

Bundesgerichtshof
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§ 556 abs. 1 und 2 BGB

- 1. In der Wohnraummiete genügt zur Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter die - auch formularmäßige - Vereinbarung, dass dieser "die Betriebskosten" zu tragen hat.**

- 2. Auch ohne Beifügung des Betriebskostenkatalogs oder ausdrückliche Bezugnahme auf § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB und die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I. S. 2347) ist damit die Umlage der in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB definierten und in der Betriebskostenverordnung erläuterten Betriebskosten vereinbart.**

BGH; Urteil vom 10.02.2016; Az.: VIII ZR 137/15

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, den Richter Dr. Achilles, die Richterin Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Büniger und Kosziol im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 12. Januar 2016 für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Revision der Klägerinnen wird das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Kleve vom 28. Mai 2015 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Kleve vom 2. September 2013 wird zurückgewiesen, soweit die Beklagten verurteilt worden sind, an die Klägerinnen 3.809,58 € sowie vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 446,13 € und 10,00 € Meldeauskunftskosten, jeweils nebst Zinsen, zu zahlen.

Wegen der Betriebskostenvorauszahlung für den Monat April 2012 in Höhe von 100,00 € nebst Zinsen wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Tatbestand:

Die Beklagten waren bis zum 31. Juli 2012 Mieter einer Wohnung der Klägerinnen in K. . Die Parteien streiten darüber, ob die Beklagten zur Tragung von Betriebskosten verpflichtet waren. Der Formularmietvertrag vom 27. April 2007 enthält in § 4 ("Miete") zu den Betriebskosten folgende Regelungen:

Ziffer 1:

"Vorauszahlungen auf die übrigen Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 2 Zweite Berechnungsverordnung (Abwasser, Gebühren, Steuern, Versicherung etc.) 100,00 EUR."

[...]

Ziffer 3:

"Für Art und Umfang der Betriebskosten ist die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 Zweite Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung maßgebend."

Darüber hinaus hatten die Klägerinnen mit einem mündlich geschlossenen Mietvertrag Wohnräume in einem angrenzenden Gebäude gemietet. Auch dieses Mietverhältnis endete zum 31. Juli 2012.

Die Klägerinnen haben die Zahlung rückständiger Miete aus beiden Mietverhältnissen für den Zeitraum Januar bis Juli 2012 in Höhe von 4.209,56 € (davon je 100 € Nebenkostenvorauszahlungen für die Monate Januar bis April 2012) nebst Zinsen und Ersatz vorgerichtlicher Anwaltsgebühren und der Kosten einer Meldeauskunft begehrt. Die Beklagten haben gegenüber dem Zahlungsanspruch hilfsweise die Aufrechnung mit einem Bereicherungsanspruch erklärt, den sie darauf stützen, dass die in der Vergangenheit auf die Betriebskosten erbrachten Zahlungen mangels wirksamer Umlagevereinbarung ohne Rechtsgrund erfolgt seien.

Die Klage hat vor dem Amtsgericht in vollem Umfang Erfolg gehabt. In der Berufungsinstanz haben die Parteien den Rechtsstreit in Höhe eines Betrags von 300,00 € (Betriebskostenvorauszahlungen für die Monate Januar bis März 2012) in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt. Im Übrigen hat das Landgericht auf die Berufung der Beklagten das erstinstanzliche Urteil abgeändert

und die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren - soweit sie es nicht in der Hauptsache für erledigt erklärt haben - weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

Den Klägerinnen habe zwar für die Monate Januar bis Juli 2012 ein Anspruch auf Zahlung rückständiger (Grund-)Miete in Höhe von 3.809,58 € zugestanden. Betriebskosten für den Monat April 2012 hätten die Klägerinnen hingegen mangels wirksamer Umlagevereinbarung nicht verlangen können. Die ihnen zustehenden Mietforderungen seien jedoch durch die von den Beklagten erklärte Aufrechnung erloschen. Denn die im Zeitraum Januar 2009 bis März 2012 von den Beklagten erbrachten Vorauszahlungen seien - mangels wirksamer Vereinbarung über die Umlage von Betriebskosten - ohne Rechtsgrund erbracht worden, so dass den Beklagten ein entsprechender Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung nach § 812 Abs. 1 BGB zugestanden habe, mit dem sie wirksam aufgerechnet hätten.

Zwar sei anerkannt, dass die Verpflichtung zur Tragung von Betriebskosten - auch in einem Formularvertrag - dadurch wirksam dem Mieter auferlegt werden könne, dass auf eine geltende Rechtsverordnung verwiesen werde, also in der Vergangenheit auf die Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung und aktuell auf die Betriebskostenverordnung. Hier sei der Mietvertrag, der auf die genannte Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung verweise, aber am 27. April 2007 und mithin zu einem Zeitpunkt geschlossen worden, zu dem die genannte Anlage gar nicht mehr in Kraft gewesen sei. Die Bezugnahme auf nicht mehr geltende Vorschriften sei jedoch unwirksam. Auch der im Mietvertrag enthaltene Zusatz "in ihrer jeweils geltenden Fassung" vermöge daran nichts zu ändern, weil es die Anlage 3 in der aktuellen Fassung nicht mehr gebe. Die im Mietvertrag enthaltene Regelung zu den Betriebskosten sei damit zumindest unklar, und auch § 2 der Betriebskostenverordnung, der an die Stelle der Anlage 3 zu § 27

der Zweiten Berechnungsverordnung getreten sei, könne nicht herangezogen werden.

Angesichts der unwirksamen Betriebskostenvereinbarung könnten die Klägerinnen keine Vorauszahlungen verlangen und stehe den Beklagten bezüglich erbrachter Vorauszahlungen ein Bereicherungsanspruch aus § 812 BGB zu. Die Beklagten seien daher - entgegen der Ansicht des Amtsgerichts - nicht verpflichtet, für den Monat April 2012 eine Vorauszahlung zu erbringen. Hinsichtlich der bereits erbrachten Vorauszahlungen stehe den Beklagten ein Rückforderungsanspruch nach § 812 BGB zu. Die insoweit erklärte Aufrechnung sei deshalb wirksam mit der Folge, dass die Klagforderung erloschen sei.

II.

Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sind die den Klägerinnen gemäß § 535 Abs. 2 BGB zustehenden Mietforderungen in Höhe von 3.809,58 € (nebst Zinsen) nicht durch Aufrechnung erloschen. Denn den Beklagten steht hinsichtlich der von Januar 2009 bis März 2012 geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen kein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB) zu. Anders als das Berufungsgericht meint, sind sie nach § 4 Ziffer 1 und 3 des Formularmietvertrags zur Tragung der Betriebskosten und zur Erbringung monatlicher Vorauszahlungen verpflichtet. Die genannten Regelungen im Mietvertrag sind ausreichend bestimmt und halten einer AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle stand. Aus diesen Gründen kann mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung auch ein Anspruch auf Leistung einer Betriebskostenvorauszahlung für den Monat April 2012 (100 €) - hinsichtlich der Monate Mai bis Juli 2012 ist der Rechtsstreit in der Berufungsinstanz übereinstimmend für erledigt erklärt worden - nicht verneint werden.

1. Nach der Rechtsprechung des Senats bedarf es zu einer wirksamen Umlagevereinbarung von Betriebskosten in der Wohnraummiete - auch in einem Formularvertrag - nicht der Aufzählung der einzelnen Betriebskosten. Vielmehr hat es der Senat - jedenfalls soweit es nicht um "sonstige" Betriebskosten im Sinne von Nr. 17 der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung geht - genügen lassen, dass auf die Betriebskosten gemäß der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung verwiesen wird (Senatsurteile vom 7. April 2004 - VIII ZR 167/03 , NZM 2004, 417 unter II 1 b bb; vom 27. Juni 2007 - VIII ZR 202/06 , NJW 2007, 3060 Rn. 19; vom 13. Januar 2010 - VIII ZR 128/08, NJW 2010, 1198 Rn. 19 [BGH 13.01.2010 - VIII ZR 137/09]).

Um eine derartige Klausel geht es auch hier. Entgegen der Auffassung, die das Berufungsgericht im Anschluss an Langenberg (Schmidt-Futterer/ Langenberg, BGB, 12. Aufl., § 556 Rn. 46; ähnlich Blum WuM 2010, 13; Lützenkirchen in Lützenkirchen, Mietrecht, 2. Aufl. § 556 Rn. 319; AG Hanau NZM 2015, 47, 49) vertritt, ist es ohne Bedeutung, dass die Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung bei Abschluss des Mietvertrags nicht mehr in Kraft, sondern inzwischen durch die - im wesentlichen inhaltsgleiche - Betriebskostenverordnung ersetzt worden war.

2. Die im Mietvertrag vom 27. April 2007 zu den Betriebskosten getroffenen formularmäßigen Bestimmungen sind dahin auszulegen, dass die Beklagten die Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit dem Betriebskostenkatalog in der dazu erlassenen Betriebskostenverordnung zu tragen haben.

a) Allgemeine Geschäftsbedingungen sind nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteile vom 9. April 2014 - VIII ZR 404/12 , BGHZ 200, 362 Rn. 37 ; vom 9. Februar 2011 - VIII ZR 295/09 , WM 2011, 1860 Rn. 29; vom 23. Februar 2011 - XII ZR 101/09 , WM 2011, 1190 Rn. 10; vom 17. April 2013 - VIII ZR 225/12 , NJW 2013, 1805 Rn. 9; jeweils mwN).

Dabei ist vor allem zu berücksichtigen, dass der Begriff der Betriebskosten seit vielen Jahrzehnten durch Rechtsverordnung und später durch Gesetz definiert ist. Bereits in der am 1. November 1957 in Kraft getretenen Zweiten Berechnungsverordnung (BGBl. I S. 1719) findet sich in § 27 die Definition, dass es sich dabei um die Kosten handelt, die "dem Eigentümer durch das Eigentum oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen". Seit dem 1. Januar 2007 ist dieselbe Definition nunmehr in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB selbst enthalten - unter Verweis auf die Aufstellung der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2347), die den bis 31. Dezember 2003 geltenden Betriebskostenkatalog in der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung abgelöst hat.

Angesichts der vorbeschriebenen Gesetzeslage, die den Begriff der Betriebskosten in der Wohnraummiete seit langem festlegt, ist der hier im Mietvertrag verwendete

Begriff der Betriebskosten ohne Weiteres in diesem Sinne zu verstehen, das heißt wie jetzt in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB geregelt und in dem aufgrund der darin enthaltenen Ermächtigung erlassenen Betriebskostenkatalog erläutert. Anhaltspunkte dafür, dass die Parteien von einem anderen Begriff der Betriebskosten ausgegangen sind, sind vom Berufungsgericht nicht festgestellt und auch sonst nicht ersichtlich. Insbesondere ergibt sich aus dem Verweis auf die - im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses bereits außer Kraft getretene Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung nichts anderes. Dies gilt - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - schon deshalb, weil § 4 des Mietvertrags auf die jeweils aktuelle Fassung der Zweiten Berechnungsverordnung verweist. Damit ist bei verständiger Würdigung unmissverständlich klargestellt, dass der jeweilige Betriebskostenkatalog gemeint ist, so wie er sich aus der gültigen Verordnung zu den in der Wohnraummiete umlegbaren Betriebskosten ergibt. Dass dieser Betriebskostenkatalog bereits bei Abschluss des Mietvertrags der Parteien nicht mehr in der Zweiten Berechnungsverordnung, sondern in der Betriebskostenverordnung enthalten war, ist eine unschädliche Falschbezeichnung.

b) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sind die mietvertraglichen Bestimmungen zu den Betriebskosten auch nicht unklar; insbesondere liegt ein Verstoß gegen das Transparenzgebot (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB) nicht vor.

aa) Gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB kann sich eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist. Das Transparenzgebot verpflichtet den Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen nach Treu und Glauben, die Rechte und Pflichten der Vertragspartner möglichst klar und durchschaubar darzustellen (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 121/04 , BGHZ 164, 11, 16 , und vom 26. Oktober 2005 - VIII ZR 48/05 , BGHZ 165, 12, 21 f.). Das Transparenzgebot schließt das Bestimmtheitsgebot ein und verlangt, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen und Rechtsfolgen einer Klausel so genau beschrieben werden, dass für den Verwender keine ungerechtfertigten Beurteilungsspielräume entstehen (Senatsurteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 121/04, aaO mwN). Allerdings gebietet es das Transparenzgebot darüber hinaus nicht, die aus dem Gesetz oder der Rechtsnatur eines Vertrages folgenden Rechte der Vertragsparteien ausdrücklich oder vollständig zu regeln oder den Vertragspartner darüber zu belehren (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteile vom 14. Mai 1996 - XI ZR 257/94 , BGHZ 133, 25, 32 ; vom 5. November 1998 - III ZR 226/97 , NJW 1999, 276 unter 2; vom 22. März 2000 - IV ZR 23/99 , NJW 2000, 2103 unter II 4 a; vom 16. April 2010 - V ZR 175/09 , WM 2010, 1861 Rn. 18; vom 9. Juni 2011 - III ZR 157/10 , WM 2011, 1678 Rn. 44; vom 8. November 2012 - VII ZR 191/12 , WM 2014, 132 Rn. 19; jeweils mwN). Etwaige Missverständnisse muss der Verwender sich in dieser Hinsicht vielmehr nur dann zurechnen lassen, wenn er die Gefahr von Fehlvorstellungen bei seinen Kunden durch eine unklare oder mehrdeutige Klauselformulierung oder -gestaltung selbst hervorgerufen oder

verstärkt hat (BGH, Urteil vom 5. November 1998 - III ZR 226/97 , aaO; vom 8. November 2012 - VII ZR 191/12 , aaO Rn. 23).

bb) So liegt der Fall hier aber nicht. Wie bereits ausgeführt, ist der Begriff der Betriebskosten seit langem gesetzlich definiert und durch die Aufzählung der einzelnen Betriebskostenarten in einer hierzu ergangenen Verordnung und dem darin enthaltenen Betriebskostenkatalog erläutert. Zudem ist es auch - sowohl im preisfreien als auch im preisgebundenen Wohnraum - seit Jahrzehnten allgemein üblich, in Mietverträgen die Umlage sämtlicher Betriebskosten zu vereinbaren und abzurechnen, die nach den genannten Definitionen umlagefähig sind. Angesichts dessen bedarf der Begriff der "Betriebskosten" in der Wohnraummiete grundsätzlich keiner Erläuterung oder Aufschlüsselung, da er als bekannt vorausgesetzt werden kann und für den durchschnittlichen Mieter hinreichend klar und verständlich (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB) ist (so bereits zutreffend Schmid, GE 2003, 446 sowie in MünchKommBGB, 6. Aufl., § 556 Rn. 18; ebenso Lehmann-Richter WuM 2012, 647, 648). Die Möglichkeit, dass der Verwender sich ungerechtfertigte Beurteilungsspielräume verschaffen könnte, erscheint angesichts der gesetzlichen Definition und Aufzählung der einzelnen Betriebskostenarten im Betriebskostenkatalog ausgeschlossen.

Eine andere Beurteilung käme allenfalls in Betracht, falls durch Zusätze oder weitere Bestimmungen im Mietvertrag unklar würde, ob "die Betriebskosten" im Sinne sämtlicher umlegbarer Betriebskosten oder nur einzelner Betriebskostenarten gemeint sind. Ein solcher Fall liegt hier aber nicht vor. Er ergibt sich insbesondere nicht daraus, dass der Mietvertrag einen Hinweis auf die zum damaligen Zeitpunkt bereits außer Kraft getretene Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung enthält. Denn aus diesem Umstand ergeben sich keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass etwas anderes gemeint gewesen sein könnte als die Abwälzung sämtlicher umlegbarer Betriebskosten. Auch die in § 4 des Mietvertrags enthaltene beispielhafte Aufzählung einzelner Betriebskosten mit dem Zusatz "etc" zeigt unabweisbar, dass eine umfassende Umlagevereinbarung im gesetzlich zulässigen Umfang gemeint war.

III.

Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO).

1. Der Senat entscheidet in der Sache selbst, soweit es keiner weiteren Feststellungen bedarf (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies betrifft die von den Klägerinnen geltend gemachten Mietforderungen in Höhe von 3.809,58 € sowie die vorgerichtlichen Anwaltskosten und die Kosten einer Meldeauskunft, jeweils nebst Zinsen.

Da die Beklagten die Betriebskosten zu tragen und für den Zeitraum von Januar 2009 bis einschließlich März 2012 die vereinbarten Vorauszahlungen zu entrichten hatten, sind sie - nachdem die Parteien den Rechtsstreit in Höhe eines Betrages von 300 € (Vorauszahlungen für Mai bis Juli 2012) in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt haben - zur Zahlung dieses Betrages (nebst Zinsen) verpflichtet, dessen Höhe zwischen den Parteien nicht im Streit steht. Die von den Beklagten insoweit erklärte Aufrechnung geht ins Leere, weil ihnen kein Anspruch auf Rückzahlung erbrachter Nebenkostenvorauszahlungen zusteht.

Zudem haben die Beklagten den Klägerinnen gemäß § 280 Abs. 2, §§ 286, 288 Abs. 4, § 249 Abs. 1 BGB die gemachten außergerichtlichen Anwaltskosten und gemäß § 280 Abs.1, § 249 Abs. 1 BGB die Kosten für die eingeholte Meldeauskunft, jeweils nebst Zinsen, zu erstatten.

Die Berufung der Beklagten gegen das amtsgerichtliche Urteil ist daher hinsichtlich der vorgenannten Ansprüche zurückzuweisen.

2. Soweit das Berufungsgericht die Klage bezüglich der Vorauszahlung für den Monat April 2012 in Höhe von 100 € nebst Zinsen abgewiesen hat, ist der Rechtsstreit nicht zur Endentscheidung reif und insoweit an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Denn die ursprünglich geschuldeten und damit von den Beklagten zunächst auch zu verzinsenden Vorauszahlungen stehen den Klägerinnen nicht mehr zu, weil vor dem Schluss der mündlichen Berufungsverhandlung Abrechnungsreife eingetreten ist (hier mit dem Ablauf des 31. Dezember 2013; § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB). Die Klägerinnen können daher nur noch einen sich aus einer ordnungsgemäßen Nebenkostenabrechnung ergebenden Saldo verlangen und - wozu ihnen Gelegenheit zu geben ist - die Klage gemäß § 264 Nr. 3 ZPO entsprechend umstellen (vgl. Senatsurteil vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 258/09, NJW 2011, 145 Rn. 22 mwN).