BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 188/07

Verkündet am:
12. März 2008
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 556a

a) Der Vermieter ist zu einer Umlage der Wasserkosten nach Verbrauch nicht verpflichtet, solange nicht alle Mietwohnungen eines Gebäudes mit Wasserzählern ausgestattet sind.

b) Legt der Vermieter von Wohnraum die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung gemäß § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB nach dem Anteil der Wohnfläche um, genügen Zweifel des Mieters an der Billigkeit dieses Maßstabs nicht, um eine Änderung des Umlageschlüssels zu rechtfertigen.

BGH, Urteil vom 12. März 2008 - VIII ZR 188/07 - LG Berlin
AG Berlin-Mitte

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. März 2008 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Wiechers, die Richterinnen Hermanns und Dr. Hessel sowie den Richter Dr. Achilles

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 62 des Landgerichts Berlin vom 21. Mai 2007 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagten sind Mieter einer Wohnung in Berlin, Ortsteil Prenzlauer Berg. Das Mietverhältnis beruht auf einem Mietvertrag vom 28. Oktober 1969. Durch Schreiben vom 29. Juli 1991 teilte die Klägerin den Beklagten mit, dass sie die Miete nunmehr auf Grundmiete und Betriebskostenvorauszahlungen umstellen werde. In der Folgezeit rechnete die Klägerin die Betriebskosten, einschließlich der Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, flächenbezogen ab. Seit März 2003 sind - mit einer Ausnahme - alle Wohnungen des Gebäudes mit einem Kaltwasserzähler ausgestattet, auch die Wohnung der Beklagten. In der Betriebskostenabrechnung vom 14. November 2005 für den Abrechnungszeitraum 2004 legte die Klägerin die Wasserkosten nach wie vor nach dem Verhältnis der Wohnflächen um. Dabei ergab sich zu Lasten der Beklagten ein Betrag von 557,06 €. Die daraus resultierende Nachzahlung in Höhe von 99,60 € beglichen die Beklagten nicht. Sie

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

machten geltend, dass die Klägerin verpflichtet sei, die Wasserkosten nach Verbrauch abzurechnen; unter Berücksichtigung der von der Wasseruhr abgelesenen Werte ergebe sich ein Betrag von nur 227,47 € und dem entsprechend zu ihren Gunsten ein Guthaben von 229,99 €. Diesen Betrag brachten sie von der Miete für Januar 2006 in Abzug.

2 Mit der Klage hat die Klägerin die von ihr errechnete Betriebskostennachforderung, restliche Miete für Januar 2006 sowie Erstattung vorprozessualer Anwaltskosten verlangt. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, das Landgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr auf Klageabweisung gerichtetes Begehren weiter.

Entscheidungsgründe:

3 Die Revision hat keinen Erfolg, sodass das Rechtsmittel trotz der Säumnis der Klägerin durch kontradiktorisches Urteil zurückzuweisen ist (BGH, Urteil vom 14. Juli 1967 - V ZR 112/64, NJW 1967, 2162).

I.

4 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

5 Die Klägerin könne den Saldo aus der Betriebskostenabrechnung 2004 und restliche Miete für Januar 2006 gemäß § 535 Abs. 2 BGB beanspruchen. Sie habe die Kosten der Be- und Entwässerung nach dem Flächenmaßstab umlegen dürfen. Die Beklagten hätten es versäumt, von der Klägerin rechtzeitig

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

JLaw – für Android
JLaw – für iOS

vor Beginn des Abrechnungszeitraums 2004 Umstellung auf eine verbrauchsabhängige Umlage der Wasserkosten zu verlangen.

6 Der bisher von der Klägerin praktizierte Umlagemaßstab sei gemäß § 14 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) als vereinbart anzusehen. Nach dieser Vorschrift seien Vermieter berechtigt gewesen, die Miete bei vor dem 3. Oktober 1990 in der ehemaligen DDR geschlossenen Mietverträgen bis zum 31. Dezember 1997 durch einseitige Erklärung auf Grundmiete und Betriebskostenvorauszahlungen umzustellen. Davon habe die Klägerin durch Schreiben vom 27. Juli 1991 Gebrauch gemacht. Dies habe die Wirkung einer vertraglichen Vereinbarung, die sich auch auf den vom Vermieter gewählten Abrechnungsmaßstab erstrecke.

7 An den - nicht schlechthin unbilligen - Flächenmaßstab blieben die Parteien grundsätzlich gebunden. Eine Vertragsänderung, die der Zustimmung beider Parteien bedürfe, sei nur für die Zukunft zulässig. Einwände nach Ablauf der Abrechnungsperiode seien den Beklagten verwehrt. Damit bleibe ihre Berufung auch dann erfolglos, wenn ihnen ein Anspruch auf Änderung des Verteilungsschlüssels für die Zukunft grundsätzlich zustehen sollte.

II.

8 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand.

9 Der geltend gemachte Anspruch auf restliche Miete für den Monat Januar 2006 (§ 535 Abs. 2 BGB) sowie Nachzahlung von Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 2004 steht der Klägerin zu. Sie war berechtigt, an der Wohnfläche als Umlageschlüssel für die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung festzuhalten.

10 1. Es bedarf keiner Entscheidung, ob - wie das Berufungsgericht gemeint hat - ein vom Vermieter gewählter Umlageschlüssel im Anwendungsbereich von § 14 Abs. 1 Satz 2 MHG, der durch das Mietüberleitungsgesetz vom 6. Juni 1995 (BGBl. I S. 748) als Ersatz der bis dahin in den neuen Ländern geltenden Betriebskostenumlageverordnung vom 17. Juni 1991 (BGBl. I S. 1270) eingeführt wurde, als vereinbart gilt. Es kommt darüber hinaus auch nicht darauf an, ob die Parteien durch eine jahrelang einvernehmlich praktizierte Art und Weise der Abrechnung stillschweigend vereinbart haben, dass die Wasserkosten nach dem Anteil der Fläche der Mietwohnung an der Gesamtwohnfläche umzulegen sind (vgl. Senatsurteil vom 31. Mai 2006 - VIII ZR 159/05, NJW 2006, 2771, Tz. 7). Denn zugunsten der Beklagten kann unterstellt werden, dass die Parteien, wie die Revision geltend macht, einen solchen Abrechnungsmaßstab für die Wasserkosten nicht vereinbart haben. Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten bereits nach dem gesetzlichen Abrechnungsmaßstab des § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB - vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften, die im vorliegenden Fall keine Bedeutung haben - nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen.

11 Entgegen der Ansicht der Revision haben die Parteien durch den Einbau eines Kaltwasserzählers in der Wohnung der Beklagten nicht stillschweigend vereinbart, dass die Wasserkosten nunmehr verbrauchsabhängig abzurechnen seien. Es mag sein, dass der Einbau eines Wasserzählers durch den Vermieter eine einseitige Erwartung des Mieters wecken kann, nunmehr für den tatsächlichen Wasserverbrauch in Anspruch genommen zu werden, auch wenn ein Wasserzähler nicht in allen anderen Wohnungen vorhanden ist (vgl. LG Berlin, GE 1999, 1052, 1053). Ein rechtsgeschäftlicher Erklärungswert im Sinne einer dahingehenden Verpflichtung des Vermieters kommt der bloßen Installation eines Wasserzählers jedoch nicht zu. Besondere Umstände, aus denen sich

etwas anderes ergeben könnte, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt; übergangenen Sachvortrag zeigt die Revision nicht auf.

12 2. Aus § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB folgt nicht, dass die Klägerin nach dem Einbau des Wasserzählers in der Wohnung der Beklagten für den Abrechnungszeitraum 2004 von dem Verhältnis der Wohnflächen als Abrechnungsmaßstab für die Wasser- und Abwasserkosten abgehen musste. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach dieser Vorschrift nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Wie auch die Revision nicht verkennt, setzt dies voraus, dass eine Verbrauchserfassung für alle Mieter stattfindet (Staudinger/Weitemeyer, BGB (2006), § 556a Rdnr. 15; MünchKommBGB/Schmid, 5. Aufl., § 556a Rdnr. 31; Palandt/Weidenkaff, BGB, 67. Aufl., § 556a Rdnr. 4; Langenberg, NZM 2001, 783, 790). Das ergibt sich bereits aus dem Wortlaut der Vorschrift, wonach es auf "die Mieter" ankommt. Der Vermieter ist zu einer Umlage der Wasserkosten nach Verbrauch nicht verpflichtet, solange nicht alle Mietwohnungen eines Gebäudes mit Wasserzählern ausgestattet sind. Das ist entgegen der Auffassung der Revision auch dann nicht anders, wenn - wie hier im Abrechnungszeitraum 2004 - der Wasserverbrauch lediglich in einer Wohnung nicht erfasst werden kann, weil deren Mieter den Einbau einer Wasseruhr verweigert hat.

13 Der Umlage der Wasserkosten nach Wohnfläche steht auch nicht entgegen, dass die Klägerin zwar den (geringen) Wasserverbrauch eines Optiker-Geschäfts zusammen mit den vermieteten Wohnungen abgerechnet hat, während sie den Wasserverbrauch des im Gebäude befindlichen China-Restaurants verbrauchsabhängig erfasst hat. Der Vermieter nimmt einen gebotenen, jedenfalls aber zulässigen Vorwegabzug der Kosten für Gewerbeflächen

in gemischt genutzten Abrechnungseinheiten vor, wenn die auf die Gewerbeflächen entfallenden Kosten zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung der Wohnraummieter führen (vgl. Senatsurteile vom 8. März 2006 - VIII ZR 78/05, NJW 2006, 1419, Tz. 16, und vom 25. Oktober 2006 - VIII ZR 251/05, NJW 2007, 211, Tz. 12 ff.). So ist es hier. Die Klägerin bezweckt ersichtlich, eine Mehrbelastung der Wohnraummieter zu vermeiden, die ohne Vorwegabzug durch den nicht unbeträchtlichen Wasserverbrauch beim Betrieb des Restaurants entstünde.

14 3. Entgegen der Auffassung der Revision genügen bloße Zweifel an der Billigkeit des Umlagemaßstabs nicht, um ein auf Änderung des gesetzlichen Umlageschlüssels gerichtetes Verlangen des Mieters zu rechtfertigen. Lediglich für besondere Ausnahmefälle ist der Gesetzgeber davon ausgegangen, dass ein Anspruch des Mieters auf ein Abweichen von dem in § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB vorgesehenen Flächenschlüssel entstehen kann. So soll der Mieter "auch zukünftig einen Anspruch auf Umstellung des Umlagemaßstabs" haben, "soweit es im Einzelfall zu einer krassen Unbilligkeit kommt" (BT-Drs. 14/4553, S. 51; vgl. Senatsurteile vom 31. Mai 2006 - aaO, Tz. 15, und vom 20. September

2006 - VIII ZR 103/06, NJW 2006, 3557, Tz. 21). Die so umschriebene Voraussetzung für einen Änderungsanspruch ist hier jedoch nicht erfüllt.

Ball Wiechers Hermanns

Dr. Hessel Dr. Achilles

Vorinstanzen:
AG Berlin-Mitte, Entscheidung vom 05.01.2007 - 11 C 238/06 -
LG Berlin, Entscheidung vom 21.05.2007 - 62 S 62/07 -