5. November 2004 seien formell nicht ordnungsgemäß gewesen; deswegen habe ihr Hausverwalter den Beklagten die korrigierten Abrechnungen vom 23. März 2005 erteilt. Dies hat das Berufungsgericht demgemäß im Tatbestand seines Urteils als unstreitig dargestellt.

18 2. Zu Recht hat das Berufungsgericht weiter angenommen, dass die Klägerin gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 Halbs. 1 BGB mit der Nachforderung aus der korrigierten Abrechnung ihres Hausverwalters vom 23. März 2005 ausgeschlossen ist.

19 a) Gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 Halbs. 1 BGB ist nach Ablauf der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB die Geltendmachung einer Nachforderung grundsätzlich ausgeschlossen. Entgegen der Ansicht der Revision ist hier nicht der Ausnahmetatbestand des § 556 Abs. 3 Satz 3 Halbs. 2 BGB erfüllt. Ohne Erfolg beruft sich die Revision darauf, die Klägerin

habe die verspätete Geltendmachung der Nachzahlung für das Jahr 2003 mit der Abrechnung vom 23. März 2005 nicht zu vertreten, weil die Beklagten ihr mit dem Schreiben vom 25. Oktober 2004 für die Mitteilung der Abrechnung eine Frist bis Ende März 2005 gesetzt und – gemäß der unter Zeugenbeweis gestellten Behauptung der Klägerin – dem Hausverwalter im Dezember 2004 den Ausgleich der sich aus der Abrechnung vom 5. November 2004 ergebenden Nachforderung zugesagt hätten. Dadurch war die Klägerin nicht gehindert, die Frist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB zu wahren. Das ergibt sich schon daraus, dass die Klägerin den Beklagten bereits vor Ablauf der Frist die – allerdings formell mangelhafte – Abrechnung vom 5. November 2004 mitgeteilt hat.

20 b) Entgegen der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht auch zu Recht angenommen, dass § 212 Abs. 1 Nr. 1 BGB, wonach die Verjährung erneut beginnt, wenn der Schuldner dem Gläubiger gegenüber den Anspruch – vor Ablauf der Verjährungsfrist (BGH, Urteil vom 21. November 1996 – IX ZR 159/95, NJW 1997, 516, unter II 2 m.w.N., zu der Vorgängerregelung des § 208 BGB aF) – anerkennt, auf die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB keine entsprechende Anwendung findet. Insoweit kann daher dahingestellt bleiben, ob die Beklagten, wie von der Klägerin unter Antritt von Zeugenbeweis behauptet, dem Hausverwalter der Klägerin, der nach den Umständen jedenfalls in Fragen der Betriebskostenabrechnung als deren Vertreter (§ 164 Abs. 1 und 3 BGB) anzusehen ist, noch im Dezember 2004, also vor Ablauf der Abrechnungsfrist am 1. Januar 2005, den Ausgleich der Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung vom 5. November 2004 zugesagt und diese dadurch anerkannt haben.

21 Die Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB ist gemäß dem sich daran anschließenden Satz 3 eine Ausschlussfrist, deren Ablauf den Untergang des Nachforderungsrechts zur Folge hat (Senatsurteil vom 18. Januar 2006 – VIII

ZR 94/05, NJW 2006, 903, unter II 1 a m.w.N.). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist zwar die entsprechende Heranziehung einzelner für die Verjährung geltender Bestimmungen auf Ausschlussfristen nicht schlechthin ausgeschlossen; vielmehr ist von Fall zu Fall nach Sinn und Zweck der jeweiligen Bestimmung zu entscheiden, inwieweit Verjährungsvorschriften auf Ausschlussfristen auch dann anzuwenden sind, wenn nicht ausdrücklich auf sie verwiesen wird (Senatsurteil vom 18. Januar 2006, aaO, unter II 1 b m.w.N.). Danach kommt jedoch eine entsprechende Anwendung des § 212 Abs. 1 Nr. 1 BGB (§ 208 BGB aF) auf Ausschlussfristen in der Regel nicht in Betracht, weil deren Zweck im Allgemeinen darin besteht, für Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu sorgen, und dieser Zweck ihrer vollständigen Erneuerung entgegensteht (vgl. BGHZ 112, 95, 101 f. für die Ausschlussfrist des § 612 HGB aF; BGH, Urteil vom 25. Juli 2003 – V ZR 444/02, WM 2004, 392, unter II 3 b, allgemein und zu der Ausschlussfrist des § 7 Abs. 8 Satz 2 VermG; allgemein MünchKommBGB/Grothe, 5. Aufl., § 212 Rdnr. 1; Staudinger/Peters, BGB (2004), § 212 Rdnr. 34; Erman/Schmidt-Räntsch, BGB, 12. Aufl., § 212 Rdnr. 3). Das gilt auch für die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB, die Abrechnungssicherheit für den Mieter gewährleisten und Streit mit dem Vermieter vermeiden soll (so die Gesetzesbegründung in BT-Drs. 14/4553, S. 37; dazu Senatsurteil vom 18. Januar 2006, aaO) und damit ebenfalls Rechtssicherheit und Rechtsklarheit bezweckt.

22

c) Entgegen der Ansicht der Revision ist es den Beklagten schließlich auch nicht deswegen nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) verwehrt, sich gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB auf den Ausschluss der Nachforderung der Klägerin aus der korrigierten Nebenkostenabrechnung vom 23. März 2005 zu berufen, weil sie nach der Behauptung der Klägerin deren Hausverwalter noch im Dezember 2004 den Ausgleich der – gleich hohen – Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung vom 5. November 2004 zugesagt haben. Diese Er-

klärung ist für den Ausschluss der Nachforderung aus der korrigierten Nebenkostenabrechnung vom 23. März 2005 unerheblich. Sie wäre dann erheblich, wenn sie die Klägerin von einer korrigierten Abrechnung vor Ablauf der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB am 1. Januar 2005 abgehalten hätte (vgl. Staudinger/Peters, aaO). Davon kann indessen nicht ausgegangen werden. Es ist weder festgestellt noch dargetan oder sonst ersichtlich, dass die Klägerin den Beklagten – ohne deren Anwaltschreiben vom 1. Februar 2005 – von sich aus überhaupt, geschweige denn innerhalb der Abrechnungsfrist eine korrigierte Abrechnung mitgeteilt hätte, wenn die Beklagten die streitige Erklärung nicht abgegeben hätten. Diese ist daher für den Ausschluss der Nachforderung nach § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB nicht ursächlich geworden.

23 3. Soweit das Berufungsgericht ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis der Beklagten verneint hat, wird dies von der Revision nicht angegriffen.

Ball

Wiechers

Hermanns

Dr. Milger

Dr. Hessel

Vorinstanzen:

AG Wermelskirchen, Entscheidung vom 29.08.2006 - 2 C 141/05 -

LG Köln, Entscheidung vom 22.02.2007 - 6 S 378/06 -