BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 274/15

vom

7. Juni 2016

in dem Rechtsstreit

ECLI:DE:BGH:2016:070616BVIIIZR274.15.0

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 7. Juni 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bünger

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision des Klägers durch einstimmigen Beschluss gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

I.

1 1. Es besteht kein Grund für die Zulassung der Revision (mehr). Denn die vom Berufungsgericht als grundsätzlich erachtete Frage, welche Anforderungen an die Angabe von Betriebskosten in einem Wohnraummietvertrag zu stellen sind, ist jedenfalls durch das - nach Erlass des Berufungsurteils ergangene - Senatsurteil vom 10. Februar 2016 (VIII ZR 137/15, NJW 2016, 1308 Rn. 15 f.) geklärt. Dass diese Entscheidung eine Fallgestaltung betraf, in der es um die Umlage abzurechnender Betriebskosten ging, während hier die Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale in Frage steht, ist ohne Bedeutung. Denn in beiden Varianten geht es um den Inhalt einer Vereinbarung, mit der die Betriebskosten dem Mieter auferlegt werden, insbesondere um die von ihr erfassten Betriebskosten.

2 2. Die Revision des Klägers hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht hat richtig entschieden, dass der Kläger nicht etwa - wie er

meint - entgegen dem im Mietvertrag vom 1. Oktober 2006 für die Betriebskosten vorgesehenen Betrag von monatlich 50 € überhaupt keine Betriebskosten zu zahlen hat. Es ist unschädlich, dass in dem Formularmietvertrag - offenbar versehentlich - sowohl die Variante "Betriebskostenpauschale" als auch die Variante "Betriebskostenvorauszahlung" angekreuzt ist und die Betriebskosten nicht näher bezeichnet sind.

3 Wie der Senat entschieden hat, genügt bei einem Mietvertrag über Wohnraum für eine - auch formularmäßige - Umlage von Betriebskosten, die Vereinbarung, dass der Mieter "die Betriebskosten" zu tragen habe, weil damit die nach § 556 Abs. 1 BGB in Verbindung mit der dazu ergangenen Betriebskostenverordnung umlagefähigen Betriebskosten, also sämtliche umlagefähigen Betriebskosten, gemeint sind (Senatsurteil vom 10. Februar 2016 - VIII ZR 137/15, aaO Rn. 15 f., 19). Ob insoweit eine Pauschale (die gegebenenfalls nach § 560 Abs. 1, 3 BGB angepasst werden kann) oder aber Vorauszahlungen mit Abrechnungspflicht vereinbart sind, ist ohne Bedeutung. Das Gleiche gilt für den Umstand, dass sich im Streitfall ein Hinweis auf die Betriebskostenverordnung nur im Zusammenhang mit einer Erhöhung einer Pauschale findet und bei einer etwaigen Ermäßigung einer Betriebskostenpauschale sowie bei der Umlage nur von "den Betriebskosten" die Rede ist. Dass mit "den Betriebskosten" deshalb in dem einen wie dem anderen Fall etwas anderes gemeint sein könnte als "sämtliche umlagefähigen Betriebskosten" und die getroffene Regelung deshalb unterschiedlichen Verständnismöglichkeiten ernstlich Raum gäbe oder gar zu darüber hinausgehenden Unklarheiten über den Umfang der umlagerelevanten Betriebskosten führte, ist entgegen der Auffassung der Revision nicht ersichtlich.

4 Die auf einer sorgfältigen Auslegung beruhende Würdigung der Vorinstanzen, dass die Parteien eine Betriebskostenpauschale vereinbart haben,

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

die gegebenenfalls nach § 560 Abs. 1, 2 BGB erhöht oder nach § 560 Abs. 3 BGB gesenkt werden kann, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden und wird von der Revision auch nicht angegriffen.

5 3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Dr. Milger Dr. Achilles Dr. Schneider

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Hinweis: Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:
AG Pfaffenhofen a. d. Ilm, Entscheidung vom 27.11.2014 - 2 C 726/14 -
LG Ingolstadt, Entscheidung vom 24.11.2015 - 21 S 2015/14 -