BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 257/13

Verkündet am:
5. November 2014
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556a Abs. 1 Satz 1

Es steht den Mietvertragsparteien im Wohnraummietrecht frei, anstelle eines konkreten Umlageschlüssels ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht nach billigem Ermessen des Vermieters zu vereinbaren, da die Regelung in § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB abdingbar ist.

BGH, Urteil vom 5. November 2014 - VIII ZR 257/13 - LG Düsseldorf
AG Düsseldorf

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 30. September 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil der 21. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 25. Juli 2013 - unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels - im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als bezüglich der Klage zum Nachteil des Beklagten entschieden worden ist.

Das Urteil des Amtsgerichts Düsseldorf vom 26. Juni 2012 ist bezüglich der Verurteilung des Beklagten zur Zahlung an die Klägerin zu 1 sowie der Kostenentscheidung aufgrund der Klagerücknahme der Klägerin zu 1 gegenstandslos.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sowie die Gerichtskosten der Vorinstanzen und die außergerichtlichen Kosten der Prozessparteien haben die Klägerin zu 1 zu 2/3 und der Beklagte zu 1/3 zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte mietete ab 1. Februar 2009 von der Firma K. -GmbH eine Wohnung in D. . Neben der Miete ist von dem Beklagten gemäß § 6 des Mietvertrags monatlich eine Betriebskostenvorauszahlung zu leisten und seitens der Vermieterin jährlich über die Betriebskosten abzurechnen. Mit der Abrechnung über die Betriebskosten der ersten Abrechnungsperiode sollte die Vermieterin gemäß § 6 Ziffer 6.3 des Mietvertrags den "Umlageschlüssel nach billigem Ermessen" festlegen.

2 Die erste Betriebskostenabrechnung erfolgte am 24. Juni 2010 für das Jahr 2009. Die damalige Vermieterin rechnete hinsichtlich der Kostenpositionen Kaltwasser, Abwasser und Müll nach der jeweiligen Anzahl der Personen im Haushalt ab. Für das Jahr 2010 erstellte die Klägerin zu 1, eine Hausverwaltung, deren Geschäftsführer der (frühere) Kläger zu 2 ist, die Jahresabrechnung unter Verwendung des gleichen Umlageschlüssels und verlangte von dem Beklagten den sich hieraus ergebenden Nachzahlungsbetrag in Höhe von 526,23 €. Der Beklagte hielt dem Zahlungsbegehren entgegen, die genannten Kostenpositionen seien nach dem gesetzlichen Abrechnungsmaßstab gemäß § 556a Abs. 1 BGB abzurechnen und forderte die Auszahlung eines hiernach zu seinen Gunsten errechneten Guthabens von 258,33 €.

3 Wegen des Nachzahlungsbetrags von 526,23 € haben beide Kläger das gerichtliche Mahnverfahren eingeleitet und anschließend die Forderung im streitigen Verfahren geltend gemacht. Der Beklagte hat widerklagend die Zahlung des von ihm errechneten Guthabens verlangt. Das Amtsgericht hat die Widerklage abgewiesen und den Beklagten verurteilt, "an die Klägerin 526,23 €" zu zahlen und die Kosten des Rechtsstreits zu tragen. Der (frühere) Kläger zu 2 ist im amtsgerichtlichen Urteil lediglich im Rubrum genannt, im Tatbestand ein-

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

schließlich der Anträge zur Klage und Widerklage ist nur "die Klägerin" erwähnt. Anträge auf Tatbestandsberichtigung oder Ergänzung des Urteils sind von keiner Seite gestellt worden.

4 Der Beklagte hat gegen das amtsgerichtliche Urteil Berufung eingelegt und in der Berufungsschrift (nur) die Klägerin zu 1 als Berufungsbeklagte bezeichnet. In der Berufungsbegründung hat er beantragt, "das Urteil des Amtsgerichts aufzuheben und die Kläger zu verurteilen, an ihn 258,33 € nebst Zinsen von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 19. April 2011 zu zahlen." Im Rubrum dieses Schriftsatzes ist die Gegenseite mit "O. [= Klägerin zu 1] u.a." bezeichnet.

5 Das Landgericht hat mit Beschluss vom 8. Mai 2013 darauf hingewiesen, dass nach seiner Auffassung nur die Klägerin zu 1 als Rechtsnachfolgerin der K. -GmbH als Vermieterin anzusehen und daher aktiv- und passivlegitimiert sei. Daraufhin hat der Prozessbevollmächtigte der Kläger mit Schriftsatz vom 23. Mai 2013 ausgeführt, dass Eigentümer und Vermieter der (frühere) Kläger zu 2 und die Klägerin zu 1 lediglich Objektverwalterin sei; gleichzeitig hat er für die Klägerin zu 1 die Rücknahme der Klage erklärt und um Rubrumsberichtigung auf Klägerseite gebeten. Der Beklagte hat der Klagerücknahme zugestimmt.

6 Das Berufungsgericht hat die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts zurückgewiesen; im Rubrum ist dabei lediglich die Klägerin zu 1 als Widerbeklagte und Berufungsbeklagte bezeichnet. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungs- und Zahlungsbegehren gegen die Klägerin zu 1 weiter.

Entscheidungsgründe:

7 Die Revision hat nur hinsichtlich der Klage Erfolg, im Übrigen ist sie unbegründet.

I.

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

9 Die Klägerin zu 1 als Vermieterin habe gegen den Beklagten als Mieter einen Anspruch auf Zahlung des in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2010 korrekt ausgewiesenen Nachzahlungsbetrags in Höhe von 526,23 €; die auf Auszahlung des vom Beklagten seinerseits errechneten Guthabens gerichtete Widerklage sei dementsprechend unbegründet.

10 Bei der zwischen den Parteien in § 6 des Mietvertrags vereinbarten Umlage der Betriebskosten sei nicht auf den gesetzlichen Umlageschlüssel nach § 556a BGB zurückzugreifen, da sich die Parteien in § 6 Ziffer 6.3 des Mietvertrags auf eine abweichende Regelung verständigt hätten. Nach dieser Vertragsklausel werde der Klägerin ein Leistungsbestimmungsrecht eingeräumt, wonach sie mit der ersten Abrechnung den künftigen Umlageschlüssel einseitig festlegen könne. Es handele sich um eine anderweitige Vereinbarung der Parteien im Sinne von § 556a Abs. 1 BGB.

11 Bereits aus dem Wortlaut der Vorschrift ergebe sich, dass eine Angabe und Festlegung eines konkreten Umlageschlüssels nicht erforderlich sei. Vielmehr genüge jede anderweitige Vereinbarung, um vom gesetzlichen Umlagemaßstab abzuweichen. Eine derartige Abweichung könne auch in der Vereinbarung einer einseitigen Festlegung des Umlagemaßstabs durch einen Vertragsteil liegen. Dem stehe nicht entgegen, dass der Gesetzgeber mit der Einführung

von § 556a BGB bezweckt habe, ein generelles Leistungsbestimmungsrecht des Vermieters für den Fall auszuschließen, dass die Parteien einen Umlagemaßstab vertraglich nicht vereinbart hätten. Ausweislich der Gesetzesbegründung solle die häufig streitanfällige einseitige Festlegung durch Vorgabe eines gesetzlichen Umlagemaßstabs für die Fälle ausgeschlossen werden, in denen eine vertragliche Vereinbarung gänzlich fehle. Würde man jedoch auch in Fällen, in denen die Parteien sich - wie hier - vertraglich auf ein Leistungsbestimmungsrecht der Klägerin geeinigt hätten, von einem Vorrang des gesetzlichen Maßstabs nach § 556a Abs. 1 BGB ausgehen, läge ein schwerwiegender Eingriff in die Privatautonomie der Parteien vor, der auch mit der gesetzgeberischen Intention, Streitigkeiten im Zusammenhang mit der einseitigen Festlegung des Umlagemaßstabes zu vermeiden, nicht zu rechtfertigen wäre.

12 Die Klausel in § 6 Ziffer 6.3 verstoße auch nicht gegen §§ 307 ff. BGB. Eine formularmäßige Vereinbarung eines einseitigen Bestimmungsrechts sei nur unwirksam, wenn die Klausel nicht erkennen ließe, dass die Festlegung - entsprechend §§ 315 f. BGB - nach billigem Ermessen zu erfolgen habe. Dies sei hier jedoch ausdrücklich geregelt. Im Übrigen stünden auch die Vorschriften der Heizkostenverordnung nicht entgegen, da aufgrund einer Gas-Etagenheizung keine Umlage von Heizkosten vereinbart sei.

13 Die Klägerin habe in zulässiger Weise von dem ihr eingeräumten Leistungsbestimmungsrecht Gebrauch gemacht und den Umlageschlüssel nach Anzahl der Personen im Haushalt mit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2009 verbindlich festgelegt.

II.

14 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand, soweit das Berufungsgericht den widerklagend geltend gemachten Anspruch des Beklagten verneint hat. Im Hinblick auf die Klage hat das Berufungsurteil hingegen keinen Bestand, weil das Berufungsgericht verkannt hat, dass die Klägerin zu 1 ihre Klage wirksam zurückgenommen hatte und das auf Zahlung an sie lautende Urteil des Amtsgerichts deshalb gegenstandslos geworden war.

15 1. Bezüglich der Entscheidung des Berufungsgerichts über die Klage ist die Revision begründet.

16 a) Soweit das Berufungsgericht die Klägerin zu 1 irrtümlich als Partei des Rechtsstreits auch auf Klägerseite angesehen und die Wirkungen der Klagerücknahme missachtet hat, handelt es sich um einen im Sinne von § 557 Abs. 3 Satz 2 ZPO von Amts wegen zu berücksichtigenden Verfahrensfehler (BGH, Urteil vom 13. Juli 1993 - VI ZR 278/92, NJW 1993, 3067 unter II 1; Musielak/ Ball, ZPO, 11. Aufl., § 557 Rn. 14). Aufgrund der seitens der Klägerin zu 1 mit anwaltlichem Schriftsatz vom 23. Mai 2013 im Berufungsrechtszug erklärten Klagerücknahme, welcher der Beklagte mit anwaltlichem Schriftsatz zugestimmt hat, ist der Rechtsstreit insoweit gemäß § 269 Abs. 3 Satz 1 ZPO als nicht anhängig geworden anzusehen mit der Folge, dass das zuvor ergangene noch nicht rechtskräftige Urteil des Amtsgerichts insoweit gegenstandslos geworden ist.

17 b) Die Klagerücknahme ist wirksam und auch nicht auslegungsfähig in dem Sinne, dass der (frühere) Kläger zu 2 die Klagerücknahme anstelle der Klägerin zu 1 hätte erklären wollen und nur irrtümlich die Parteibezeichnungen verwechselt hätte. Zwar darf die Auslegung einer Prozesshandlung nicht am buchstäblichen Sinn des Ausdrucks haften. Vielmehr ist der wirkliche Wille der

Partei zu erforschen und davon auszugehen, dass im Zweifel dasjenige gewollt ist, was nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig ist und der wohlverstandenen Interessenlage entspricht. Deshalb kann eine Prozesshandlung berichtigt werden, wenn es sich um einen offensichtlichen Irrtum handelt (BGH, Urteil vom 1. August 2013 - VII ZR 268/11, NJW 2014, 155 Rn. 30 mwN). Voraussetzung für eine vom Wortlaut abweichende Auslegung oder Berichtigung ist aber, dass der abweichende Wille aus dem Schriftsatz oder sonstigen zu dessen Auslegung heranzuziehenden Umständen hervorgeht und sowohl für den Gegner als auch für das Gericht offensichtlich ist (BGH, Beschluss vom 26. September 2007 - XII ZB 80/07, NJW-RR 2008, 85 Rn. 20). Das ist hier jedoch nicht der Fall. Vielmehr entspricht die für die Klägerin zu 1 erklärte Rücknahme dem weiteren Vortrag der Klägerseite, die Klägerin zu 1 sei lediglich Verwalterin, der (frühere) Kläger zu 2 dagegen Eigentümer und Vermieter der Wohnung.

18 c) Auch eine Berichtigung des Berufungsurteils gemäß § 319 Abs. 1 ZPO in dem Sinne, dass der (frühere) Kläger zu 2 als anspruchsberechtigter Vermieter anstelle der Klägerin zu 1 gemeint sei, kommt nicht in Betracht. Das Berufungsgericht hat zum einen verkannt, dass das Amtsgericht in seinem Urteil zwar beide Kläger als Partei im Rubrum aufgeführt, in der Sache aber nur über die zwischen der Klägerin zu 1 und dem Beklagten bestehenden Ansprüche entschieden hat, und der (frühere) Kläger zu 2 mangels eines rechtzeitig gestellten Antrags auf Urteilsergänzung gemäß § 321 ZPO aus dem Rechtsstreit ausgeschieden ist (vgl. BGH, Versäumnisurteil vom 16. Februar 2005 - VIII ZR 133/04, NJW-RR 2005, 790 unter II 2). Zum anderen hat das Berufungsgericht die Behauptung der Klägerseite im Schriftsatz vom 23. Mai 2013, der (frühere) Kläger zu 2 sei Vermieter und die Klägerin zu 1 lediglich Verwalterin, nicht zur Kenntnis genommen und damit entscheidungserheblichen Streitstoff übergangen. Hierbei handelt es sich nicht um einen Irrtum im Erklärungsakt, sondern

bei der Willensbildung selbst (vgl. BGH, Beschluss vom 16. Juni 2003 - II ZR 49/01, FamRZ 2003, 1270 unter II; OLG Stuttgart, NJW-RR 2009, 1364; Zöller/ Vollkommer, ZPO, 30. Aufl., § 319 Rn. 4). Ein solcher Irrtum kann jedoch nicht gemäß § 319 Abs. 1 ZPO berichtigt werden.

19 2. Jedenfalls im Ergebnis zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, dass dem Beklagten das widerklagend von der Klägerin zu 1 geforderte Guthaben in Höhe von 258,33 €, das sich bei Anwendung des gesetzlichen Verteilungsmaßstabs für die Kostenpositionen Kaltwasser, Abwasser und Müll ergibt, nicht zusteht. Dabei kann offen bleiben, ob die unzutreffende Annahme des Berufungsgerichts, die Klägerin zu 1 sei Vermieterin des Beklagten (und nicht nur Verwalterin), für das Revisionsverfahren ungeachtet des dem Berufungsgericht bei der Klagerücknahme unterlaufenen Verfahrensfehlers als bindende tatsächliche Feststellung (vgl. § 559 Abs. 2 ZPO) anzusehen wäre, so dass die Widerklage nicht schon an der fehlenden Passivlegitimation der Klägerin/Widerbeklagten scheiterte. Unabhängig davon besteht die vom Beklagten geltend gemachte Forderung auf Auskehrung eines Betriebskostenguthabens jedenfalls deshalb nicht, weil sich aus der - zutreffenden - Betriebskostenabrechnung schon keine Nachforderung ergibt.

20 a) Die erteilte Betriebskostenabrechnung ist im Hinblick auf den von dem gesetzlichen Abrechnungsmaßstab abweichenden Umlageschlüssel nicht zu beanstanden. Die Vermieterseite hat insoweit ihr in § 6 Ziffer 6.3 des Mietvertrags vereinbartes einseitiges Leistungsbestimmungsrecht mit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2009 wirksam für die zukünftigen Abrechnungen ausgeübt.

21 Entgegen der Auffassung der Revision waren die dem Beklagten berechneten Betriebskosten nicht nach dem Anteil der Wohnfläche als dem ge-

setzlichen Umlageschlüssel gemäß § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB abzurechnen. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass die Parteien mit der Regelung in § 6 Ziffer 6.3 des Mietvertrags wirksam eine andere Regelung des Umlagemaßstabs im Sinne von § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB getroffen haben, indem sie der Vermieterin ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht nach billigem Ermessen eingeräumt haben. Anders als die Revision meint, stehen weder der Wortlaut noch der Gesetzeszweck von § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB einer solchen Vereinbarung entgegen (ebenso Staudinger/Weitemeyer, BGB, Neubearb. 2014, § 556a Rn. 9; MünchKommBGB/Schmid, 6. Aufl., § 556a Rn. 23; Palandt/Grüneberg, BGB, 73. Aufl., § 556a Rn. 3; Erman/Lützenkirchen, BGB, 14. Aufl., § 556a Rn. 4; BeckOK-BGB/Ehlert, Stand Mai 2014, § 556a Rn. 6; von Brunn/Emmerich in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl., Rn. III. A 305; Emmerich/Sonnenschein, Miete, 11. Aufl., § 556a Rn. 7; Börstinghaus, NZM 2004, 801, 804; aA Blank in Blank/Börstinghaus, Miete, 4. Aufl., § 556a Rn. 50) .

22 b) Dem Wortlaut von § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB sind keine Anhaltspunkte dafür zu entnehmen, dass die Vereinbarung eines einseitigen Leistungsbestimmungsrecht durch die Parteien unzulässig ist. Auch § 556a Abs. 3 BGB begrenzt die Vertragsfreiheit der Mietvertragsparteien nur in Bezug auf die in § 556a Abs. 2 BGB formulierten Voraussetzungen der gesetzlich zugelassenen einseitigen Änderung des Abrechnungsmaßstabs durch den Vermieter. Im Umkehrschluss ist § 556a Abs. 1 BGB in vollem Umfang abdingbar. Daher steht es den Mietparteien auch frei, anstelle eines konkreten Umlageschlüssels ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht zu vereinbaren.

23 c) Dem steht auch nicht das Anliegen des Gesetzgebers entgegen, Streitigkeiten in den Fällen zu verhindern, in denen die Parteien keinen Verteilungsmaßstab vereinbart haben. § 556a Abs. 1 BGB soll für diese Fälle anstatt des

nach der vor dem 1. September 2001 geltenden Rechtslage lückenfüllend herangezogenen einseitigen Bestimmungsrechts des Vermieters einen konkreten Abrechnungsmaßstab bereitstellen (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 51; Staudinger/ Weitemeyer, aaO Rn. 2 f.). Sofern die Parteien jedoch dem Vermieter durch eine entsprechende Vereinbarung das Recht vorbehalten, den Abrechnungsmaßstab einseitig nach billigem Ermessen zu bestimmen, nehmen sie das Risiko von Streitigkeiten über dessen Ausübung "sehenden Auges" in Kauf. Dass der Gesetzgeber die Parteien vor solchen, auch in anderen Fällen mit einem vereinbarten einseitigen Leistungsbestimmungsrecht notwendig verbundenen Risiko bewahren wollte und hierzu die Vertragsfreiheit weiter einschränken wollte, als in § 566a Abs. 3 BGB zum Ausdruck gebracht worden ist, lässt sich der Gesetzesbegründung nicht entnehmen.

24 d) Schließlich ist dem Berufungsgericht darin beizupflichten, dass die streitige Formularklausel auch nicht wegen Verstoßes gegen § 307 Abs. 2 BGB unwirksam ist, denn eine unangemessene Benachteiligung des Mieters ist angesichts des Umstandes, dass die einseitige Festlegung entsprechend §§ 315, 316 BGB nach billigem Ermessen zu erfolgen hat, nicht gegeben.

III.

25 Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts im Kostenpunkt und insoweit keinen Bestand haben, als bezüglich der Klage zum Nachteil des Beklagten entschieden worden ist; das Berufungsurteil ist daher insoweit - unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels - aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO).

26 Zur Klarstellung hat der Senat ausgesprochen, dass das Urteil des Amtsgerichts bezüglich der Verurteilung des Beklagten zur Zahlung an die Klägerin zu 1 gegenstandslos ist.

27 Über die außergerichtlichen Kosten des (früheren) Klägers zu 2 war nicht zu befinden, weil die Rechtshängigkeit der von ihm erhobenen Klage dadurch rückwirkend entfallen ist, dass das Amtsgericht sie in seinem Urteil übergangen hat und in der Folgezeit kein Antrag auf Urteilsergänzung nach § 321 ZPO gestellt worden ist. Entsprechendes gilt für die (auch) gegen den (früheren) Kläger zu 2 erhobene Widerklage, über die das Amtsgericht (ebenso wie das Berufungsgericht) nicht befunden hat, ohne dass im Anschluss daran ein Urteilsergänzungsantrag gestellt worden ist.

Dr. Milger Dr. Hessel Dr. Achilles

Dr. Schneider Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Düsseldorf, Entscheidung vom 26.06.2012 - 52 C 8598/11 -
LG Düsseldorf, Entscheidung vom 25.07.2013 - 21 S 266/12 -