VermieterVerein e.V.

www.vermieterverein.de

Bundesgerichtshof, Urteil vom 25.01.2023, Az. VIII ZR 230/21

Tatbestand:

1Die Klägerin zu 3 ist, die Kläger zu 1, 2, 4 und 5 waren Mieter von Wohnungen in einem Mehrparteienhaus der Beklagten in Düsseldorf. Das Gebäude ist Teil eines Gesamtkomplexes mehrerer Gebäude, für den entsprechend der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Düsseldorf ein Mindestrestmüllvolumen von rund 5.000 Litern zur Verfügung steht. Dieses Volumen wurde zu keiner Zeit ausgeschöpft.

2Im Jahr 2010 beauftragte die Beklagte eine externe Dienstleisterin mit der Erbringung von Leistungen im Rahmen eines sogenannten Müllmanagementsystems, das unter anderem die Nachsortierung des Abfalls (insbesondere die Aussortierung von mit dem „grünen Punkt“ versehenem Abfall), den Betrieb eines die Restabfallmenge pro Haushalt erfassenden Chipsystems, die Reinigung der Mülltonnenstandplätze und die Entfernung von Beistellungen umfasste.

3Die von der Beklagten mit den Klägern nach Abschluss des vorgenannten Dienstleistungsvertrags geschlossenen Formularmietverträge enthalten übereinstimmend in § 2 Abs. 2 eine Regelung, wonach die Kosten für die Abfallentsorgung sowohl nach der Quadratmeterzahl als auch dem individuellen Verbrauch je Wohneinheit unter Berücksichtigung einer wöchentlichen Mindestmenge von 20 Litern Restmüll für jeden Haushalt in Anlehnung an die Abfallentsorgungssatzung der Stadt Düsseldorf auf die Kläger umgelegt werden sollen.

4Für das Jahr 2016 errechnete die Beklagte Abfallentsorgungskosten für das von den Klägern bewohnte Gebäude in Höhe von insgesamt 2.452,92 €, von denen ein Betrag in Höhe von 736,84 € auf die von der externen Dienstleisterin erbrachten Leistungen (616,41 € für Dienstleistungen und 120,43 € für Abrechnungskosten) entfiel.

5Mit der vorliegenden Klage haben sämtliche Kläger beantragt festzustellen, dass die Kosten für das Müllmanagement nicht als Betriebskosten im Rahmen der Mietverhältnisse auf sie umgelegt werden können. Ferner haben die Kläger zu 1 und 2 sowie die Kläger zu 4 und 5 – jeweils als Gesamtgläubiger – die Beklagte zuletzt auf Rückzahlung der von ihr bezogen auf das Müllmanagement für die Jahre 2016 bis 2018 abgerechneten Kosten in Höhe von jeweils 168,12 € (56,04 € x 3) in Anspruch genommen.

6Das Amtsgericht hat der Klage in vollem Umfang stattgegeben. Die hiergegen gerichtete, vom Amtsgericht zugelassene Berufung der Beklagten hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der von dem Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

7Die Revision hat Erfolg.

I.

8Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung – soweit für das Revisionsverfahren von Interesse – im Wesentlichen ausgeführt:

9Das Amtsgericht habe zutreffend die Zulässigkeit der Klage bejaht. Entgegen der Ansicht der Beklagten folge die nach § 60 ZPO erforderliche Gleichartigkeit für eine Streitgenossenschaft daraus, dass es sich um (ehemalige) Mieter desselben Mietobjekts, um dieselben streitbefangenen Betriebskostenpositionen und um denselben Vermieter sowie darüber hinaus um inhaltlich identische Mietverträge handele.

10Ebenfalls rechtsfehlerfrei habe das Amtsgericht ein Feststellungsinteresse gemäß § 256 ZPO bejaht.

11Das Amtsgericht habe auch in der Sache zutreffend zugunsten der Kläger erkannt. Es sei zu Recht von nicht umlagefähigen Kosten des Müllmanagements durch die externe Dienstleisterin ausgegangen, weil hierin ein Verstoß der Beklagten gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot liege.

12Dabei habe das Amtsgericht berücksichtigt, dass eine vertragliche Pflicht des Vermieters zur Rücksichtnahme auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis das Bestehen eines Schuldverhältnisses voraussetze und daher erst mit Abschluss des Mietvertrags beziehungsweise allenfalls mit der Aufnahme von Vertragsverhandlungen über den Abschluss eines solchen einsetzen könne, während die streitgegenständlichen Mietverhältnisse erst nach dem im Jahr 2010 erfolgten Abschluss des Vertrags zwischen der Beklagten und der externen Dienstleisterin hinsichtlich des streitgegenständlichen Mietobjekts ihren Anfang genommen hätten. Zu Recht habe das Amtsgericht aber darauf verwiesen, dass den Vermieter auch im laufenden Mietverhältnis eine Verpflichtung zur Kostenkontrolle treffe. Eine Verletzung dieser Pflicht könne einen Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz begründen.

13Ein solcher Verstoß liege hier vor. Denn die mit der Entscheidung der Beklagten für das Müllmanagement einhergehenden Kosten führten neben den auf das streitgegenständliche Objekt entfallenden reinen Abfuhr- und Entsorgungskosten zu weiteren Kosten für zusätzliche Leistungen wie die Nachsortierung des eingeworfenen Mülls und die Reinigung der Standplätze in Höhe von 616,41 €.

14Der Vermieter dürfe Betriebskosten aber nur „bei ordnungsgemäßem Kostengrund und angemessener Kostenhöhe“ an den Mieter weitergeben. Für einen Verstoß des Vermieters gegen die Pflicht zur Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots trage zwar der Mieter die Darlegungs- und Beweislast. Für den ordnungsgemäßen „Kostengrund“ sei jedoch nach den allgemeinen zivilprozessualen Grundsätzen – anders als hinsichtlich der Höhe der Betriebskosten – der Vermieter darlegungs- und beweisbelastet.

15Die Beklagte habe jedoch auch auf entsprechenden Hinweis der Berufungskammer nicht dargelegt, dass die über die Leerungs- und Abfuhrkosten hinausgehenden Kosten der externen Dienstleisterin im vorgenannten Sinne erforderlich seien und damit ein „ordnungsgemäßer Kostengrund“ vorliege.

16Dies sei auch sonst nicht ersichtlich. So erschließe sich insbesondere ein sachlicher Grund für die mit der Nachsortierung des eingeworfenen Mülls einhergehenden Kosten nicht. Würden – wie hier – die Mindestmüllvolumina des abzunehmenden Restmülls nicht ausgeschöpft,

könne eine Kostenersparnis im Wege der Reduzierung des anfallenden kostenpflichtigen Restmülls durch eine Nachsortierung bereits denklogisch nicht eintreten. Vor diesem Hintergrund lasse sich auch nicht feststellen, dass die externe Dienstleisterin die zusätzlichen Aufgaben der Überwachung und Prüfung kostengünstiger erledigen könne als die Beklagte.

17Entsprechendes gelte für die Reinigung der Standplätze. Wenn auch gerichtsbekannt sei, dass im Bereich großer Wohnkomplexe häufig Verunreinigungen der Mülltonnenstandplätze aufträten, die eine Reinigung notwendig machten, so sei dies in aller Regel mit der (Über-)Ausschöpfung der zur Verfügung gestellten Müllbehälter verbunden. Eine solche liege hier aber nicht vor. Konkreten Vortrag zur Frage eines tatsächlichen (Reinigungs-)Bedarfs – als Voraussetzung eines „Kostengrunds“ – habe die Beklagte trotz Bestreitens der Kläger nicht gehalten. Dies wäre jedoch insbesondere vor dem Hintergrund erforderlich gewesen, dass bei anderen Objekten des Wohnkomplexes, zu dem das streitgegenständliche Objekt gehöre, diese Aufgabe – wie die Kläger vorgetragen hätten – von dem Hauswart übernommen werde.

II.

18Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Zwar sind sowohl die von der Klägerin zu 3 erhobene Feststellungsklage als auch die von den übrigen Klägern erhobene Leistungsklage entgegen der Ansicht der Revision zulässig. Jedoch ist die von den Klägern zu 1, 2, 4 und 5 zusätzlich zu der Leistungsklage erhobene (Zwischen-)Feststellungsklage – was das Berufungsgericht verkannt hat – nach derzeitigem Sachstand unzulässig.

19Auch kann die Begründetheit sowohl der Leistungsklage als auch der Feststellungsklage der Klägerin zu 3 mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung nicht bejaht werden. Dessen Erwägungen zum Wirtschaftlichkeitsgebot (§ 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 BGB) sind – ebenso wie die vom Berufungsgericht in diesem Zusammenhang angenommene Verteilung der Darlegungs- und Beweislast – von durchgreifenden Rechtsfehlern beeinflusst.

201. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht die Zulässigkeit der von den Klägern zu 1, 2, 4 und 5 erhobenen Leistungsklage bejaht. Die Revision meint zu Unrecht, die von den vorbezeichneten Klägern erhobene Leistungsklage sei bereits unzulässig, weil es sich bei diesen nicht um Streitgenossen im Sinne von § 60 ZPO handelte.

21Die Revision lässt hierbei schon im Ausgangspunkt außer Betracht, dass eine Unzulässigkeit einer solchen einfachen Streitgenossenschaft bereits keine Auswirkungen auf die Zulässigkeit der Klage hätte (vgl. Musielak/Voit/Weth, ZPO, 19. Aufl., § 60 Rn. 13; Stein/Jonas/Bork, ZPO, 23. Aufl., Vorbemerkungen vor § 59 Rn. 10).

22Davon abgesehen liegen – wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei angenommen hat – die Voraussetzungen für die Annahme einer einfachen Streitgenossenschaft im Sinne von §§ 59, 60 ZPO zwischen den genannten Klägern auch vor. Unerheblich ist insofern, dass es sich nicht um ein einheitliches Mietverhältnis handelt. Denn die Kläger machen im Wesentlichen gleichartige Ansprüche und Sachverhalte geltend (vgl. BGH, Beschlüsse vom 14. Juli 2020 – X ARZ 156/20, NJW-RR 2020, 1070 Rn. 12; vom 6. Juni 2018 – X ARZ 303/18, NJW 2018, 2200 Rn. 12).

232. Mit der von dem Berufungsgericht bisher gegebenen Begründung kann ein Schadensersatzanspruch der Kläger zu 1, 2, 4 und 5 gegen die Beklagte gemäß § 280 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 241 Abs. 2 BGB auf Rückzahlung der aus der Beauftragung der externen Dienstleisterin mit dem Müllmanagement resultierenden Betriebskosten für die Jahre 2016 bis 2018 nicht bejaht werden. Das Berufungsgericht hat den Inhalt der vertraglichen Nebenpflicht des Vermieters, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis bei den Betriebskosten Rücksicht zu nehmen, verkannt. In diesem Zusammenhang hat es überdies eine

unzutreffende Verteilung der Darlegungs- und Beweislast zwischen Mieter und Vermieter angenommen.

24a) Das Berufungsgericht ist zunächst – unausgesprochen und von den Parteien nicht angegriffen – rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass die Beklagte nach den zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen die im Streit stehenden Kosten für das Müllmanagement grundsätzlich als Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB und dem Betriebskostenkatalog gemäß der dazu erlassenen Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346; im Folgenden: BetrKV) auf die Kläger umlegen kann.

25aa) Die Kosten für den Betrieb der chipgesteuerten Müllschleusenanlage als Müllmengenerfassungsanlage und der durch die wiederkehrende Beseitigung von (zu entsorgenden) Beistellungen der Mieter oder Dritter ausgelöste Aufwand sind als Kosten der Müllbeseitigung im Sinne von § 2 Nr. 8 BetrKV dem Grunde nach auf die Kläger umlegbar (vgl. Senatsurteile vom 10. Februar 2016 – VIII ZR 33/15, WuM 2016, 214 Rn. 15; vom 13. Januar 2010 – VIII ZR 137/09, WuM 2010, 153 Rn. 24). Auch die Kosten der Nachsortierung des Abfalls werden als der Vorbereitung der Müllbeseitigung dienende Kosten von § 2 Nr. 8 BetrKV umfasst (vgl. hierzu ausführlich Senatsurteil vom 5. Oktober 2022 – VIII ZR 117/21, NJW-RR 2022, 1593 Rn. 28 ff.; vgl. auch Langenberg/Zehelein, Betriebs- und Heizkostenrecht, 10. Aufl., Teil H Rn. 76; Wall, Betriebs- und Heizkosten-Kommentar, 5. Aufl., Rn. 3879).

26bb) Die Kosten für die von der externen Dienstleisterin darüber hinaus vorgenommene Reinigung der Mülltonnenstandplätze sind ebenfalls umlagefähig, wobei dahingestellt bleiben kann, ob es sich hierbei um Kosten nach § 2 Nr. 9 oder Nr. 10 BetrKV handelt (vgl. Langenberg/Zehelein, aaO; Wall, aaO).

27b) Das Berufungsgericht hat weiter zu Recht angenommen, dass die Beklagte als Vermieterin gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 BGB gegenüber den Klägern als ihren Mietern die vertragliche Nebenpflicht trifft, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der von diesen zu tragenden Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen (sogenannter Wirtschaftlichkeitsgrundsatz; vgl. BGH, Urteile vom 28. November 2007 – VIII ZR 243/06, NJW 2008, 440 Rn. 14; vom 6. Juli 2011 – VIII ZR 340/10, NJW 2011, 3028 Rn. 13; vom 17. Dezember 2014 – XII ZR 170/13, NJW 2015, 855 Rn. 10; vom 27. Oktober 2021 – VIII ZR 114/21, NJW- RR 2022, 157 Rn. 30), und dass die Verletzung dieser Pflicht durch den Vermieter zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters nach § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB führen kann, der auf Rückzahlung der unnötigen Kosten beziehungsweise auf Freihaltung von diesen gerichtet ist (vgl. Senatsurteile vom 28. November 2007 – VIII ZR 243/06, aaO; vom 6. Juli 2011 – VIII ZR 340/10, aaO; vom 5. Oktober 2022 – VIII ZR 117/21, NJW-RR 2022, 1593 Rn. 36).

28c) Das Berufungsgericht hat jedoch – wie die Revision mit Recht geltend macht – die für eine Verletzung dieser Pflicht notwendigen Feststellungen nicht getroffen, weil es sowohl den Inhalt dieser Pflicht als auch die diesbezügliche Verteilung der Darlegungs- und Beweislast verkannt hat.

29aa) Die Beurteilung der Frage, ob die Beklagte gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen hat, ist zwar das Ergebnis einer tatrichterlichen Würdigung, die in der Revisionsinstanz nur eingeschränkt darauf überprüft werden kann, ob das Berufungsgericht den Rechtsbegriff des Gebots der Wirtschaftlichkeit verkannt, wesentliche Umstände übersehen oder nicht vollständig gewürdigt, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt oder Verfahrensfehler begangen hat (vgl. Senatsbeschluss vom 20. April 2010 – VIII ZR 254/09, WuM 2010, 431 Rn. 5 mwN).

30bb) Solche Fehler liegen hier indes vor.

31(1) Das Berufungsgericht hat bereits im Ausgangspunkt verkannt, dass eine mögliche Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots durch die Beklagte nicht in der „Entscheidung für das Müllmanagementsystem“ – mithin nicht in dem Abschluss des Vertrags mit der externen Dienstleisterin – liegt. Wurde ein die Betriebskosten auslösender Dienstleistungsvertrag – wie hier – bereits vor Abschluss des Wohnraummietvertrags geschlossen, kann eine mögliche Nebenpflichtverletzung des Vermieters schon wegen einer zu diesem Zeitpunkt noch nicht bestehenden mietvertraglichen Rücksichtnahmepflicht nicht in der Eingehung dieser Verbindlichkeit gesehen werden. Vielmehr kommt eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots nur in Betracht, soweit dem Vermieter – im Falle eines nicht angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses – eine Korrektur der zu überhöhten Kosten führenden Maßnahme während des Mietverhältnisses – beispielsweise durch Kündigung eines Vertrags mit ungünstigen Bedingungen – möglich und wirtschaftlich zumutbar gewesen wäre und er diese Möglichkeit nicht ergriffen hat (vgl. Senatsurteil vom 28. November 2007 – VIII ZR 243/06, NJW 2008, 440 Rn. 15; Milger, NZM 2008, 1, 9).

32(2) Nach diesen Maßstäben kann mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht angenommen werden.

33(a) Das Berufungsgericht hat – wie die Revision zu Recht geltend macht – bereits die erforderlichen tatsächlichen Feststellungen dazu, ob die Beklagte nach Abschluss der Mietverträge mit den Klägern die Möglichkeit gehabt hätte, den mit der Dienstleisterin geschlossenen Vertrag – einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot bei der Abwägung zwischen den Kosten und dem Nutzen dieses Vertrags unterstellt – zu kündigen oder abzuändern, nicht getroffen. Es hat sich den Blick hierauf zum einen schon durch die unzutreffende Annahme verstellt, die Pflichtverletzung der Beklagten sei in der „Entscheidung“ für das Müllmanagement zu sehen, und zum anderen, indem es rechtfehlerhaft angenommen hat, die Beklagte sei für das Fortbestehen eines „ordnungsgemäßen Kostengrunds“ hinsichtlich des hier in Rede stehenden Müllmanagementsystems der externen Dienstleisterin darlegungs- und beweisbelastet (hierzu im Einzelnen nachfolgend unter (c)) und habe einen hinreichend substantiierten Vortrag insoweit nicht gehalten.

34(b) Unabhängig davon rechtfertigen die von dem Berufungsgericht bislang getroffenen Feststellungen auch nicht die Annahme, die Beklagte habe als Vermieterin nicht hinreichend auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis bei den hier in Rede stehenden Betriebskosten Rücksicht genommen.

35(aa) Die Unwirtschaftlichkeit des Betriebs der Müllmengenerfassungsanlage durch die externe Dienstleisterin kann nicht allein deshalb bejaht werden, weil das dem Gesamtkomplex durch die Abfallentsorgungssatzung zugewiesene wöchentliche Mindestrestmüllvolumen bislang nicht ausgeschöpft worden ist, gleichwohl jedoch von der externen Dienstleisterin ein Müllmanagement durchgeführt wird und von den für die Abfallentsorgung abgerechneten Kosten im Abrechnungszeitraum 2016 rund 30% auf die Kosten für die Tätigkeit der externen Dienstleisterin entfielen.

36Zwar ist das Wirtschaftlichkeitsgebot wegen der erheblichen Müllbeseitigungskosten in der gegebenen Fallgestaltung besonders zu beachten (vgl. BRDrucks. 568/03, S. 32). Eine verbrauchs- und verursachungsabhängige Abrechnung schafft jedoch – wie sich aus den Materialien zur Betriebskostenverordnung ergibt – im Grundsatz mehr Abrechnungsgerechtigkeit und fördert auch auf Mieterseite den kostenbewussten Umgang mit Müll (vgl. BR-Drucks. 568/03, S. 31). Das gilt – was das Berufungsgericht nicht hinreichend in den Blick genommen hat – im Falle eines auch an den individuellen Verbrauch je Wohneinheit anknüpfenden Umlageschlüssels – wie hier – selbst dann, wenn das Mindestrestmüllvolumen nicht ausgeschöpft ist. Somit lässt allein der Umstand, dass die Kosten der externen Dienstleisterin 30% der Gesamtentsorgungskosten bildeten, entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung nicht

erkennen, dass mit den im Gegenzug erbrachten Dienstleistungen ein wirtschaftlicher Vorteil für die Mieter nicht verbunden wäre.

37(bb) Auch bezüglich der Nachsortierungsarbeiten lässt sich allein mit der Begründung des Berufungsgerichts, eine Kostenersparnis sei durch die Nachsortierung des eingeworfenen Abfalls zur Reduzierung des anfallenden kostenpflichtigen Restmülls nicht zu erreichen, wenn die Mindestmüllvolumina des abzunehmenden Restmülls nicht ausgeschöpft würden, ein angemessenes KostenNutzen-Verhältnis nicht verneinen.

38Die Revision macht unter Bezugnahme auf das Urteil des Senats vom 6. April 2016 (VIII ZR 78/15, NJW-RR 2016, 713 Rn. 19 f. [zur Wahl eines Verteilerschlüssels gemäß § 556a BGB]) zu Recht geltend, dass das Nachsortieren im Zusammenhang mit dem Mindestrestmüllvolumen auch der Vorbeugung und Verhinderung von – hier sogar bußgeldbewehrten (§ 26 Abs. 1 Nr. 3 der Abfallentsorgungssatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf, Ddf. Amtsbl. Nr. 13 vom 1. April 2000) – Fehlbefüllungen der Abfallbehälter dient.

39(cc) Auch die Umlage der für die Reinigung der Mülltonnenstandplätze anfallenden Kosten auf den Mieter ist unter dem Gesichtspunkt des Wirtschaftlichkeitsgebots aus Rechtsgründen grundsätzlich nicht zu beanstanden. Allein aus dem von dem Berufungsgericht herangezogenen Umstand, dass das Mindestrestmüllvolumen hier nicht ausgeschöpft worden ist, ergibt sich nichts Anderes. Das Berufungsgericht hat zudem offenbar auch in diesem Zusammenhang die Darlegungs- und Beweislast verkannt, indem es von der Beklagten einen konkreten Vortrag zum Vorliegen eines tatsächlichen Reinigungsbedarfs durch eine externe Dienstleisterin verlangt hat.

40(c) Das Berufungsgericht ist bei seinen Erwägungen zum Wirtschaftlichkeitsgebot zwar zutreffend davon ausgegangen, dass der Mieter, der wegen der Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots Ansprüche geltend macht, für ein in diesem Sinne pflichtwidriges Verhalten des Vermieters die Darlegungs- und Beweislast trägt. Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht indes angenommen, etwas Anderes gelte hinsichtlich des von ihm so bezeichneten „Kostengrunds“, mithin hinsichtlich der von dem Berufungsgericht unter den hier gegebenen Umständen als der Sache nach mit keinerlei ersichtlichen Nutzen für den Mieter verbunden erachteten Durchführung des Müllmanagements. Denn es hat von der Beklagten substantiierten Vortrag hinreichender tatsächlicher Umstände verlangt, aus denen sich ergebe, dass sie auch insoweit das Wirtschaftlichkeitsgebot hinreichend beachtet habe.

41(aa) Bei der Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots handelt es sich um eine vertragliche Nebenpflicht des Vermieters (so bereits Senatsurteil vom 28. November 2007 – VIII ZR 243/06, NJW 2008, 440 Rn. 14). Aus 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 trägt (Senatsurteile vom 6. Juli 2011 – VIII ZR 340/10, NJW 2011, 3028 Rn. 16; vom 5. Oktober 2022 – VIII ZR 117/21, NJW-RR 2022, 1593 Rn. 36; vgl. bereits Senatsurteil vom 31. Mai 1978 – VIII ZR 263/76, NJW 1978, 2197 unter 3 a; siehe auch Milger, NZM 2012, 657, 662).

42(bb) Zu Unrecht hat das Berufungsgericht gemeint, dieser Grundsatz gelte allein für die Kostenhöhe, nicht indes für den von ihm so bezeichneten „Kostengrund“. Zwar mag es sachgerecht sein, bei der Prüfung des Vorliegens eines angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses zunächst in den Blick zu nehmen, ob die konkrete Maßnahme überhaupt einen Nutzen für den Mieter hat und nicht etwa „überflüssig“ (vgl. hierzu Milger, NZM 2012, 657, 662) ist, und bejahendenfalls im Anschluss hieran eine Prüfung der Angemessenheit der Höhe der konkreten Kosten vorzunehmen. Dies ändert indes nichts daran, dass der Mieter seinen Anspruch auf eine – einheitlich zu betrachtende – Pflichtverletzung stützt, für deren Vorliegen er insgesamt die Darlegungs- und Beweislast trägt. Genau dies – und nicht etwa, wie das

Berufungsgericht gemeint hat, das Gegenteil – ergibt sich aus dem allgemeinen zivilprozessualen Grundsatz, wonach jede Partei die für sie günstigen Tatsachen darzulegen und zu beweisen hat.

433. Das angegriffene Urteil ist auch, soweit das Berufungsgericht den von den Klägern erhobenen Feststellungsklagen entsprochen hat, nicht frei von Rechtsfehlern.

44a) Die Feststellungsklage der Klägerin zu 3 ist zwar zulässig. Die von ihr begehrte Feststellung kann aber jedenfalls auf der Grundlage des von dem Berufungsgericht bisher festgestellten Sachverhalts nicht getroffen werden.

45aa) Die vorgenannte Feststellungsklage ist entgegen der Ansicht der Revision nicht unzulässig, insbesondere ist der Feststellungsantrag hinreichend bestimmt und fehlt es nicht an einem Feststellungsinteresse im Sinne von § 256 Abs. 1 ZPO.

46(1) Anders als die Revision meint, mangelt es dem Feststellungsantrag nicht an der hinreichenden Bestimmtheit im Sinne von § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO im Hinblick auf den Streitgegenstand und den Umfang der Rechtskraft, weil bei (zukünftiger) Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes die verklagte Vermieterin dennoch nicht berechtigt wäre, die Kosten oder Kostenbestandteile ganz oder teilweise umzulegen. Aus dem Berufungsurteil, das zur Auslegung des Feststellungsantrags herangezogen werden kann (vgl. Senatsurteile vom 20. Mai 2015 – VIII ZR 164/14, juris Rn. 44; vom 4. Oktober 2000 – VIII ZR 289/99, WM 2001, 378, unter II 3 b; jeweils mwN), geht eindeutig hervor, dass Gegenstand des Feststellungsbegehrens lediglich die Kosten für das von der Klägerin zu 3 als überflüssig angesehene Müllmanagementsystem der externen Dienstleisterin, wie es von der Beklagten im Jahr 2010 in Auftrag gegeben worden ist, sind. Damit ist der Streitgegenstand hinreichend bestimmt.

47(2) Ohne Erfolg macht die Revision ferner geltend, die Feststellung der fehlenden Umlagefähigkeit der Müllmanagementkosten sei eine nicht feststellungsfähige Rechtsfrage beziehungsweise eine lediglich abstrakte Vorfrage. Vielmehr verfolgt die Klägerin zu 3 ein zulässiges Feststellungsziel (vgl. Senatsurteile vom 19. November 2014 – VIII ZR 79/14, NJW 2015, 873 Rn. 24; vom 9. Dezember 2015 – VIII ZR 330/12, juris Rn. 31). Denn sie begehrt entgegen der Darstellung der Revision nicht lediglich die Klärung der Vorfrage, ob die Umlage dieser Kosten gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstößt, sondern konkret die Feststellung, dass diese Kosten im Rahmen des zwischen der Beklagten und ihr bestehenden Mietverhältnisses nicht auf sie umgelegt werden können.

48(3) Ein Feststellungsinteresse der Klägerin zu 3 im Sinne von § 256 Abs. 1 ZPO ist ebenfalls zu bejahen. Insofern kann sie entgegen der Ansicht der Revision auch nicht auf die Erhebung einer Leistungsklage verwiesen werden. Denn das Rechtsschutzziel einer – hier gegebenen – negativen (leugnenden) Feststellungsklage kann mit einer Leistungsklage nicht erreicht werden (vgl. hierzu Senatsurteile vom 13. Juni 2007 – VIII ZR 36/06, BGHZ 172, 315 Rn. 10; vom 14. Juli 2010 – VIII ZR 246/08, BGHZ 186, 180 Rn. 24; vom 6. Juli 2022 – VIII ZR 28/21, ZIP 2022, 2279 Rn. 30; Senatsbeschluss vom 27. Oktober 2009 – VIII ZR 204/08, juris Rn. 5). Die Klägerin zu 3 strebt nicht lediglich für einzelne Abrechnungszeiträume eine verbindliche Klärung der Frage an, ob die Kosten für das Müllmanagement auf sie umgelegt werden können, sondern für die gesamte Dauer des – in ihrem Fall, anders als bei den übrigen Klägern, noch fortdauernden – Mietverhältnisses. Bei einer auf bestimmte Abrechnungszeiträume bezogenen Leistungsklage würde diese Frage aber nicht verbindlich entschieden.

49(4) Es fehlt auch nicht an der Gegenwärtigkeit des Rechtsverhältnisses, weil – wie von der Revision geltend gemacht – weder das zukünftige Abfallaufkommen, das zukünftige Nutzerverhalten, die zukünftigen Abfallkosten noch die darauf aufbauenden zukünftigen Abrechnungen bekannt seien. Denn bereits der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag sieht

die Umlage der hier streitgegenständlichen Betriebskosten auf die Klägerin zu 3 vor. Ein feststellungsfähiges Rechtsverhältnis ist aber auch dann gegeben, wenn eine Verbindlichkeit noch nicht entstanden, jedoch für ihren späteren Eintritt der Grund in der Art angelegt ist, dass die Entstehung der Verbindlichkeit nur von dem Eintritt weiterer Umstände oder dem Zeitablauf abhängt (vgl. BGH, Urteile vom 19. November 2014 – VIII ZR 79/14, NJW 2015, 873 Rn. 26; vom 25. Oktober 2005 – II ZR 413/02, WM 2005, 95 unter II 1).

50Dem steht auch nicht das von der Revision angeführte Urteil des Senats vom 12. Mai 2010 (VIII ZR 185/09, NJW 2010, 2275) entgegen. Denn diese Entscheidung verhält sich weder zu der Frage, ob der Grund für die Verpflichtung zum Tragen bestimmter Betriebskosten bereits im Vertragsverhältnis zwischen den Parteien angelegt ist, noch zu der Rechtskraftwirkung eines Feststellungsurteils.

51bb) Allerdings kann die Klägerin zu 3 jedenfalls auf der Grundlage der bislang von dem Berufungsgericht getroffenen tatsächlichen Feststellungen die von ihr begehrte Feststellung nicht beanspruchen. Zur Begründung wird insoweit auf die Ausführungen unter II 2 c verwiesen.

52b) Die von den Klägern zu 1, 2, 4 und 5 erhobene (Zwischen-)Feststellungsklage ist bereits unzulässig, weil es nach den von dem Berufungsgericht bislang getroffenen Feststellungen an der nach § 256 Abs. 2 ZPO erforderlichen Vorgreiflichkeit des Rechtsverhältnisses für die Entscheidung des Rechtsstreits fehlt.

53aa) Bei der von den Klägern zu 1, 2, 4 und 5 erhobenen Feststellungsklage handelt es sich um eine Zwischenfeststellungsklage im Sinne von § 256 Abs. 2 ZPO, weil ein Rechtsverhältnis zwischen den Parteien streitig ist und dessen Bestehen oder Nichtbestehen für die Entscheidung über die ebenfalls anhängige Leistungsklage ohnehin zu klären ist (vgl. BGH, Urteile vom 9. Dezember 2015 – VIII ZR 330/12, juris Rn. 30; vom 6. Juli 1989 – IX ZR 280/88, NJW-RR 1990, 318 unter B II 5). Das Berufungsgericht hat dabei zu Unrecht von der Prüfung der Zulässigkeit der von den Klägern zu 1 und 2 erhobenen Feststellungsklage abgesehen. Anders als das Berufungsgericht meint, sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen einer solchen Feststellungsklage nicht nur auf eine Rüge, sondern von Amts wegen zu prüfen (vgl. BGH, Urteile vom 28. September 2006 – VII ZR 247/05, NJW 2007, 82 Rn. 9; vom 24. November 2021 – VIII ZR 258/19, NJW- RR 2022, 381 Rn. 13).

54bb) Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Zwischenfeststellungsklage liegen hier jedoch nicht vor.

55(1) Soweit das Berufungsgericht ein Feststellungsinteresse der Kläger zu 4 und 5 im Sinne von § 256 Abs. 1 ZPO angenommen hat, weil sich aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2018 gegebenenfalls noch Rückforderungsansprüche der Kläger ergeben könnten, hat es nicht berücksichtigt, dass dieser Rückforderungsanspruch von den Klägern zu 1, 2, 4 und 5 bereits im laufenden Verfahren geltend gemacht wird. Zudem hat es nicht aufgezeigt, dass sich die Beklagte noch weiterer Ansprüche betreffend die im Streit stehenden Betriebskosten gegenüber diesen Klägern berühmt.

56(2) Auch eine Vorgreiflichkeit des zur Entscheidung anstehenden Rechtsverhältnisses im Sinne von § 256 Abs. 2 BGB kann nach den bislang getroffenen Feststellungen nicht bejaht werden.

57(a) Allerdings reicht es für die Zulässigkeit einer Zwischenfeststellungsklage aus, wenn das inzidenter ohnehin zu klärende Rechtsverhältnis zwischen den Parteien noch über den gegenwärtigen Streitgegenstand hinaus Bedeutung erlangen kann (vgl. BGH, Urteile vom 7. März 2013 – VII ZR 223/11, NJW 2013, 1744 Rn. 19; vom 9. Dezember 2015 – VIII ZR 330/12, juris Rn. 34; vom 6. April 2016 – VIII ZR 79/15, BGHZ 209, 337 Rn. 45; jeweils mwN). Für eine

Zwischenfeststellungsklage ist jedoch kein Raum, wenn mit dem Urteil über die Leistungsklage die Rechtsbeziehungen der Parteien erschöpfend geregelt werden (vgl. BGH, Urteile vom 28. September 2006 – VII ZR 247/05, NJW 2007, 82 Rn. 12; vom 6. April 2016 – VIII ZR 79/15, aaO).

58(b) Ausgehend hiervon kann eine Vorgreiflichkeit des zu klärenden Rechtsverhältnisses auf der Grundlage der bisher getroffenen tatsächlichen Feststellungen nicht angenommen werden.

59(aa) Nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts haben die Kläger zu 1 und 2 den Mietvertrag zum 31. Mai 2018 gekündigt und machen mit der von ihnen erhobenen Leistungsklage auch die Rückzahlung der ihnen gegenüber abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2018 als letztem Abrechnungszeitraum geltend. Dass unter diesen Umständen wenigstens die Möglichkeit von noch weiteren Rückforderungen besteht und die begehrte Feststellung damit eine darüber hinausgehende Bedeutung haben kann, ist weder dargelegt noch sonst ersichtlich.

60(bb) Hinsichtlich der Kläger zu 4 und 5 lässt sich den Feststellungen des Berufungsgerichts auch nicht zweifelsfrei entnehmen, ob ihnen noch Rückforderungsansprüche für den Abrechnungszeitraum 2019, die nicht Gegenstand dieses Verfahrens sind, zustehen könnten und insofern von einer Vorgreiflichkeit des Rechtsverhältnisses auszugehen wäre. Die Ausführungen des Berufungsgerichts hierzu sind widersprüchlich und erlauben dem Senat keine hinreichend sichere rechtliche Beurteilung des Parteivorbringens (§ 545 Abs. 1, § 559 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Während das Berufungsgericht in der Sachverhaltsdarstellung ausgeführt hat, dass das Mietverhältnis der Kläger zu 4 und 5 zum 31. Mai 2019 beendet worden sei, hat es in der Begründung seiner Entscheidung auf eine Beendigung des Mietverhältnisses zum 31. Dezember 2018 hingewiesen. Damit beruht die rechtliche Würdigung des Berufungsgerichts auf widersprüchlichen Feststellungen, die dem Revisionsgericht keine hinreichend sichere Beurteilung des Sachverhalts und davon ausgehend der Vorgreiflichkeit des Rechtsverhältnisses erlauben. Das Berufungsurteil ist daher insoweit schon wegen dieses Mangels aufzuheben (vgl. BGH, Urteile vom 17. Mai 2000 – VIII ZR 216/99, NJW 2000, 3007 unter II 2 a; vom 14. Januar 2010 – I ZR 4/08, juris Rn. 12; vom 27. November 2019 – VIII ZR 285/18, NJW 2020, 208 Rn. 35 f., insoweit in BGHZ 224, 89 nicht abgedruckt).

III.

61Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist nicht entscheidungsreif und daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Für den weiteren Verfahrensgang weist der Senat vorsorglich auf folgende Gesichtspunkte hin:

621. Den Klägern zu 1, 2, 4 und 5 wird Gelegenheit zur Ergänzung ihres Vortrags betreffend die Vorgreiflichkeit des im Streit stehenden Rechtsverhältnisses zu geben sein (vgl. BGH, Urteil vom 2. Juni 2022 – VII ZR 160/21, juris Rn. 22 [zum Feststellungsinteresse]).

632. Anders als das Berufungsgericht meint, stehen den Klägern zu 1, 2, 4 und 5 als Mietergemeinschaft etwaige Rückzahlungsansprüche nicht als Gesamtgläubiger im Sinne von § 428 BGB, sondern als Mitgläubiger nach § 432 BGB zu, weil es an einer der Zweifelsregelung in § 427 BGB entsprechenden Vorschrift für die Geltendmachung von Rückforderungen fehlt (vgl. Senatsurteil vom 27. Mai 2020 – VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 39 ff.).

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermieterfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de