



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 41/14

Verkündet am:
22. Oktober 2014
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZPO § 592 Satz 1; BGB § 556 Abs. 1 Satz 1

Ansprüche des Vermieters auf Betriebskostennachzahlungen aus Wohnraummietverträgen können im Urkundenprozess geltend gemacht werden.

ZPO § 138 Abs. 3

Zu den Anforderungen an substantiiertes Bestreiten der vom Vermieter vorge-tragenen Flächenangaben durch den Mieter.

BGH, Urteil vom 22. Oktober 2014 - VIII ZR 41/14 - LG Darmstadt
AG Offenbach am Main

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Oktober 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzner sowie den Richter Kosziol

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Darmstadt vom 20. Dezember 2013 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens werden der Beklagten auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte ist Mieterin einer Dachgeschosswohnung des Klägers in N. . Der Mietvertrag vom 24. September 2006, in dem die Wohnfläche nicht angegeben ist, sieht unter § 4 Buchstabe b vor, dass der Mieter die Betriebskosten der dort genannten Positionen Nr. 1 bis 21 zu tragen hat, und bestimmt dazu:

"Die Betriebskosten der Positionen 1 bis 21 werden grundsätzlich anteilig nach dem Verhältnis der Wohnfläche der Mietsache zur Gesamtwohnfläche des Anwesens abgerechnet. Soweit der tatsächliche Verbrauch für Energie und Wasser gesondert erfasst ist, wird dieser der Abrechnung zugrunde gelegt. Heiz- und Warmwasserkosten werden unter

Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, insbesondere der Heizkostenverordnung, abgerechnet [...]".

2 Mit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2011, die die Beklagte mit einem von der Hausverwaltung unterzeichneten Begleitschreiben vom 1. Oktober 2012 am 10. November 2012 erhielt, machte der Kläger - unter Ansatz einer Wohnfläche der Wohnung der Beklagten von 40 m² und einer Gesamtwohnfläche des Gebäudes von 240 m² - eine Nachforderung in Höhe von 1.187,54 € geltend, die die Beklagte nicht beglich.

3 Der Kläger verlangt im Urkundenprozess unter Vorlage der Mietvertragsurkunde, der Betriebskostenabrechnung sowie des Anschreibens der Hausverwaltung Zahlung von 1.187,54 € nebst Zinsen. Die Beklagte hat die Flächenwerte bestritten. Das Amtsgericht hat die Klage als im Urkundenprozess unstatthaft abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Landgericht die Beklagte unter dem Vorbehalt der Ausführung ihrer Rechte im Nachverfahren antragsgemäß verurteilt und den Rechtsstreit auf Antrag der Beklagten wegen des Nachverfahrens an das Amtsgericht zurückverwiesen.

4 Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Beklagte Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

6 1. Das Berufungsgericht (LG Darmstadt, Urteil vom 20. Dezember 2013 - 6 S 106/13, juris) hat im Wesentlichen ausgeführt:

- 7 Die Geltendmachung von Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung im Urkundenprozess sei statthaft. Die gemäß § 592 ZPO zur Begründung des Anspruchs erforderlichen Tatsachen ließen sich durch die Vorlage des Mietvertrags nebst quittierter Betriebskostenabrechnung beweisen. Der Beweis der richtigen Berechnung sei durch Vorlage der zugrunde liegenden Unterlagen (Versorgerrechnungen und Gebührenbescheide) möglich. Der Statthaftigkeit des Urkundenprozesses stehe nicht entgegen, dass der Kläger hier keine Unterlagen zum Beweis der richtigen Berechnung der Betriebskostenabrechnung vorgelegt habe, denn nur beweisbedürftige Tatsachen seien durch Urkunden unter Beweis zu stellen. Die Beklagte habe jedoch keine zu beachtenden Einwände gegen die Betriebskostenabrechnung selbst erhoben; deren Fehlerfreiheit habe mithin als unstreitig zu gelten.
- 8 Die Klage sei, soweit der Urkundenprozess betroffen sei, auch begründet. Nach § 4 des Mietvertrags habe die Beklagte die auf sie entfallenden Betriebskosten zu tragen. Der Kläger habe die Betriebskosten des Jahres 2011 in zulässiger Weise abrechnen lassen. Ausweislich des Vermerks auf dem Anschreiben der Hausverwaltung vom 1. Oktober 2012 habe die Beklagte die Betriebskostenabrechnung am 10. November 2012 erhalten. Bedenken im Hinblick auf die Wirksamkeit der Abrechnung beständen nicht.
- 9 Zwar habe die Beklagte die Richtigkeit der Gesamtwohnfläche und der Wohnfläche ihrer Wohnung bestritten. Das Bestreiten sei jedoch unsubstantiiert. Die Beklagte könne sich nicht darauf zurückziehen, die Flächenangaben ohne weitere Ausführungen pauschal zu bestreiten. Es sei ihr ohne Weiteres möglich, die Wohnfläche ihrer Wohnung selbst zu ermitteln. Auch im Hinblick auf die Gesamtwohnfläche hätte sie einen Ansatz für Zweifel vortragen müssen. Die Anzahl der Wohnungen im Gebäude sowie die Wohnfläche der von ihr bewohnten Wohnung seien ihr bekannt, so dass sie jedenfalls zu einer Plausibili-

tätskontrolle in der Lage sei. Auch habe sie unbestritten die Möglichkeit gehabt (und nicht genutzt), die Belege der Betriebskosten einzusehen, denen regelmäßig auch Angaben über die Gesamtwohnfläche zu entnehmen seien.

II.

10 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand. Die Revision ist daher zurückzuweisen. Das Berufungsgericht hat mit Recht ein Vorbehaltsurteil über die von dem Kläger im Urkundenprozess geltend gemachte Betriebskostennachforderung erlassen.

11 1. Zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, dass die Geltendmachung einer Betriebskostennachforderung im Urkundenprozess statthaft ist, sofern der Vermieter die anspruchsbegründenden und beweisbedürftigen Tatsachen durch Urkunden belegen kann (§ 592 Satz 1, § 597 Abs. 2 ZPO).

12 a) § 592 Satz 1 ZPO eröffnet den Urkundenprozess unterschiedslos für alle Ansprüche, welche die Zahlung einer Geldsumme zum Gegenstand haben. Betriebskostennachforderungen sind davon nicht auszunehmen. Ebenso wenig wie bei Ansprüchen auf Miete aus Wohnraummietverträgen, für die der Senat bereits entschieden hat, dass diese im Urkundenprozess geltend gemacht werden können (Senatsurteile vom 1. Juni 2005 - VIII ZR 216/04, NJW 2005, 2701; vom 20. Dezember 2006 - VIII ZR 112/06, NJW 2007, 1061; vom 8. Juli 2009 - VIII ZR 200/08, NJW 2009, 3099; einschränkend für den Fall anfänglicher Mängel: Senatsurteil vom 20. Oktober 2010 - VIII ZR 111/09, WuM 2010, 761 Rn. 11 f.), bestehen bei Betriebskostennachforderungen Gründe, den Wortlaut des § 592 ZPO in der Weise einzuschränken, dass solche Ansprüche generell vom Urkundenprozess ausgeschlossen wären.

- 13 Das entspricht der ganz überwiegenden Meinung im Schrifttum (Langenberg, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 7. Aufl., J Rn. 84 ff.; Staudinger/Weitemeyer, BGB, Neubearbeitung 2014, § 556 Rn. 147; Stornel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rn. XIV 110; Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 14. Aufl., Rn. 7017m; ders. MDR 2013, 1266, 1268; Fischer in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl., Kap. IX Rn. 117; Both, NZM 2007, 156, 158; Flatow, DWW 2008, 88, 91 f.; Wichert/Sommer, ZMR 2009, 503, 509 f.; Musielak/Voit, ZPO, 11. Aufl., § 592 Rn. 9a; Bub/von der Osten, FD-MietR 2009, 292917; Herlitz, jurisPR-MietR 13/2014 Anm. 4; siehe auch KG, WuM 2012, 156; anders Blank, NZM 2000, 1083, 1084; differenzierend LG Bonn, WuM 2012, 155).
- 14 b) Entgegen der Auffassung der Revision setzt die Statthaftigkeit des Urkundenprozesses nicht voraus, dass auch unstreitige Anspruchsvoraussetzungen mit Urkunden bewiesen werden. Vielmehr bedürfen unstreitige, zugestandene oder offenkundige Tatsachen auch im Urkundenverfahren, abgesehen von dem hier nicht gegebenen Fall der Säumnis der beklagten Partei (§ 597 Abs. 2 ZPO), keines Beweises und somit auch keiner Urkundenvorlage (Senatsurteil vom 24. April 1974 - VIII ZR 211/72, BGHZ 62, 286, 289 ff.; BGH, Urteil vom 4. Februar 1985 - II ZR 142/84, WM 1985, 738 unter 2).
- 15 2. Ausgehend von diesen rechtlichen Vorgaben hat der Kläger seinen Anspruch auf Nachzahlung von Betriebskosten ausreichend mit Urkunden belegt. Er hat den Mietvertrag, aus dem sich die Kostentragungspflicht der Beklagten ergibt, sowie die Betriebskostenabrechnung mit einem Zugangsnachweis vorgelegt (zur im Urkundenprozess gebotenen Urkundenvorlage bei Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung siehe Langenberg, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, aaO, Rn. J 85). Der Vorlage weiterer Urkunden, etwa zur Wohnflächenberechnung, bedurfte es im Streitfall nicht. Wie die Revisions-

erwiderung zu Recht geltend macht, hat der Vermieter die Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung erst auf wirksames Bestreiten durch den Mieter zu beweisen, wobei im Urkundenprozess die Beweismittelbeschränkung der § 592 Satz 1, § 595 Abs. 2 ZPO zu beachten ist. Wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat, ist das Bestreiten der Flächenwerte durch die Beklagte unsubstantiiert und damit gemäß § 138 Abs. 3 ZPO unbeachtlich.

16 a) Nach allgemeinen Grundsätzen hat der Vermieter, der eine Betriebskostennachforderung erhebt, die Darlegungs- und Beweislast für die Flächenansätze. Wenn er - wie hier - bestimmte Flächenwerte vorträgt, genügt dies den Anforderungen an eine substantiierte Darlegung (Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, aaO, Rn. 7039; ders., ZMR 2009, 335, 336). Der sodann erklärungsbelastete Mieter hat - soll sein Vortrag beachtlich sein - auf die Behauptungen des Vermieters grundsätzlich ebenfalls substantiiert (d. h. mit näheren positiven Angaben) zu erwidern und muss erläutern, von welchen tatsächlichen Umständen er ausgeht, denn mit bloßem Bestreiten darf der Mieter sich nur bei pauschalem Vorbringen des Vermieters begnügen (Senatsurteil vom 20. Februar 2008 - VIII ZR 27/07, NJW 2008, 1801 Rn. 29).

17 Die Verpflichtung zu einem substantiierten Gegenvortrag setzt voraus, dass ein solches Vorbringen der erklärungsbelasteten Partei möglich und zumutbar ist. Dies ist in der Regel der Fall, wenn sich die behaupteten Umstände in ihrem Wahrnehmungsbereich verwirklicht haben (siehe BGH, Beschluss vom 25. März 2014 - VI ZR 271/13, NJW-RR 2014, 830 Rn. 7; Urteile vom 11. März 2010 - IX ZR 104/08, WM 2010, 815 Rn. 16; vom 6. Juli 2007 - V ZR 128/06, juris Rn. 17; vom 7. Dezember 1998 - II ZR 266/97, BGHZ 140, 156, 158; vom 6. Oktober 1989 - V ZR 223/87, NJW-RR 1990, 78 unter II 3 b aa; vom 17. März 1987 - VI ZR 282/85, BGHZ 100, 190, 196; jeweils mwN).

18 b) aa) Nach diesen Grundsätzen genügte ein einfaches Bestreiten der Wohnfläche der von der Beklagten gemieteten Wohnung bereits deshalb nicht, weil er hätte substantiiert darlegen müssen, dass die vom Vermieter angegebenen Quadratmeterzahlen unrichtig sind (Staudinger/Weitemeyer, aaO § 556a Rn. 23). Unabhängig davon, ob die Größe der gemieteten Wohnung in der Mietvertragsurkunde angegeben ist oder nicht, ist es dem Mieter in aller Regel selbst möglich, die Wohnfläche der gemieteten Wohnung zu vermessen und seinerseits einen bestimmten Flächenwert vorzutragen (Langenberg, aaO, J Rn. 36).

19 Im Schrifttum wird zwar vereinzelt die Auffassung vertreten, dass eine Flächenberechnung der eigenen Räume vom Mieter nicht verlangt werden könne, weil billigerweise nicht zu erwarten sei, dass er über die Anwendung der Berechnungsmethoden Bescheid wisse (Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, aaO, Rn. 7040; ders., ZMR 2009, 335, 337; zu den Berechnungsmethoden siehe Eisenschmid in Eisenschmid/Wall, Betriebskosten-Kommentar, 3. Aufl., Rn. 4008 ff.; Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, aaO, Rn. 4127a). Substantiiertes Bestreiten verlangt jedoch nicht, dass der Mieter sich an einer bestimmten Berechnungsmethode, etwa den Vorgaben der Wohnflächenverordnung, orientiert, zumal die Berechnung etwa bei Dachgeschosswohnungen aufgrund von Schrägen und Winkeln kompliziert sein kann (vgl. Senatsurteil vom 22. September 2010 - VIII ZR 285/09, NZM 2010, 858 Rn. 29). Um die vom Vermieter vorgetragene Quadratmeterzahlen wirksam zu bestreiten, genügt es daher, wenn ihm der Mieter das Ergebnis einer laienhaften, im Rahmen seiner Möglichkeiten liegenden Vermessung entgegen hält.

20 bb) Auch die Gesamtwohnfläche des Gebäudes hat die Beklagte unzureichend bestritten. Selbst zu äußerlich wahrnehmbaren Gegebenheiten, wie Gebäudezuschnitt sowie Anzahl der Wohnungen und Stockwerke, aus denen

sich Ansatzpunkte für Zweifel an der behaupteten Gesamtwohnfläche ergeben könnten, hat die Beklagte, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, keine Angaben gemacht.

21 cc) Schließlich lässt sich dem pauschalen Bestreiten der Flächenangaben nicht entnehmen, dass das in der Betriebskostenabrechnung angenommene Verhältnis der Fläche der Mietwohnung (40 m²) zur Gesamtwohnfläche (240 m²) zu Lasten der Beklagten unrichtig ist. Es wird nicht deutlich, dass das Verhältnis der Fläche der Mietwohnung zur Gesamtwohnfläche für die Beklagte günstiger ist, denn ihr Bestreiten lässt nicht erkennen, ob die von ihr gemietete Wohnung (wesentlich) kleiner oder die Gesamtwohnfläche größer sein soll als vom Kläger vorgetragen.

22 3. Der danach zulässig im Urkundenprozess geltend gemachte Anspruch auf Nachzahlung von Betriebskosten ist begründet, weil die Beklagte keine nach § 595 Abs. 2 ZPO beachtlichen Einwendungen vorgebracht hat.

Dr. Milger

Dr. Achilles

Dr. Schneider

Dr. Fetzer

Kosziol

Vorinstanzen:

AG Offenbach am Main, Entscheidung vom 15.05.2013 - 350 C 517/12 -

LG Darmstadt, Entscheidung vom 20.12.2013 - 6 S 106/13 -