



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 199/09

vom

23. Februar 2010

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 23. Februar 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bürger

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision, soweit sie zulässig ist, durch einstimmigen Beschluss nach § 552a ZPO zurückzuweisen und sie im Übrigen zu verwerfen.

Gründe:

1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht vor. Das Berufungsgericht hat die Revision zur Klärung der von ihm als grundsätzlich angesehenen Frage zugelassen, welche Indizien die Annahme einer konkludenten Änderung der Mietstruktur gestatten. Diese Erwägung trägt indessen weder den vom Berufungsgericht genannten Zulassungsgrund noch liegt einer der weiteren im Gesetz genannten Zulassungsgründe vor. Die Frage, unter welchen Voraussetzungen eine stillschweigende Änderung der Mietstruktur anzunehmen ist, entzieht sich allgemeiner Betrachtung und ist vom Tatrichter unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu entscheiden.
2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass der Klägerin ein Anspruch auf Nachzahlung von Betriebskosten für das Jahr 2006 gemäß der Abrechnung vom 24. September 2007 zusteht.
3. a) Der Beklagte schuldet nicht lediglich eine Teilklausivmiete, sondern ist zur Zahlung von Betriebskosten nach der Anlage 3 zu § 27 II. BV neben der

Miete verpflichtet. Das Berufungsgericht hat zutreffend angenommen, dass die Parteien in § 4 des Mietvertrags vereinbart haben, dass die - zunächst in der Miete enthaltenen - Betriebskosten nach § 27 II. BV bis spätestens zum Ende des Jahres 1986 von der Klägerin aus der Miete ausgegliedert und durch Umlage erhoben werden; eine Ausgliederung hat die Klägerin nach den Feststellungen des Berufungsgerichts auch in dem dafür vorgesehenen Zeitraum vorgenommen.

4 Der Einwand der Revision, die Vertragsbestimmung enthalte keine Regelung, sondern nur eine unverbindliche Information, ist nicht berechtigt. Entgegen der Auffassung der Revision lässt sich aus dem Umstand, dass die Klägerin auch zu einer einseitigen Umstellung der Mietstruktur befugt gewesen wäre, nicht entnehmen, dass es sich bei § 4 des Mietvertrags nur um eine unverbindliche Information handelte; im Gegenteil ergibt sich aus der Überschrift zu § 4 des Mietvertrags ("Zusätzliche Vereinbarungen"), dass es sich um eine vertragliche Regelung handelt. Die Auslegung der Formulklausel durch das Berufungsgericht ist daher auch für den Fall, dass sie unbeschränkter Nachprüfung durch den Senat unterliegen sollte, nicht zu beanstanden.

5 Auch der weitere Einwand der Revision, die vertraglich vereinbarte Umstellung der Mietstruktur sei deshalb unwirksam, weil dem Transparenzgebot des § 20 Abs. 1 Satz 3 NMV in der ab 1. Mai 1984 geltenden Fassung nicht genügt sei, ist nicht begründet. Zwar muss der Mieter ersehen können, welche Betriebskosten auf ihn zukommen und welche Belastungen damit ungefähr für ihn verbunden sind. Nach der Rechtsprechung des Senats genügt es aber, dass der Umfang der umzulegenden Betriebskosten durch die Bezugnahme auf die Anlage 3 zu § 27 II. BV umschrieben und die Höhe der ungefähr zu erwartenden Kosten durch den Gesamtbetrag der geforderten Vorauszahlungen mitgeteilt wird (Senatsurteil vom 13. Januar 2010 - VIII ZR 137/09, juris, Tz. 19).

Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Die vom Beklagten zu tragenden Betriebskosten sind durch die Bezugnahme auf § 27 II. BV im Mietvertrag bestimmt. Die Höhe der Vorauszahlungen hat die Klägerin mit der noch im Jahr 1986 vorgenommenen Umstellung mitgeteilt. Einer Aufschlüsselung der Vorauszahlungen auf die einzelnen Betriebskosten bedurfte es nicht (vgl. Senatsurteil vom 13. Januar 2010, aaO).

6 b) Soweit sich die Revision gegen die in der Betriebskostenabrechnung der Klägerin enthaltene Kostenposition "Wasserkosten" richtet, ist das Rechtsmittel unzulässig. Das Berufungsgericht hat die Revision nur beschränkt - auf den Grund des von der Klägerin geltend gemachten Anspruchs auf Zahlung von Betriebskosten - zugelassen. Das ergibt sich zwar nicht aus dem Tenor, wohl aber, was nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ausreicht (BGHZ 153, 358, 360 f.; Senatsurteile vom 15. Juli 2009 - VIII ZR 340/08, WuM 2009, 516, Tz. 13, sowie vom 16. September 2009 - VIII ZR 243/08, NJW 2010, 148, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt, Tz. 11), aus den Gründen des Urteils.

7 Das Berufungsgericht hat die Revision wegen der von ihm als klärungsbedürftig angesehenen Frage der Voraussetzungen einer stillschweigenden Änderung der Mietstruktur zugelassen. Dies betrifft nur den Anspruchsgrund. Eine Beschränkung der Revisionszulassung auf den Anspruchsgrund ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs möglich (Senatsurteile vom 30. Juni 1982 - VIII ZR 259/81, NJW 1982, 2380, unter II 2, sowie vom 16. September 2009, aaO, Tz. 11; BGH, Urteil vom 13. Juli 2004 - VI ZR 273/03, NJW 2004, 3176, unter II 1) und daher wirksam.

- 8 Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Ball

Dr. Frellesen

Dr. Milger

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Hinweis:

Das Revisionsverfahren ist durch Rücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:

AG Pinneberg, Entscheidung vom 25.09.2008 - 69 C 55/08 -

LG Itzehoe, Entscheidung vom 02.07.2009 - 9 S 112/08 -