BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 197/11

Verkündet am:
15. Februar 2012
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 557a, 556 Abs. 3

a) Eine Staffelmietvereinbarung, in der die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung für die ersten zehn Jahre in einem Geldbetrag und erst für die nachfolgenden Jahre in einem Prozentsatz ausgewiesen ist, ist gemäß § 139 BGB nicht insgesamt unwirksam, sondern für die ersten zehn Jahre wirksam.

b) Zur Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung, in der keine Vorauszahlungen des Mieters in Ansatz gebracht worden sind.

BGH, Urteil vom 15. Februar 2012 - VIII ZR 197/11 - LG Berlin
AG Berlin-Schöneberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Februar 2012 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Hessel sowie den Richter Dr. Achilles

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 7. Juni 2011 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten waren Mieter einer Wohnung des Klägers in Berlin. Die Parteien streiten, soweit im Revisionsverfahren noch von Interesse, über Zahlungsansprüche des Klägers aus der im Mietvertrag getroffenen Staffelmietvereinbarung und aus den Heizkostenabrechnungen für die Jahre 2006/2007 und 2007/2008.

2 Der Mietvertrag vom 17. Juli 2002 enthält in § 3 folgende Vereinbarung:

> "Es wird eine Staffelmiete vereinbart, die Miete staffelt sich jährlich um 3 %, siehe Rückseite der Hausordnung."

3 Auf der von den Parteien am selben Tag unterzeichneten Rückseite der Hausordnung heißt es:

> "Die Miete staffelt sich wie folgt:
>
> | | |
> |---|---|
> | Ab 1.9.2003 | 863,14 |
> | ab 1.9.2004 | 889,04 |
> | ab 1.9.2005 | 915,72 |
> | ab 1.9.2006 | 943,20 |
> | ab 1.9.2007 | 971,50 |
> | ab 1.9.2008 | 1.000,65 |
> | ab 1.9.2009 | 1.030,67 |
> | ab 1.9.2010 | 1.061,59 |
> | ab 1.9.2011 | 1.093,44 |
> | ab 1.9.2012 | 1.126,25 |
>
> Bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses nach dem 31. 8. 2013 staffelt sich die Miete weiterhin jährlich um 3 %."

4 In den Heizkostenabrechnungen für die Abrechnungszeiträume 2006/2007 und 2007/2008 sind jeweils die auf die Nutzereinheit der Beklagten entfallenden Heizkosten berechnet. Vorauszahlungen der Beklagten auf diese Kosten sind in den Abrechnungen nicht in Ansatz gebracht.

5 Mit seiner Klage macht der Kläger unter anderem rückständige Mieten aus der Staffelmietvereinbarung sowie die der Höhe nach unstreitigen Heizkosten aus den vorgenannten Abrechnungen abzüglich einer Mietminderung von 5 % geltend. Er hat die Beklagten - unter Einbeziehung weiterer Ansprüche - auf Zahlung von insgesamt 8.475,85 € nebst Zinsen in Anspruch genommen. Das Amtsgericht hat die Beklagten als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger 1.548,83 € nebst Zinsen sowie weitere 150,84 € Zug um Zug gegen Abrechnung der Kaution zu zahlen; die weitergehende Klage hat es abgewiesen.

6 Auf die Berufung des Klägers hat das Landgericht - unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen - das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Beklagten als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger 5.651,17 € nebst Zin-

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

sen sowie weitere 150,84 € Zug um Zug gegen Abrechnung der Kaution zu zahlen. Mit der vom Berufungsgericht insoweit zugelassenen Revision erstreben die Beklagten die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

7 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

8 Das Berufungsgericht hat, soweit im Revisionsverfahren noch von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

9 Das Amtsgericht habe die Staffelmietvereinbarung der Parteien zu Unrecht für insgesamt unwirksam gehalten. Auch wenn sich diese Vereinbarung auf der Rückseite der Hausordnung befinde, sei die Schriftform gewahrt, weil die Parteien diese gesondert unterzeichnet hätten. Dass die Staffelmietvereinbarung jedenfalls ab dem 31. August 2013 wegen Verstoßes gegen § 557a Abs. 1 Halbsatz 2 BGB unwirksam sei, da die Erhöhungsschritte nur noch in einem Prozentbetrag angegeben würden, werde auch von dem Kläger nicht in Abrede gestellt. Diese Unwirksamkeit führe jedoch gemäß § 139 BGB nicht zu einer Unwirksamkeit der gesamten Vereinbarung, da die Vereinbarung teilbar sei und angenommen werden könne, dass die Parteien die in Geldbeträgen ausgewiesene Staffelmiete für die ersten zehn Jahre auch ohne die Fortsetzung ab dem elften Jahr vereinbart hätten. Dem stehe die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, nach der ein in einem Staffelmietvertrag formularmäßig vereinbarter Kündigungsverzicht, der den in § 557a Abs. 3 BGB genannten Zeitraum von vier Jahren überschreite, insgesamt unwirksam sei, nicht entgegen. Der vorliegende Fall liege anders. Die Vereinbarung einer Staffelmiete unterlie-

ge - auch wenn die Vereinbarung formularvertraglich erfolgt sein sollte - gemäß § 307 Abs. 3 BGB nicht der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle, weil sie die Höhe der zu zahlenden Miete unmittelbar festlege.

10 Die Berufung habe ebenfalls Erfolg, soweit der Kläger die Nachzahlungsbeträge aus den beiden Heizkostenabrechnungen 2006/2007 und 2007/2008 verlange. Diese Abrechnungen seien entgegen der Ansicht des Amtsgerichts nicht deshalb unwirksam, weil der Kläger nicht ausdrücklich angegeben habe, dass er in den Heizkostenabrechnungen zugunsten der Beklagten keine Vorauszahlungen in Ansatz gebracht habe. Hätte der Kläger in den Abrechnungen die (nicht gezahlten) Vorauszahlungen der Beklagten ausdrücklich mit "Null" beziffert, beständen an der Wirksamkeit der Abrechnung keine Zweifel, da die Frage, ob die Beklagten tatsächlich keinerlei Vorauszahlungen geleistet hätten, allein die materielle Richtigkeit der Abrechnungen betreffe. Es könne nach Auffassung der Kammer für die Wirksamkeit der Abrechnung keinen Unterschied machen, ob der Vermieter nicht gezahlte Vorauszahlungen ausdrücklich mit "Null" beziffere oder Vorauszahlungen in der Abrechnung nicht berücksichtige, zumal die Nichtberücksichtigung aus Sicht des Mieters die (konkludente) Erklärung des Vermieters beinhalte, dass die Vorauszahlungen "Null" betrügen. In beiden Fällen sei für den Mieter ohne Zweifel ersichtlich, dass von dem Gesamtbetrag der auf ihn entfallenden Kosten keine Vorauszahlungen in Abzug gebracht worden seien. Dies möge für den Mieter Anlass sein, die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung unter Hinweis auf geleistete Vorauszahlungen zu bestreiten, doch bleibe das Abrechnungsergebnis auch ohne ausdrückliche Bezifferung der Vorauszahlungen mit "Null" gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar, und nur hierauf komme es für die Wirksamkeit der Abrechnung an.

II.

11 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

12 1. Das Berufungsgericht hat mit Recht angenommen, dass dem Kläger die aus der Staffelmietvereinbarung abgeleiteten Ansprüche auf Zahlung rückständiger Miete zustehen. Denn die Staffelmietvereinbarung ist gemäß § 139 BGB für die ersten zehn Jahre, aus denen der Kläger die Ansprüche herleitet, wirksam.

13 a) Der Senat hat für eine unter der Geltung des Miethöhegesetzes ohne zeitliche Begrenzung vereinbarte Staffelmiete entschieden, dass sie nicht insgesamt, sondern nur insoweit unwirksam ist, als sie über die damals zulässige Höchstdauer von zehn Jahren hinausgeht (Senatsurteil vom 17. Dezember 2008 - VIII ZR 23/08, WuM 2009, 117 Rn. 11, zu einer individualvertraglichen Vereinbarung; Senatsbeschluss vom 7. Juli 2009 - VIII ZR 140/08, WuM 2009, 587, zu einer formularvertraglichen Staffelmiete).

14 Für den vorliegenden Fall gilt nichts anderes. Zwar findet auf die Vereinbarung der Parteien nicht das Miethöhegesetz, sondern § 557a BGB Anwendung. Sie ist deshalb, soweit sie über zehn Jahre hinausgeht, nicht wegen Überschreitung einer gesetzlichen Höchstdauer, sondern deshalb unwirksam, weil die jeweilige Erhöhung für diesen Zeitraum - anders als für die Anfangsjahre - nicht in einem Geldbetrag, sondern in einem Prozentsatz ausgewiesen ist. Insoweit verstößt die Vereinbarung gegen § 557a Abs. 1 BGB. Das ist nicht im Streit.

15 Die Teilnichtigkeit der Staffelmietvereinbarung führt auch im vorliegenden Fall nicht zur Gesamtnichtigkeit der Staffelmietvereinbarung, weil auch hier of-

fensichtlich ist, dass die Parteien die Vereinbarung, soweit sie die ersten zehn Jahre betrifft und damit wirksam ist, auch ohne den nichtigen Teil abgeschlossen hätten. Die Staffelmietvereinbarung ist deshalb gemäß § 139 BGB für die ersten zehn Jahre, in denen sie den Anforderungen des § 557a BGB genügt, wirksam und nur für die nachfolgende Zeit unwirksam.

16 Dabei kann offenbleiben, ob die Parteien, wenn ihnen das gesetzliche Erfordernis einer betragsmäßigen Angabe der Mietsteigerungen bewusst gewesen wäre, die erhöhte Miete - ebenso wie für die ersten zehn Jahre - auch für die weiteren Jahre in einem Geldbetrag angegeben oder die Staffelmietvereinbarung auf die ersten zehn Jahre beschränkt hätten, für die sie den gesetzlichen Anforderungen entspricht. In beiden Fällen bleibt die Vereinbarung für diesen Anfangszeitraum unberührt.

17 Da sich die Parteien über eine jährliche Steigerung der Miete um 3 % einig waren, spricht auch nichts dafür, dass sie für die ersten zehn Jahre, in denen ihre Vereinbarung den gesetzlichen Anforderungen entspricht, andere Steigerungsbeträge vereinbart hätten, als sie tatsächlich vereinbart haben. Das Vorbringen der Revision, bei Kenntnis der Parteien von dem gesetzlichen Erfordernis, die Steigerungsbeträge auszuweisen, hätte sich angeboten, vollkommen andere Zeitabstände oder Staffelsprünge vorzusehen, findet in dem vom Berufungsgericht rechtsfehlerfrei festgestellten Sachverhalt keine Stütze.

18 Ebenso wenig ist anzunehmen, dass die Parteien auf eine Staffelmietvereinbarung etwa insgesamt verzichtet hätten. Denn die Staffelmietvereinbarung bietet für beide Parteien für einen langen Zeitraum Kalkulationssicherheit hinsichtlich der Miethöhe und ist für den Mieter auch insoweit vorteilhaft, als Mieterhöhungen wegen Modernisierung und nach dem Vergleichsmietensystem während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung gemäß § 557a Abs. 2 Satz 2

BGB ausgeschlossen sind. Mangels anderer Anhaltspunkte ist daher davon auszugehen, dass die Parteien, wenn ihnen das gesetzliche Erfordernis einer betragsmäßigen Angabe der Mietsteigerungen bewusst gewesen wäre, von der Staffelmietvereinbarung nicht insgesamt Abstand genommen, sondern an der Staffelmietvereinbarung jedenfalls für die ersten zehn Jahre mit ihrem insoweit zulässigen Inhalt festgehalten hätten (vgl. Senatsurteil vom 17. Dezember 2008 - VIII ZR 23/08, aaO Rn. 13).

19 Der in der Literatur unter Bezugnahme auf eine Entscheidung des Landgerichts Halle (ZMR 2004, 821) vertretenen Auffassung, eine Staffelmietvereinbarung sei grundsätzlich insgesamt unwirksam, wenn die Mietstaffeln (teilweise) nicht betragsmäßig ausgewiesen würden (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 10. Aufl., § 557a BGB Rn. 37; wohl auch MünchKommBGB/Artz, 6. Aufl., § 557a Rn. 18), vermag der Senat deshalb für die hier vorliegende Fallgestaltung, in der die Staffelmietvereinbarung für die Anfangsjahre den gesetzlichen Anforderungen entspricht und eine (unzulässige) prozentuale Steigerung erst für spätere Jahre vereinbart wird, nicht zu folgen.

20 b) Aus dem Senatsurteil vom 25. Januar 2006 (VIII ZR 3/05, NJW 2006, 1059) ist, wie das Berufungsgericht mit Recht angenommen hat, keine andere Beurteilung herzuleiten.

21 Der Senat hat in diesem Urteil entschieden, dass ein in einem Staffelmietvertrag formularmäßig vereinbarter Kündigungsverzicht, der den in § 557a Abs. 3 BGB genannten Zeitraum von vier Jahren überschreitet, nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB insgesamt und nicht nur insoweit unwirksam ist, als er den Zeitraum von vier Jahren übersteigt (aaO Rn. 20). Diese Rechtsprechung ist hier schon deshalb nicht einschlägig, weil sie die Unwirksamkeit des zu Lasten des Mieters gehenden Kündigungsverzichts betrifft, nicht die Wirksamkeit der

Staffelmietvereinbarung als solcher. Davon abgesehen unterliegt, wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat, die formularvertragliche Vereinbarung einer Staffelmiete gemäß § 307 Abs. 3 BGB nicht der Inhaltskontrolle, weil sie die Höhe der zu zahlenden Miete unmittelbar festlegt (Senatsbeschluss vom 7. Juli 2009 - VIII ZR 140/08, aaO).

22 2. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht auch die Wirksamkeit der Heizkostenabrechnungen für die Jahre 2006/2007 und 2007/2008 bejaht.

23 a) Eine Betriebskostenabrechnung ist nach der Rechtsprechung des Senats dann formell ordnungsgemäß und damit wirksam, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben in eine Betriebskostenabrechnung aufzunehmen: eine 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 (Senatsurteil vom 8. Dezember 2010 - VIII ZR 27/10, NJW 2011, 1867 Rn. 8 mwN).

24 Dabei hat der Senat mehrfach deutlich gemacht, dass an die Abrechnungen in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen zu stellen sind. Die Anforderungen an die Wirksamkeit einer Abrechnung haben sich am Zweck der Abrechnung zu orientieren. Die Abrechnung soll den Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen, also gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen. Erforderlich ist dafür, dass der Mieter erkennen kann, in welchen Rechenschritten die Umlage der Betriebskosten erfolgt ist (st. Rspr.; Senatsurteil vom 19. November 2008 - VIII ZR 295/07, NJW 2009, 283 Rn. 21

mwN). Etwaige Fehler - zu hoch oder zu niedrig angesetzte Vorauszahlungen, Ansatz der Soll- statt der Ist-Vorauszahlungen - stellen (nur) materielle Fehler der Abrechnung dar, die nicht zur Unwirksamkeit der Abrechnung aus formellen Gründen führen, weil der Mieter anhand seiner Unterlagen ohne weiteres nachprüfen kann, ob der Vermieter die geleisteten Zahlungen korrekt berücksichtigt hat (Senatsurteil vom 18. Mai 2011 - VIII ZR 240/10, NJW 2011, 2786 Rn. 16 mwN).

25 Das gilt ebenso, wenn der Vermieter - wie hier - überhaupt keine Vorauszahlungen in Ansatz gebracht hat. Auch in diesem Fall kann der Mieter anhand seiner Unterlagen ohne weiteres feststellen, ob dies zu Recht nicht geschehen ist. Die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung wird dadurch nicht in Frage gestellt. In einem solchen Fall wäre es, wie das Berufungsgericht mit Recht angenommen hat, eine sinnlose Förmelei, wenn der Vermieter in der Abrechnung Vorauszahlungen des Mieters ausdrücklich mit "Null" zu beziffern hätte.

26 b) Von diesen Maßstäben ist auch das Berufungsgericht ausgegangen. Es hat die Heizkostenabrechnungen 2006/2007 und 2007/2008 rechtsfehlerfrei dahin gewürdigt, dass aus ihnen für die Beklagten zweifelsfrei hervorging, dass der Kläger keine Vorauszahlungen in Ansatz gebracht hat. Denn ein Abzug geleisteter Vorauszahlungen wird in diesen Abrechnungen - anders als in der vorangegangenen Abrechnung 2005/2006 - nicht vorgenommen. Ob der Kläger einen Abzug von Vorauszahlungen zu Recht unterlassen hat, das heißt ob die Beklagten tatsächlich keine Vorauszahlungen geleistet hatten, betrifft, wie ausgeführt, allein die materielle Richtigkeit der Abrechnungen, nicht deren Wirksamkeit.

27 Das Vorbringen der Revision rechtfertigt keine andere Beurteilung. Die Revision zieht nicht in Zweifel, dass aus den Heizkostenabrechnungen deutlich

hervorgeht, dass der Kläger keine Vorauszahlungen in Ansatz gebracht hat, meint aber, er hätte gleichwohl eine Rubrik "geleistete Vorauszahlungen" in die Abrechnung aufnehmen und diese mit "Null" beziffern müssen, weil für die Beklagten nicht erkennbar sei, ob der Kläger geleistete Vorauszahlungen schlicht vergessen habe oder aber bewusst nicht in Ansatz gebracht habe. Auf die Motivationslage des Vermieters und deren Erkennbarkeit für den Mieter kommt es für die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung nicht an.

Ball Dr. Frellesen Dr. Milger

Dr. Hessel Dr. Achilles

Vorinstanzen:
AG Berlin-Schöneberg, Entscheidung vom 08.06.2010 - 15 C 576/09 -
LG Berlin, Entscheidung vom 07.06.2011 - 63 S 393/10 -