

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB; 540 Abs. 1 ZPO

- 1. Unterliegt ein Berufungsurteil der Revision, müssen sich die tatsächlichen Grundlagen der Entscheidung aus dem Urteil oder – im Falle des § 540 Abs. 1 Satz 2 ZPO – aus dem Sitzungsprotokoll einschließlich der im Urteil oder im Sitzungsprotokoll enthaltenen Bezugnahmen so erschließen, dass eine revisionsrechtliche Nachprüfung stattfinden kann (im Anschluss an BGH, Urteile vom 10. Februar 2004 – VI ZR 94/03, BGHZ 158, 60, 62; vom 21. September 2016 – VIII ZR 188/15, NJW 2016, 3787 Rn. 5).**
- 2. Weiter muss das Berufungsurteil in diesem Fall erkennen lassen, von welchem Sach- und Streitstand das Gericht ausgegangen ist und welche Berufungsanträge die Parteien zumindest sinngemäß gestellt haben (im Anschluss an BGH, Urteile vom 29. März 2007 – I ZR 152/04, NJW 2007, 2334 Rn. 5; vom 21. September 2016 – VIII ZR 188/15, aaO; vgl. auch BGH, Urteil vom 30. Mai 2017 – VI ZR 501/16, juris Rn. 7).**
- 3. Für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung ist allein entscheidend, ob es die darin gemachten Angaben dem Mieter ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen (im Anschluss an Senatsurteile vom 22. Oktober 2014 – VIII ZR 97/14, NJW 2015, 51 Rn. 12 f.; vom 12. November 2014 – VIII ZR 112/14, NZM 2015, 129 Rn. 11; vom 6. Mai 2015 – VIII ZR 193/14, NJW-RR 2015, 778 Rn. 13; jeweils mwN).**
- 4. Hieran sind keine strengen Anforderungen zu stellen. Notwendig, aber auch ausreichend ist es, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in dafür vorgesehene Belege nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist (im Anschluss an Senatsurteile vom 16. September 2009 – VIII ZR 346/08, NJW 2009, 3575 Rn. 6; vom 22. September 2010 – VIII ZR 285/09, NJW 2011, 143 Rn. 40; Senatsbeschluss vom 25. April 2017 – VIII ZR 237/16, juris Rn. 5).**

BGH, Urteil vom 19.07.2017; Az.: VIII ZR 3/17

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis 4. Juli 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, den Richter Prof. Dr. Achilles, die Richterin Fetzer sowie die Richter Dr. Büniger und Hoffmann für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Wiesbaden vom 1. Dezember 2016 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Gerichtskosten für das Revisionsverfahren werden nicht erhoben.

Tatbestand:

[1] Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung der Kläger. Die Parteien streiten über die Nachforderung von Nebenkosten für die Jahre 2013 und 2014. Die Abrechnung für das Jahr 2013 vom 15. November 2014 endet mit einer Nachforderung zugunsten der Kläger in Höhe von 1.128,87 €. Die Abrechnung für das Jahr 2014 ist ausweislich der Akten am 3. Dezember 2015 erfolgt und weist eine Nachforderung der Kläger in Höhe von 838,81 € aus.

[2] Der auf Zahlung dieser Beträge nebst Zinsen gerichteten Klage hat das Amtsgericht, wie sich aus dessen bei den Akten befindlichem Urteil ergibt, stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen. Die Kläger erstreben mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

[3] Die Revision hat Erfolg.

[4] I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

[5] Die aus sieben Seiten bestehenden Nebenkostenabrechnungen genügten entgegen der Auffassung des Amtsgerichts nicht den Mindestanforderungen an eine zweckmäßige, rechnerisch und gedanklich übersichtliche und nachprüfbar Form. Zwar könne sich ein erfahrener Mietrichter denken, wie die Abrechnung gemeint sei und gelange dann jedenfalls zu rechnerisch nachvollziehbaren Ergebnissen. Für den durchschnittlichen Mieter sei die gewählte Art der Abrechnung, die auf der ersten Seite fünfzehn Kostenpositionen aufliste und addierte, auf ihrer Rückseite dann die Nummern dieser Positionen vier mit A bis D bezeichneten Rubriken zuordne, ohne dabei die Kostenpositionen selbst nochmals zu beschreiben, und schließlich auf der Folgeseite die Nebenkostenrubriken nicht mit A bis D, sondern mit den Gliederungsziffern 1 bis 4 kennzeichne, aus sich heraus aber nicht verständlich und nachvollziehbar. Die Abrechnung sei unnötig kompliziert gestaltet, wobei sich die Kläger innerhalb der Abrechnung nicht einmal an ihre eigene Gliederung hielten. So werde die unter der Rubrik "Umlageverfahren" bezeichnete Position A, deren Zusammensetzung sich nur durch Zurückblättern auf die erste Seite ergebe, auf der dritten Seite schlicht als "1) Betriebskosten" bezeichnet. Wolle man die Gesamtkosten dieser nur als Unterposition anzusehenden Betriebskosten

erfahren, müsse man wiederum zurückblättern. Viel unübersichtlicher könne man eine solche Aufstellung nicht gestalten. Im Übrigen werde auch nicht erläutert, weshalb die Position 14 auf der ersten Seite nicht – wie die davor aufgelisteten Positionen – nach Wohnfläche, sondern nach Wohneinheiten umgelegt werde.

[6] II. Die Revision der Kläger ist schon deshalb begründet, weil das Berufungsurteil eine der Vorschrift des § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO genügende Darstellung der Urteilsgründe vermissen lässt.

[7] 1. Zwar kann nach § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO in einem Berufungsurteil der Tatbestand (§ 313 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 2 ZPO) durch die Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen im Urteil der ersten Instanz, verbunden mit erforderlichen Berichtigungen, Änderungen und Ergänzungen, die sich aus dem Vortrag der Parteien und aus einer etwaigen Bezugnahme auf Schriftsätze vor dem Berufungsgericht ergeben, ersetzt werden. Diese Mindestvoraussetzungen sind nach ständiger Rechtsprechung aber für den Inhalt eines Berufungsurteils nicht entbehrlich. Dies ergibt sich nicht nur aus dem Wortlaut des Gesetzes, sondern auch und vor allem aus seinem Sinn, trotz der Erleichterungen bei der Abfassung von Berufungsurteilen deren revisionsrechtliche Nachprüfung zu ermöglichen (BGH, Urteile vom 10. Februar 2004 – VI ZR 94/03, BGHZ 158, 60, 61; vom 4. Mai 2011 – XII ZR 142/08, GE 2011, 1079 unter 1; vom 21. September 2016 – VIII ZR 188/15, NJW 2016, 3787 Rn. 5; jeweils mwN). Es ist nicht Aufgabe des Revisionsgerichts, den Sachverhalt selbst zu ermitteln, um anschließend beurteilen zu können, ob die Revision begründet ist (BGH, Urteile vom 30. September 2003 – VI ZR 438/02, BGHZ 156, 216, 218; vom 29. März 2007 – I ZR 152/04, NJW 2007, 2334 Rn. 5; vom 4. Mai 2011 – XII ZR 142/08, aaO; vom 21. September 2016 – VIII ZR 188/15, aaO; vom 21. Februar 2017 – VI ZR 22/16, juris Rn. 6; jeweils mwN).

[8] a) Unterliegt das Berufungsurteil der Revision, müssen sich daher die tatsächlichen Grundlagen der Entscheidung aus dem Urteil oder – im Falle des § 540 Abs. 1 Satz 2 ZPO – aus dem Sitzungsprotokoll einschließlich der im Urteil oder im Sitzungsprotokoll enthaltenen Bezugnahmen so erschließen, dass eine revisionsrechtliche Nachprüfung stattfinden kann (BGH, Urteile vom 10. Februar 2004 – VI ZR 94/03, aaO S. 62; vom 21. September 2016 – VIII ZR 188/15, aaO; vgl. auch BGH, Urteil vom 21. Februar 2017 – VI ZR 22/16, aaO).

[9] Weiter muss das Berufungsurteil in diesem Fall erkennen lassen, von welchem Sach- und Streitstand das Gericht ausgegangen ist und welche Berufungsanträge die Parteien zumindest sinngemäß gestellt haben (BGH, Urteile vom 29. März 2007 – I ZR 152/04, aaO; vom 21. September 2016 – VIII ZR 188/15, aaO; vom 21. Februar 2017 – VI ZR 22/16, aaO; vom 30. Mai 2017 – VI ZR 501/16, juris Rn. 7).

[10] b) Fehlen im Berufungsurteil die entsprechenden Darstellungen, leidet es an einem von Amts wegen zu berücksichtigenden Verfahrensmangel; das Revisionsgericht hat das Urteil in einem solchen Fall grundsätzlich aufzuheben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (BGH, Urteile vom 30. September 2003 – VI ZR 438/02, aaO S. 220; vom 16. März 2005 – VIII ZR 130/04, DAR 2006, 143 unter I; vom 11. Oktober 2012 – VII ZR 10/11, NJW 2012, 3569 Rn. 6 und 8; vom 5. März 2015 – I ZR 164/13, NJW 2015, 3309 Rn. 8; vom 21. Februar 2017 – VI ZR 22/16, aaO; jeweils mwN).

[11] 2. Wie die Revision zu Recht geltend macht, wird das angefochtene Urteil den beschriebenen Erfordernissen nicht gerecht. Nachdem das Berufungsgericht die Revision selbst zugelassen hat, lagen die Voraussetzungen für ein Absehen von der von § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO vorgeschriebenen Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil mit Darstellung etwaiger Änderungen und Ergänzungen nicht vor.

[12] a) Dem Berufungsurteil lassen sich bereits die in erster Instanz getroffenen tatsächlichen Feststellungen nicht entnehmen. Es lässt die erforderliche Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen des Amtsgerichts vermissen und enthält auch – von rudimentären Angaben und einer vereinzelt Bezugnahme abgesehen – weder eine eigenständige Wiedergabe der von der Vorinstanz zugrunde gelegten Tatsachengrundlage noch der von den Klägern dort gestellten Anträge. Dem Urteil des Berufungsgerichts ist nur zu entnehmen, dass sich die Parteien um Nachforderungen aus zwei Nebenkostenabrechnungen für die Abrechnungsperioden 2013 und 2014 streiten. Dabei ergeben sich – und dies auch nur aufgrund einer konkreten Bezugnahme auf die einschlägigen Aktenseiten – nur hinsichtlich der ersten Abrechnung deren Bezug (Wohnraummietverhältnis), Inhalt und Erstellungsdatum sowie die Höhe der dort ausgewiesenen Nachforderung. Bezüglich der zweiten Abrechnung fehlt es an einem solchen Verweis auf den Akteninhalt. Es ist daher nicht zu erkennen, aus welchem Rechtsverhältnis und in welcher Höhe diesbezüglich eine Forderung von den Klägern geltend gemacht wird. Die fehlenden Angaben, insbesondere der Inhalt der zweiten Abrechnung und die Höhe der von den Klägern verfolgten Gesamtforderung, lassen sich auch nicht hinreichend deutlich aus den übrigen Urteilsgründen erschließen oder zumindest sinngemäß entnehmen (vgl. hierzu BGH, Urteile vom 16. März 2005 – VIII ZR 130/04, aaO; vom 11. Oktober 2012 – VII ZR 10/11, aaO Rn. 6; vom 21. Februar 2017 – VI ZR 22/16, aaO Rn. 10). Es ist lediglich aufgeführt, dass das Amtsgericht der Klage in vollem Umfang stattgegeben hat, wobei weder die in erster Instanz gestellten Klageanträge aufgeführt noch die Höhe der vom Amtsgericht ausgesprochenen Verurteilung offengelegt werden.

[13] b) Weiter fehlt es an der Wiedergabe des zweitinstanzlichen Vorbringens der Parteien. Dem Berufungsurteil lässt sich zwar entnehmen, dass der in erster Instanz vollumfänglich unterlegene Beklagte seinen Klagabweisungsantrag weiterverfolgt. Aus der Entscheidungsformel des Berufungsurteils erschließt sich auch noch sinngemäß, dass die Kläger in vollem Umfang die Zurückweisung der Berufung beantragt haben. Aus dem Urteil des Berufungsgerichts ergeben sich aber weder – auch nicht sinngemäß – die Berufungsangriffe des Beklagten noch die Entgegnung der Kläger hierauf. Damit fehlt es in jeder Hinsicht an einer ausreichenden Darstellung des Streitgegenstands und seiner tatsächlichen Grundlagen.

[14] III. Da dem Berufungsurteil somit die für eine revisionsrechtliche Nachprüfung nach §§ 545, 559 ZPO erforderliche tatsächliche Beurteilungsgrundlage fehlt, ist es aufzuheben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Hierbei macht der Senat von den Möglichkeiten des § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO und des § 21 Abs. 1 Satz 1 GKG Gebrauch.

[15] Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

[16] Die im Berufungsurteil konkret in Bezug genommene Abrechnung für das Jahr 2013 genügt entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts den formellen Anforderungen an die Ordnungsgemäßheit einer Nebenkostenabrechnung.

[17] Entsprechendes gilt für die ausweislich der Aktenlage nach gleichem Muster allerdings fehlt in den Akten die dieser Abrechnung beigegefügte Heizkostenabrechnung – erstellte dreiseitige Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2014. Das Berufungsgericht hat die vom Senat zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB entwickelten Grundsätze außer Acht gelassen und dadurch die an eine solche Abrechnung zu stellenden Anforderungen bei weitem überspannt.

[18] 1. Eine Betriebskostenabrechnung ist formell ordnungsgemäß, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält (st. Rspr.; zuletzt Senatsurteile vom 6. Mai 2015 – VIII ZR 193/14, NJW-RR 2015, 778 Rn. 13; vom 20. Januar 2016 – VIII ZR 93/15, NJW 2016, 866 Rn. 9). Dabei sind keine zu hohen Anforderungen zu stellen (Senatsurteile vom 15. Februar 2012 – VIII ZR 197/11, WuM 2012, 278 Rn. 24; vom 22. Oktober 2014 – VIII ZR 97/14, NJW 2015, 51 Rn. 13 mwN; vom 20. Januar 2016 – VIII ZR 93/15, aaO Rn. 13). Entscheidend ist allein, ob es die Angaben in der Betriebskostenabrechnung dem Mieter ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen (st. Rspr.; zuletzt Senatsurteile vom 22. Oktober 2014 – VIII ZR 97/14, aaO Rn. 12 f.; vom 12. November 2014 – VIII ZR 112/14, NZM 2015, 129 Rn. 11; vom 6. Mai 2015 – VIII ZR 193/14, aaO; jeweils mwN).

[19] Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind daher in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: die Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und soweit erforderlich – die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen (st. Rspr.; zuletzt Senatsurteile vom 22. Oktober 2014 – VIII ZR 97/14, aaO Rn. 12; vom 20. Januar 2016 – VIII ZR 93/15, aaO Rn. 10; jeweils mwN).

[20] 2. Diesen Anforderungen werden die Betriebskostenabrechnungen der Kläger für die Jahre 2013 und 2014 nach Aktenlage gerecht. Notwendig, aber auch ausreichend ist es, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in dafür vorgesehene Belege nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist (Senatsurteile vom 16. September 2009 – VIII ZR 346/08, NJW 2009, 3575 Rn. 6; vom 22. September 2010 – VIII ZR 285/09, NJW 2011, 143 Rn. 40; Senatsbeschluss vom 25. April 2017 – VIII ZR 237/16, juris Rn. 5). Diese Anforderungen erfüllt die von den Klägern gewählte Vorgehensweise. Insbesondere ist es nicht zu beanstanden, dass der Beklagte, um die auf der dritten Seite der Abrechnung auf ihn entfallenden Kostenanteile nachzuvollziehen, auf die beiden vorhergehenden Seiten zurückblättern und die auf drei Seiten enthaltenen Angaben gedanklich zusammenführen muss. Denn die Zusammenhänge erschließen sich bei verständigem Lesen ohne Weiteres auch einem Laien. Auf der ersten Seite werden fünfzehn genau bezeichnete Kostenpositionen mit den darauf jeweils für das gesamte Anwesen jährlich entfallenden Beträgen aufgelistet. Diese Kostenpositionen werden dann auf der Folgeseite unter Angabe der auf der ersten Seite verwendeten

Bezifferung einer von vier genannten Umlagearten (A: Wohnfläche/Nutzfläche; B: Einzelverbrauch nach Kaltwasseruhren; C: Laden- bzw. Wohneinheiten; D: Einzelabrechnung TECHEM) zugeordnet, wobei anschließend mit Ausnahme der extra beigefügten TECHEM-Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten auch die auf die jeweilige Umlageart entfallenden Gesamtbeträge angegeben werden. Auf der darauffolgenden Seite werden schließlich – nun mit Gliederungspunkten 1 bis 4 bezeichnet, zusätzlich aber auch inhaltlich beschrieben – die nach den vier Umlagearten jeweils anteilig auf den Mieter entfallenden Beträge aufgeführt und addiert. Dass bei der gewählten Abrechnungsweise die auf den Mieter entfallenden Anteile nur zusammengefasst nach Umlageschlüsseln und nicht für alle fünfzehn Kostenpositionen getrennt ausgewiesen werden, ist unschädlich (vgl. Senatsbeschluss vom 25. April 2017 – VIII ZR 237/16, aaO).

[21] Die Nachvollziehbarkeit der Abrechnungen wird, anders als das Berufungsgericht meint, auch nicht dadurch in Frage gestellt, dass nicht erläutert wird, weshalb für die Position 14 (Treppenhausreinigung) nicht der Verteilungsschlüssel "Wohn- oder Nutzungsfläche", sondern der Verteilungsschlüssel "Laden- bzw. Wohneinheiten" gewählt worden ist. Es genügt, dass für den Mieter erkennbar ist, welcher Umlageschlüssel angewendet wird. Die Richtigkeit der gewählten Bemessungsgrundlagen ist ausschließlich eine die inhaltliche Ordnungsgemäßheit der Abrechnungen betreffende Frage. Entsprechendes gilt, soweit bei der Abrechnung für das Jahr 2013 auf der zweiten Seite bei den Wasser- und Kanalkosten (Position B) zwei unterschiedliche Beträge aufgeführt sind, von denen auf der Folgeseite nur der höhere Betrag auf den Mieter umgelegt wird.