

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 556, 556a Abs. 1 BGB

- 1. Betriebskosten, die - wie bei der Grundsteuer - dem Vermieter einer vermieteten Eigentumswohnung nicht anteilig, sondern durch separate Inanspruchnahme durch einen Gläubiger oder wie hier durch die Steuerbehörde entstehen, sind keine Kosten der Gemeinschaft. Jede Eigentumswohnung bildet für sich eine wirtschaftliche Einheit.**
- 2. Vom Mieter zu tragende Betriebskosten, die von einem Dritten (Gemeinde) speziell für die einzelne Wohnung erhoben werden, sind an den Mieter in der Betriebskostenabrechnung schlicht "weiterzuleiten" (vgl. bereits Senatsbeschlüsse vom 15. März 2011 - VIII ZR 243/10, WuM 2011, 281 Rn. 3; und vom 13. September 2011 - VIII ZR 45/11, WuM 2011, 684 Rn. 7, und - VIII ZR 69/11).**
- 3. Für die Anwendung eines gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Umlageschlüssels ist kein Raum, da es bei derartigen Positionen nichts umzulegen gibt. Soweit sich aus einer früheren Senatsentscheidung (Senatsurteil vom 26. Mai 2004 - VIII ZR 169/03, WuM 2004, 403 unter II 2) etwas anderes ergeben sollte, hält der Senat daran nicht fest.**

BGH, Urteil vom 17.04.2013; Az.: VIII ZR 252/12

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO auf die bis zum 5. März 2013 nachgelassenen Schriftsätze durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Schneider und Dr. Bünger für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Neuruppin vom 11. Juli 2012 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

## **Tatbestand:**

Die Klägerin ist Zwangsverwalterin einer an die Beklagte vermieteten Eigentumswohnung; sie nimmt die Beklagte auf Nachzahlung von Betriebskosten aus den Abrechnungen für die Jahre 2005 bis 2007 in Anspruch.

Die Klage hatte in den Vorinstanzen teilweise Erfolg. In der Revisionsinstanz streiten die Parteien nur noch über die der Beklagten in Rechnung gestellte Grundsteuer in Höhe von insgesamt 433,90 €. Dabei handelt es sich um den Betrag, den die Gemeinde für die Wohnung der Beklagten erhoben hat. Die Beklagte meint, dass die Klägerin diesen Betrag nicht einfach in die Abrechnung einstellen dürfe, sondern eine Umlage nach dem Anteil der Wohnfläche vornehmen müsse. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren in Höhe des Betrages von 433,90 € weiter.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Revision hat keinen Erfolg.

I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

Die Klägerin sei zur Abrechnung der in den Grundsteuerbescheiden ausgewiesenen Beträge berechtigt. Zwar habe der Bundesgerichtshof entschieden, dass die Parteivereinbarung über den Umlegungsmaßstab grundsätzlich auch dann vorrangig sei, wenn eine bestimmte Betriebskostenart, wie die Grundsteuer, den Vermieter gesondert wohnungsbezogen treffe. Anders liege der Fall jedoch, wenn Kosten des Betriebs eines Objektes, etwa bei einer Wohnungseigentumsanlage, eine Mehrzahl von Wohnungseigentümern treffe. Hier sei zu unterscheiden. Kosten, die die Wohnungseigentümer als Gemeinschaft zu zahlen hätten, seien in ihrer Gesamtheit Betriebskosten, denn auf jeden Wohnungseigentümer entfalle der seinem Anteil entsprechende Kostenbetrag.

Wenn jedoch die Kosten, wie bei der Grundsteuer, dem Vermieter nicht anteilig, sondern durch separate Inanspruchnahme durch einen Gläubiger oder wie hier durch die Steuerbehörde entstünden, handele es sich nicht um Kosten, die der Gemeinschaft entstünden. Jede Eigentumswohnung bilde für sich eine wirtschaftliche Einheit. Im Bemühen um einen dem Willen der Vertragsparteien entsprechenden Ausgleich sei deshalb davon auszugehen, dass der Vermieter berechtigt sei, den allein auf die Mietwohnung entfallenden Grundsteuerbetrag abzurechnen, ohne dass ihm ein Verstoß gegen den - etwa - vereinbarten Umlegungsmaßstab vorzuhalten sei.

II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand; die Revision ist daher zurückzuweisen.

Das Berufungsgericht hat der Klägerin zu Recht die mit den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2005 bis 2007 geltend gemachten Grundsteuerbeträge in Höhe von insgesamt 433,90 € zuerkannt. Die Klägerin hat die von der Gemeinde für die Wohnung der Beklagten erhobene Grundsteuer korrekt ohne weitere "Rechenoperationen" - in die Betriebskostenabrechnung als von der Beklagten geschuldete Position übernommen. Vom Mieter zu tragende Betriebskosten, die wie hier von einem Dritten (Gemeinde) speziell für die einzelne Wohnung erhoben werden, sind an den Mieter in der Betriebskostenabrechnung schlicht "weiterzuleiten" (vgl. bereits Senatsbeschlüsse vom 15. März 2011 - VIII ZR 243/10, WuM 2011, 281 Rn. 3; und vom 13. September 2011 - VIII ZR 45/11, WuM 2011, 684 Rn. 7, und - VIII ZR 69/11, juris Rn. 7).

Für die Anwendung eines gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Umlageschlüssels ist kein Raum, da es bei derartigen Positionen nichts umzulegen gibt. Soweit sich aus einer früheren Senatsentscheidung (Senatsurteil vom 26. Mai 2004 - VIII ZR 169/03, WuM 2004, 403 unter II 2) etwas anderes ergeben sollte, hält der Senat daran nicht fest.