BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 120/09

Verkündet am:
14. April 2010
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

NMV § 20 Abs. 1; WoBindG § 10 Abs. 1

Sieht der Mietvertrag über eine preisgebundene Wohnung nur die Umlage einzelner Betriebskosten vor (Teilinklusivmiete), kann der Vermieter durch einseitige Erklärung - für die Zukunft - die Umlage weiterer Betriebskosten im Sinne des § 27 II. Berechnungsverordnung erreichen, indem er dem Mieter diese nach Art und Höhe bekannt gibt; dies kann auch dadurch geschehen, dass er dem Mieter eine - formell ordnungsgemäße - Betriebskostenabrechnung erteilt, die derartige Betriebskosten umfasst.

BGH, Urteil vom 14. April 2010 - VIII ZR 120/09 - LG Hamburg
AG Hamburg-Barmbek

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. April 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger, Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Hamburg - Zivilkammer 34 - vom 2. April 2009 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger nehmen die Beklagten auf Zahlung des Saldos aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005 in Anspruch.

2 Die Beklagten sind Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung der Kläger in H. . In dem Mietvertrag aus dem Jahr 1978 ist unter "§ 4 Miete" bestimmt:

> "1. Die nach gesetzlichen Bestimmungen ermittelte Grundmiete beträgt bei Vertragsbeginn - vorläufig - monatlich 387,35 DM ... ohne die Kosten der Zentralheizungs- und Warmwasserversorgung und ohne nachstehende Betriebskosten.

2. Für nachstehende Betriebskosten sind monatlich neben der Miete folgende Vorauszahlungen zu leisten:

a) Mehrbelastungen für Wasserverbrauch und Sielbenutzungsgebühr 8 DM ..."

3 Die Kläger erwarben die Wohnung Anfang 1999. Zu diesem Zeitpunkt entrichteten die Beklagten eine Miete von monatlich insgesamt 682,33 DM (= 348,87 €). Mit Schreiben vom 24. Januar 1999 teilten die Kläger den Beklagten unter anderem mit, dass über die Betriebskosten jährlich gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung abgerechnet werde. In den folgenden Jahren erstellten die Kläger für die Abrechnungszeiträume 1999 bis 2004 Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, aus denen sich - bis auf die Abrechnung für das Jahr 2002, die mit einem Nachzahlungsbetrag in Höhe von 218,75 € endete - jeweils Guthabenbeträge zugunsten der Beklagten errechneten.

4 Mit Schreiben vom 30. Oktober 2006 rechneten die Kläger die Nebenkosten für das Jahr 2005 in der gleichen Weise wie in den Vorjahren ab. Dies ergab eine Nachzahlungsforderung gegen die Beklagten in Höhe von 1.603,23 €, die die Kläger wegen eines Rechenfehlers später auf 1.609,74 € korrigierten und die sie - nebst Zinsen - eingeklagt haben.

5 Das Amtsgericht hat der Klage in Höhe von 1.603,23 € nebst Zinsen stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Beklagten weiterhin die Abweisung der Klage.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

ANDROID APP ON Google play
JLaw – für Android

Available on the App Store
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht hat im Wesentlichen ausgeführt:

8 Zu Recht habe das Amtsgericht die Beklagten zur Zahlung des Betriebskostensaldos 2005 verurteilt. Es sei davon auszugehen, dass die Beklagten bei Erwerb der Wohnung durch die Kläger eine Miete entrichtet hätten, die sich aus einer Nettokaltmiete von 386,24 DM, einer Betriebskostenvorauszahlung von 208 DM und einer Heizkostenvorauszahlung von 88,09 DM, insgesamt 682,33 DM (entsprechend 348,87 €), zusammengesetzt habe. Diese Miete sei den Klägern bei Erwerb der Wohnung durch die Verwaltungsgesellschaft St. mit Schreiben vom 18. Januar 1999 mitgeteilt worden. Unstreitig hätten die Beklagten Mietzahlungen auch genau in dieser Höhe entrichtet.

9 Zwar weise der Mietvertrag von 1978 keine Nettokaltmiete nebst Vorauszahlungen auf Betriebskosten und auf Heizkosten aus, vielmehr handele es sich um einen Vertrag, mit dem eine Kostenmiete zuzüglich einer Pauschale (8 DM) für Mehrbelastung für Wasserverbrauch und Sielgebühr vereinbart worden sei. Grundsätzlich trage der Vermieter, soweit er sich auf eine gegenüber dem Mietvertrag geänderte Mietstruktur berufe, für die Änderung die Darlegungs- und Beweislast. Die Kläger hätten insoweit sowohl das Schreiben der Firma St. vom 18. Januar 1999, welches auf eine Umstellungserklärung vom 12. Dezember 1997 Bezug nehme, als auch vom Beklagten gegengezeichnete Betriebskostenabrechnungen zur Akte gereicht. Die Kläger, die das Mietobjekt erst längere Zeit nach Abschluss des Mietvertrags erworben hätten, hätten damit eine Vielzahl von Indizien für die Richtigkeit der von ihnen behaup-

teten Mietstruktur vorgetragen. Demgegenüber könnten sich die Beklagten nicht auf ein schlichtes Bestreiten beschränken. Spätestens aufgrund der unstreitigen Bezahlung des Nachzahlungsbetrages aus der Betriebskostenabrechnung vom 30. November 2003 in Höhe von 218,75 € sei eine Umkehr der Beweislast eingetreten. Es sei daher an den Beklagten, darzulegen und zu beweisen, welche Veränderungen der nach ihrem Vortrag weiterhin geschuldeten Kostenmiete eingetreten seien, die dazu führten, dass die Beklagten genau die von der Firma St. bescheinigte Miete - allerdings nicht als Nettokaltmiete mit Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten, sondern als Kostenmiete - zahlten.

10 Das Amtsgericht habe die Beklagten daher zu Recht zur Zahlung des Saldos 2005, der im Wesentlichen auf hohen Nachzahlungen für Wasser sowie Wassererwärmung beruhe, verurteilt.

II.

11 Das Berufungsurteil hält im Ergebnis revisionsrechtlicher Nachprüfung stand; die Revision ist daher zurückzuweisen.

12 1. Es ist entgegen der Auffassung der Revision nicht deshalb aufzuheben (§ 545 Abs. 1, § 546 ZPO), weil es die im Berufungsrechtszug von den Parteien gestellten Anträge nicht wiedergibt. § 540 Abs. 1 ZPO entbindet das Berufungsgericht zwar nicht von der Aufnahme der Berufungsanträge in das Urteil. Allerdings muss dies nicht durch wörtliche Wiedergabe geschehen, sondern es kann genügen, dass aus den Ausführungen des Berufungsgerichts im Übrigen sinngemäß deutlich wird, was der Berufungskläger mit seinem Rechtsmittel und was der Berufungsbeklagte im Berufungsverfahren erstrebt haben (BGHZ 154, 99, 100 f.; BGH, Urteil vom 7. Oktober 2008 - X ZR 37/08, NJW 2009, 287, Tz. 5). Diesen Anforderungen ist im Berufungsurteil noch hinreichend Genüge getan. Den Ausführungen des Berufungsgerichts, das Amtsgericht habe in dem

angefochtenen Urteil die Beklagten zur Zahlung des Betriebskostensaldos 2005 verurteilt, lässt sich entnehmen, dass die Kläger diesen in der ausgeurteilten Höhe weiterverfolgt haben und die Beklagten mit dem von ihnen eingelegten Rechtsmittel die Abänderung des Amtsgerichtsurteils und Klageabweisung begehrt haben (vgl. Zöller/Heßler, ZPO, 28. Aufl., § 540 Rdnr. 8).

13 2. Das Berufungsgericht hat den Klägern im Ergebnis zu Recht den Nachzahlungsbetrag aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005 von 1.603,23 €, den die Revision der Höhe nach nicht angreift, nebst Zinsen zuerkannt. Die Beklagten haben die abgerechneten Betriebskosten unabhängig davon zu tragen, ob der im Jahr 1978 abgeschlossene Mietvertrag eine Umlage dieser Kosten vorsah. Denn die Kläger haben spätestens mit der für das Jahr 1999 erteilten Abrechnung für die nachfolgenden Abrechnungszeiträume eine gegebenenfalls erforderliche Änderung der ursprünglichen Mietstruktur durch einseitige Erklärung nach § 10 Abs. 1 WoBindG herbeigeführt.

14 a) Der Vermieter konnte nach früherer Rechtslage (vgl. dazu im Einzelnen Heix in: Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Stand Dezember 2009, § 20 NMV Rdnr. 2.1) die Betriebskosten in die Durchschnittsmiete einrechnen. Diese Möglichkeit ist auf Grund der am 1. Mai 1984 in Kraft getretenen Änderung des § 20 NMV mit Ablauf der Übergangsfrist des § 25b NMV (31. Dezember 1985) entfallen; der Vermieter preisgebundenen Wohnraums kann Betriebskosten seither nur als gesondert abzurechnende Kosten auf den Mieter abwälzen. Insoweit kann die bisherige Mietstruktur für die Zukunft vom Vermieter durch einseitige Erklärung nach § 10 WoBindG geändert werden, indem er die bisher in der Grundmiete enthaltenen Betriebskosten herausrechnet und diesen Betrag als Vorauszahlung auf die nunmehr zwingend abzurechnenden Betriebskosten erhebt (Heix, aaO, Rdnr. 2.4).

15 b) Ob eine solche Umstellung hier bereits von der Rechtsvorgängerin der Kläger vorgenommen wurde, bedarf keiner Entscheidung. § 10 Abs. 1 WoBindG eröffnet dem Vermieter preisgebundenen Wohnraums generell die Möglichkeit zur Erhöhung der Miete, wenn der Mieter nur zur Entrichtung eines geringeren als des nach dem Gesetz zulässigen Entgelts verpflichtet ist. Nach zutreffender Meinung kann deshalb der Vermieter einer preisgebundenen Wohnung Betriebskosten, deren Umlage im Mietvertrag nicht vereinbart ist, generell durch Erklärung nach § 10 Abs. 1 WoBindG für die Zukunft auf den Mieter umlegen (Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummiete, 5. Aufl., B, Rdnr. 29 m.w.N; Heix, aaO, Rdnr. 2.5.4 m.w.N.). Hierzu genügt die Übermittlung einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung. Denn aus dieser kann der Mieter ersehen, welche Betriebskosten der Vermieter nunmehr geltend macht und mit welchen Kosten er insoweit für die Zukunft rechnen muss (Langenberg, aaO). Eine Umstellung der Mietstruktur dahin, dass die Kläger die Betriebskosten gemäß § 27 II. BV gesondert zu tragen haben, ist

deshalb vorliegend spätestens dadurch erfolgt, dass die Kläger diese Kosten für das Jahr 1999 gegenüber den Beklagten abgerechnet haben.

Ball Dr. Milger Dr. Hessel

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Hamburg-Barmbek, Entscheidung vom 26.02.2008 - 817 C 147/07 -
LG Hamburg, Entscheidung vom 02.04.2009 - 334 S 16/08 -