

Oberlandesgericht Rostock

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 556 BGB

- 1. Rechnet der Vermieter die das Wirtschaftlichkeitsgebot übersteigenden Betriebskosten gegenüber dem Mieter ab, verletzt er seine vertragliche Nebenpflicht. Eine Verletzung dieser Pflicht durch den Vermieter kann zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters führen, der sich auf dessen Freihaltung von den unnötigen Kosten richtet (BGH, Urt. v. 06.07.2011, VIII ZR 340/10).**
- 2. Das Wirtschaftlichkeitsgebot bedeutet, dass der Vermieter angehalten ist, im Rahmen eines gewissen Ermessensspielraums möglichst wirtschaftlich vorzugehen. Er muss bei allen Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht nehmen.**
- 3. Dabei ist auf einen wirtschaftlich vernünftigen Vermieter abzustellen, der das Kosten-Nutzen-Verhältnis im Auge behält.**
- 4. Macht der Mieter die Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebotes geltend, muss er Umstände vortragen und unter Beweis stellen, die den vielfältigen, je nach Region beziehungsweise Kommune unterschiedlichen Bedingungen des Vermietungsmarkts sowie den unterschiedlichen tatsächlichen Gegebenheiten des jeweils in Rede stehenden Anwesens hinreichend Rechnung tragen (BGH, Urt. vom 11.08.2010, VIII ZR 45/10).**

OLG Rostock, Urteil vom 27.09.2012; Az.: 3 U 65/11

Tenor:

1. In Abänderung des Urteils des Landgerichts Neubrandenburg vom 17.05.2011 (4 O 235/10) wird die Beklagte unter Abweisung der Berufung im Übrigen verurteilt, an die Klägerin weitere 4.345,18 € nebst 8 % Zinsen hierauf seit dem 30.12.2010 zu zahlen.
2. Von den Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens tragen die Klägerin 15 % und die Beklagte 85 %; von den Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Klägerin 27 % und die Beklagte 73 %.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Gegenstandswert des Berufungsverfahrens: bis zu 6.000,00 €.

Tatbestand:

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen sieht der Senat gemäß §§ 313a Abs. 1, 540 Abs. 2 ZPO, 26 Nr. 8 EGZPO ab.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung der Klägerin hat überwiegend in der Sache Erfolg.

1. Soweit die Klägerin mit der Berufung ihren Klageanspruch dahin weiter verfolgt, dass die Beklagte aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2006, 2007, 2008 und 2009 jeweils noch einen Betrag in Höhe von 1.120,28 € zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer nachzuzahlen hat, hat sie hiermit in Höhe eines Betrages von 4.345,18 € Erfolg. Dabei waren für das Jahr 2006 unter Berücksichtigung einer Umsatzsteuer von 16 % 1.299,52 €, für die Jahre 2007 bis 2009 unter Berücksichtigung einer Umsatzsteuer von 19 % insgesamt 3.999,40 € in Ansatz zu bringen und von diesen die mit dem angefochtenen Urteil bereits zuerkannten Verwaltungskosten in Höhe von 953,74 € abzuziehen.

a) Gemäß § 5 des Mietvertrages hat die Beklagte u.a. neben der Nettomiete Betriebskosten zu tragen, zu denen auch Verwaltungskosten gehören. Dass diese Vertragsklausel den Mieter - hier die Beklagte - wirksam verpflichtet, Verwaltungskosten zu tragen, hat der BGH mit Urteil vom 24.02.2010 (XII ZR 69/08, NZM 2010, 279) bereits entschieden.

b) Gegen die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2006 bis 2009 wendet die Beklagte ein, dass die dort abgerechneten Verwaltungskosten in ihrer Höhe gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen würden und die Verwaltungskosten daher von der Klägerin nicht verlangt werden könnten. Zur Begründung der Rüge der Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebotes hat die Beklagte geltend gemacht, dass Wohnungseigentumsverwalter in Bayern und Hessen im Internet die Verwaltung je Einheit für unter 20,00 € je Monat anbieten würden. Aufgrund des allgemeinen Preisgefüges dürften die Preise für diese Dienstleistung in Mecklenburg-Vorpommern noch darunter liegen. Dieser Vortrag ist nicht geeignet, den Einwendungen der Beklagten zum Erfolg zu verhelfen.

Das Wirtschaftlichkeitsgebot bedeutet, dass der Vermieter angehalten ist, im Rahmen eines gewissen Ermessensspielraums möglichst wirtschaftlich vorzugehen. Er muss bei allen Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht nehmen (BGH, Urt. v. 06.07.2011, VIII ZR 340/10, NZM 2011, 705; BGH, Urt. v. 28.11.2007, VIII ZR 243/06, NZM 2008, 78). Die Nebenkosten, die auf den Mieter umgelegt werden sollen, müssen also einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen (Schmidt, GE 2000, 160; Wall, WuM 2002, 131). Dabei ist auf einen wirtschaftlich vernünftigen Vermieter abzustellen, der das Kosten-Nutzen-

Verhältnis im Auge behält (Both in Herrlein/Kandelhard, MietR, 4. Aufl., § 556 Rn. 101).

Rechnet der Vermieter die das Wirtschaftlichkeitsgebot übersteigenden Betriebskosten gegenüber dem Mieter ab, verletzt er seine vertragliche Nebenpflicht. Eine Verletzung dieser Pflicht durch den Vermieter kann zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters führen, der sich auf dessen Freihaltung von den unnötigen Kosten richtet (BGH, Urt. v. 06.07.2011, VIII ZR 340/10, NZM 2011, 705; BGH, Urt. vom 28.11.2007, VIII ZR 243/06, NZM 2008, 78). Dieser Einordnung folgt nach allgemeinen Grundsätzen, dass der Mieter, der wegen einer solchen Pflichtverletzung Ansprüche erhebt, die Darlegungs- und Beweislast für ein pflichtwidriges Verhalten des Vermieters und den Eintritt eines Schadens trägt.

Macht der Mieter die Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebotes geltend, muss er Umstände vortragen und unter Beweis stellen, die den vielfältigen, je nach Region beziehungsweise Kommune unterschiedlichen Bedingungen des Vermietungsmarkts sowie den unterschiedlichen tatsächlichen Gegebenheiten des jeweils in Rede stehenden Anwesens hinreichend Rechnung tragen (BGH, Urt. vom 11.08.2010, VIII ZR 45/10, NJW 2010, 3363; BGH, Urt. v. 06.07.2011, VIII ZR 340/10, NZM 2011, 705; Hinz, NZM 2012, 137). Diese regionale Bezogenheit fehlt dem Vorbringen der Beklagten bereits, wenn sie sich auf Internetangebote von Verwaltungen aus anderen Bundesländern zur Darlegung der Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebotes bezieht. Hierin liegt kein Vortrag betreffend die regionsbezogenen und objektbezogenen üblichen und damit dem Kosten-Nutzen-Verhältnis entsprechenden Verwaltungskosten für ein vergleichbares Objekt. Erst recht fehlt es an einem vom Mieter wegen des Bestreitens des Vermieters zu leistenden Beweisantritt.

c) Zudem ist es der Beklagten verwehrt, sich zur Darlegung der Unwirtschaftlichkeit der abgerechneten Verwaltungskosten auf Angebote für die Verwaltung von Wohn- und Teileigentum zu berufen. Bereits in seinem Urteil vom 10.04.2008 (3 U 158/06, GuT 2008, 200; offengelassen von BGH, Urt. v. 24.02.2010, XII ZR 69/08, NZM 2010, 279) hat der Senat herausgearbeitet, dass es insoweit an einer Vergleichbarkeit fehlt. § 27 WEG legt ein Verwaltungsverhältnis gänzlich anderer Struktur zugrunde, so dass sich die in § 27 WEG aufgezählten Verwalteraufgaben auch nicht in analoger Anwendung auf gewerbliche Mietverhältnisse übertragen lassen. Die Aufgaben des WEG-Verwalters werden zum einen durch sein Auftreten für die Eigentümergemeinschaft im Verhältnis zu Dritten geprägt, zum anderen erfassen sie die Organisation der gemeinschaftlichen Aufgaben, das Verhältnis der Eigentümer zueinander sowie die Herbeiführung und Umsetzung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft. Mögliche Mietverhältnisse werden von den in § 27 WEG aufgezählten Aufgaben des Verwalters gerade nicht erfasst. Im Rahmen von Mietverhältnissen der einzelnen Eigentümer wird der Verwalter nur dann tätig, wenn ihm über § 27 WEG hinaus der einzelne Eigentümer die Verwaltung seines Sondereigentums übertragen hat. Anders verhält es sich bei gewerblichen Mietverhältnissen. In aller Regel sieht sich hier ein Vermieter des Objektes einer Vielzahl von Mietern gegenüber, mit denen er Vertragsverhältnisse begründet und abwickelt. Hieran hält der Senat fest, braucht dieses aber wegen des unter II. 1. b. Gesagten nicht vertiefen.

d) Soweit das Landgericht eine Unwirtschaftlichkeit der Kosten auch deshalb angenommen hat, weil die gleichfalls abgerechneten Heizkosten bereits geringer als die Verwaltungskosten ausgefallen seien, steht dies dem Zahlungsanspruch schon deshalb nicht entgegen, weil die zum Vergleich herangezogenen Kosten gerade nicht

vergleichbar sind und zudem die in die Abrechnung eingestellten Heizkosten nicht das gesamte Mietobjekt betreffen.

e) Der Senat hat die Beklagte auf ihren unzureichenden Vortrag zum Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot hingewiesen. Er brauchte der Beklagten jedoch nicht nach § 139 Abs. 5 ZPO einen Schriftsatznachlass einräumen, da der Prozessbevollmächtigte der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vom 16.08.2012 ausgeführt hat, er habe mit Absicht auf einen Beweisantritt durch Einholung eines Sachverständigengutachtens verzichtet und beabsichtige einen solchen auch künftig nicht. Selbst bei Nachholung einer anderweitigen Begründung würde die Beklagte in Ansehung des Bestreitens eines Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot durch die Klägerin daher beweisfällig bleiben.

f) Soweit die Beklagte die Aussetzung des Verfahrens bis zur abschließenden Entscheidung des Verfahrens 3 U 158/06 oder dem Vorliegen des dort einzuholenden Sachverständigengutachtens wiederholt beantragt hat, war auch dem nicht zu folgen. Die Voraussetzungen des § 148 ZPO sind bereits deshalb nicht gegeben, da die Beklagte im Verfahren 3 U 158/06 sich auf gänzlich anderen begründenden Sachvortrag stützt.

g) Die Beklagte kann sich schließlich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, dass die Kalkulation und Zusammensetzung der streitigen Verwaltungskosten der Klägerin sich der Nachvollziehbarkeit durch die Beklagte entziehen. Bis heute habe die Klägerin eine entsprechende Aufschlüsselung der Einzelpositionen nicht vorgelegt. Die Zusammensetzung lasse sich auch nicht anhand objektiver Kriterien feststellen. Daher fänden die Grundsätze der sekundären Beweislast Anwendung. Für eben jene hat der BGH in seinem Urteil vom 06.07.2011 (VIII ZR 340/10, NZM 2011, 705) in der Regel keinen Raum gesehen, sondern den Mieter auf sein Recht auf Belegeinsicht und ggf. ergänzende Auskunftserteilung verwiesen (vgl. hierzu auch ausführlich Hinz, NZM 2012, 137; ArtZ, PiG Bd. 92, 173; Flatow, WuM 2012, 235). Hiervon hat die Beklagte ersichtlich keinen Gebrauch gemacht. Dies gilt umso mehr, als Verwaltervollmacht, Verträge etc. Gegenstand des Parallelverfahrens 3 U 158/06 sind, in welchem es um die Betriebskostenabrechnungen des gleichen Mietverhältnisses für die Jahre 2002 bis 2004 geht.

2. Nicht mit Erfolg wendet sich die Klägerin dagegen, dass das Landgericht gegenüber der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005 die Einrede der Verjährung für durchgreiflich erachtet hat. Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005 stammt bereits vom 10.05.2006, so dass grundsätzlich die Verjährung am 31.12.2009 eingetreten ist. Die Klägerin macht nun geltend, die Verjährung sei aufgrund von Vergleichsverhandlungen gehemmt gewesen. Die Parteien seien übereingekommen, dass die Klägerin mit der gerichtlichen Geltendmachung der Betriebskosten 2005 bis 2008 so lange zuwarten könne, bis über die Abrechnungen 2002 bis 2004 rechtskräftig entschieden sei. Man habe daher mit den Vergleichsverhandlungen bis zur Entscheidung des BGH zuwarten müssen. Als diese Entscheidung vorlag, sei die Klägerin mit Schreiben ihres Rechtsanwaltes vom 30.04.2010 unmittelbar in diese Vergleichsverhandlungen eingetreten. Schon nach ihrem eigenen Vorbringen ist die Klägerin damit erst nach Ablauf der Verjährungsfrist in Vergleichsverhandlungen eingetreten, so dass nämlich dem Lauf der Verjährungsfrist nicht entgegenstehen konnten.

Die von der Klägerin behauptete Übereinkunft, mit der Klagerhebung bis zu einer höchstrichterlichen Entscheidung im Parallelverfahren abwarten zu können, könnte jedoch der Verjährungseinrede aus den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242

BGB) entgegenstehen. Die Beklagte hat eine solche Vereinbarung bestritten, die Klägerin hat Beweis hierfür nicht angetreten. Das Schreiben des Prozessbevollmächtigten der Klägerin an den der Beklagten vom 30.04.2010 ist für das Zustandekommen einer solchen Abrede als Beweismittel untauglich. Ein Zugeständnis einer solchen Vereinbarung ergibt sich aus dem Schreiben schon deshalb nicht, weil auch im Übrigen - soweit von der Beklagten ein aktives Tun verlangt worden war - das Schreiben ohne Reaktion geblieben ist. Zudem käme ihm ohnehin nur Indizwirkung zu.

3. Schließlich teilt der Senat die Ansicht des Landgerichtes nicht, dass die Kosten des Verfahrens insoweit, als die Klägerin die Klage aufgrund einer Überweisung der Beklagten vom 13.12.2010, deren Wertstellung auf dem Klägerkonto zum 15.12.2010 erfolgte, zurückgenommen hat, von der Klägerin zu tragen sind. Die Beklagte hatte auch insoweit Anlass zur Klagerhebung gegeben. Es ist bereits nicht ersichtlich, dass die Wertstellung zum 15.12.2010 im Laufe des 17.12.2010 in den dem Klägervertreter zugänglichen Kontounterlagen bereits ersichtlich war. Zudem bestand aufgrund des vorausgegangenen Verhaltens der Beklagten für die Klägerin kein Anlass zu der Annahme, dass noch eine Zahlung erfolgen werde, so dass keine Verpflichtung bestand, unmittelbar vor Klagerhebung die betreffenden Kontovorgänge nochmals zu überprüfen.

4. Der Zinsausspruch, soweit er über den bereits vom Landgericht ausgeteilten Betrag hinausgeht, folgt mangels Vortrags zu Verzugsvoraussetzungen im Übrigen aus § 291 BGB, wobei der Senat dem Zinsantrag in der Berufung gefolgt ist. Der Zinsausspruch des Landgerichtes ist der Nachprüfung durch den Senat entzogen.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Gründe, die Revision zuzulassen, sieht der Senat in Anbetracht der jüngeren Rechtsprechung des BGH nicht.