

BGH kippt Rechtsprechung des LG Berlin: Nebenkostenabrechnung nach dem „Abflussprinzip“ ist zulässig

In seinem Urteil vom 20.02.2008 hatte der BGH darüber zu entscheiden, ob der Vermieter bei der Nebenkostenabrechnung stets nur diejenigen Kosten abrechnen darf, die auf einem Verbrauch im Abrechnungszeitraum beruhen, oder ob er statt dessen auch die Kosten abrechnen darf, mit denen er selbst im Abrechnungszeitraum belastet wird.

Der Fall:

Die Klägerin, die seit 1997 Mieterin einer Wohnung der Beklagten ist, verlangt Erstattung ihrer Meinung nach zuviel gezahlter Nebenkostenvorauszahlungen für den Abrechnungszeitraum 2004. Die Parteien streiten um die Kosten der Wasserversorgung und des Abwassers. Während die Beklagte gegenüber den Mietern nach dem Kalenderjahr abrechnet, erhält sie ihrerseits jeweils im Sommer eine Abrechnung ihres Wasserversorgers, die sich ungefähr auf die vorangegangenen 12 Monate bezieht.

Die Beklagte rechnete gegenüber ihren Mietern für das Kalenderjahr 2004 diejenigen Kosten als Wasser- und Abwasserkosten ab, die sie im Jahr 2004 an den Wasserversorger gezahlt hat (so genanntes Abflussprinzip), nämlich die im Jahr 2004 fälligen Vorauszahlungen sowie eine Nachzahlung, die sie aufgrund der im Sommer 2004 erteilten Abrechnung zu leisten hatte.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass die Beklagte nur die Kosten des im Jahr 2004 tatsächlich verbrauchten Wassers/beseitigten Abwassers in Rechnung stellen dürfe (so genanntes Leistungs- oder Zeitabgrenzungsprinzip). Das LG Berlin ist dem gefolgt und hat die Beklagte zur Rückzahlung eines Teilbetrags der Nebenkostenvorauszahlungen verurteilt.

Die Entscheidung:

Die Revision der beklagten Vermieterin hatte Erfolg.

Der BGH hat entschieden, dass es der Beklagten nicht verwehrt war, nach dem so genannten Abflussprinzip zu verfahren. Sie durfte die von ihr selbst im Jahr 2004 an den Wasserversorger geleisteten fälligen Zahlungen im Abrechnungszeitraum 2004 anteilig auf die Klägerin umlegen, auch wenn die Zahlungen zum Teil noch für den Wasserverbrauch und die Abwasserbeseitigung des Jahres 2003 bestimmt waren. Den hier maßgeblichen Vorschriften der §§ 556 ff. BGB ist nicht zu entnehmen, dass das Bürgerliche Gesetzbuch den Vermieter auf eine bestimmte zeitliche Zuordnung der Nebenkosten festlegt.

Nach der vom LG Berlin geforderten Abrechnungsweise hätte die Beklagte jeweils den Gesamtverbrauch zum Jahresende ablesen oder schätzen und die Abrechnungen des Wasserversorgers auf die einzelnen Kalenderjahre aufteilen müssen. Der damit verbundene zusätzliche Aufwand ist für den Vermieter nicht zumutbar und wird von schutzwürdigen Interessen des Mieters nicht gefordert. Auch die von der Beklagten verwendete Abrechnungsmethode ermöglicht grundsätzlich eine sachgerechte Umlage der Betriebskosten, indem auf die Kosten abgestellt wird, mit denen der Vermieter vom Leistungsträger im Abrechnungszeitraum belastet wird.

Ob der Vermieter in besonders gelagerten Ausnahmefällen eines Mieterwechsels nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) gehindert sein könnte, Betriebskosten nach dem Abflussprinzip abzurechnen, bedurfte im vorliegenden Fall keiner Entscheidung, weil die Klägerin durchgängig Mieterin der Beklagten war.

BGH, Urteil vom 20.02.2008 - VIII ZR 49/07

www.koeniger-anwaltskanzlei.de