
Datum: 05.12.2012
Gericht: Landgericht Paderborn
Spruchkörper: 1. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 1 S 77/12
ECLI: ECLI:DE:LGPB:2012:1205.1S77.12.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 665,75 Euro zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen die Beklagte 36% und die Klägerin 64 %; von den Kosten des Rechtsstreits in der Berufungsinstanz tragen die Beklagte 30% und die Klägerin 70 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe	1
I.	2
Von den gem. § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO zu treffenden Feststellungen zur Tatsachengrundlage wird gem. §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 S. 1 ZPO abgesehen.	3
II.	4
Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung der Klägerin hat teilweise Erfolg.	5
Streitgegenstand in der Berufung sind die Nebenkostenabrechnungen zzgl. der Müll- und Besucherpauschale für die Jahre 2009, 2010 und 2011 sowie der Pachtzins zzgl. Parkplatzgebühren für die Jahre 2010, 2011 und 2012. Soweit die Klägerin erstmals in der Berufungsinstanz Nebenkosten für das Jahr 2011 sowie Pachtzinsen für die Jahre 2010 und	6

2012 geltend macht, handelt es sich um eine Klageerweiterung, die sachdienlich und nach § 264 Nr. 2 ZPO zulässig ist.

1. Die Klägerin kann von der Beklagten aufgrund der wirksamen Erhöhung der Pachtkosten nach § 3 des Pachtvertrags den von ihr klageweise geltend gemachten Pachtzins zumindest in Höhe von 215,89 Euro jährlich verlangen. 7

Die Kammer ist – ebenso wie das Amtsgericht – zu der Auffassung gelangt, dass § 3 des Pachtvertrags wirksam ist. Zwar handelte es sich bei § 3 des Pachtvertrags um eine sog. echte Gleitklausel, aufgrund derer sich der Pachtzins bei Vorliegen der in der Klausel genannten Voraussetzungen unmittelbar ändert, so dass wegen der automatischen Anpassung des Mietzinses die Klausel ursprünglich genehmigungs-bedürftig war (vgl. BGH, Urteil vom 05.12.1975 – V ZR 64/74). Allerdings gilt die Genehmigung gemäß § 2 Abs. 2 PaPKG i.V.m. § 4 PrKV als erteilt. Die Klägerin hat angesichts der vereinbarten Mindestlaufzeit des Mietvertrages (30 Jahre) für die Dauer von mindestens zehn Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet. Insoweit erfasst die in § 4 PrKV vorgesehene Genehmigungsfiktion die Klauseln, die vor dem Inkrafttreten der PrKV (1. Januar 1999) vereinbart worden sind, jedenfalls dann, wenn – wie im vorliegenden Fall – keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Genehmigung bereits zuvor abgelehnt worden ist (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 27.10.2011 – I-10 U 68/11; LG Köln, Urteil vom 20.05.2010 – 22 O 179/09). 8

Ausweislich § 3 des zwischen den Parteien geschlossenen Pachtvertrags hat die Klägerin somit das Recht, die Pacht anzuheben, wenn sich der Lebenshaltungskostenindex um mehr als 10 Punkte verändert. Zwar verweist § 3 des Pachtvertrags auf einen Index, der nicht mehr fortgeschrieben wird. Allerdings ist durch den Wegfall dieses Index die Klausel nicht unwirksam geworden, denn die insoweit entstandene Regelungslücke ist im Wege ergänzender Vertragsauslegung zu schließen. Maßgeblich ist dabei, was die Vertragsparteien bei angemessener Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben vereinbart hätten, wenn sie den späteren Wegfall des Index bedacht hätten. Es entspricht dem Interesse der Beteiligten, für die automatische Anpassung der Miethöhe nunmehr auf den allgemeinen Verbraucherpreisindex abzustellen (vgl. BGH, Urteil vom 04.03.2009 – XII ZR 141/07, OLG Düsseldorf a.a.O). 9

Die Klägerin hat einen Anspruch auf Erhöhung der Grundmiete in der zugesprochenen Höhe. Diese ergibt sich aus einer Berechnung der Kammer anhand der Formeln des Statistischen Bundesamtes, da die von der Klägerin vorgenommene Berechnung nicht vollumfänglich zutreffend ist. 10

Die Klägerin hat zwar nunmehr zutreffend eine Umbasierung vorgenommen. Allerdings ist dieser Berechnung für den Indexweg der Preisindex der 4-Personen-Haushalte von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen zugrunde zu legen; dieser betrug im Dezember 1999 105,2. 11

Legt man diesen Rechenfaktor zugrunde, ergibt sich entgegen den Angaben der Klägerin keine Veränderungsrate in Höhe von 22,14 %, sondern lediglich von 21,73 % 12

Weil es sich zudem um die Vertragsform „weggefallener Index“ handelt, lässt sich die tatsächliche prozentuale Veränderung wie folgt ermitteln: 13

VÄR1 (Veränderungsrate des Index bis 12/1999) = $((105,2 / 101,5)) \times 100 - 100 = 3,6$ 14

15

VÄR2 (Veränderungsrate des VPI ab 12/1999) = $((108,1 / 91,9) \times 100) - 100 = 17,6$

Gesamt% = $[((3,6/100) + 1) \times ((17,6/100) + 1) \times 100] - 100 = 21,73 \%$ 16

Daraus ergibt sich – ausgehend von der vereinbarten Grundpacht in Höhe von 993,49 Euro – eine jährliche Mieterhöhung in Höhe von 215,89 Euro. Für das Jahr 2010 ist $\frac{1}{4}$ des Erhöhungsbetrags zu zahlen, mithin 53,97 Euro. 17

Die Klägerin hat der Beklagten die Erhöhung des Pachtzinses innerhalb der im Vertrag vorgesehenen Frist von drei Monaten schriftlich angekündigt. Dass die Berechnung der Klägerin nicht in allen Punkten zutreffend war, steht der Pächterhöhung nicht entgegen. 18

2. Die Klägerin hat auch einen Anspruch auf Zahlung der vereinbarten Grundgebühr für die Gas- und Stromzähler aus den Nebenkostenabrechnungen der Jahre 2009, 2010 und 2011 in Höhe von insgesamt 180,- Euro. Die Beklagte bestreitet zwar nicht, dass sie Zahlung dieser Kosten schuldet, ist aber Ansicht, dass ihr diesbezüglich ein Zurückbehaltungsrecht zustehe. Da sie die Stromkostenabrechnung mit 0,35 Euro/kWh gezahlt habe, die Klägerin den Strom am Markt jedoch deutlich günstiger beziehen könne, ergebe sich aus dieser „Überzahlung“ ein Guthaben, mit dem sie verrechnen könne. Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden, da die Beklagte sich mit Einheitskosten für Strom mit je 0,35 Euro/kWh (damals 0,68 DM/kWh) einverstanden erklärt hat, indem sie die Vereinbarung vom 06.03.1997, in der die Einheit für Strom zu diesem Preis ausgewiesen war, unterzeichnet hat. Aus der Vereinbarung ergibt sich jedoch keine Verpflichtung der Klägerin, den Strom am Markt günstiger einzukaufen und einen Teil ihrer Gewinnspanne an die Beklagte auszukehren. 19

3. Die Klägerin kann von der Beklagten jedoch nicht die Begleichung von Parkplatzkosten in Höhe von 62,50 Euro jährlich verlangen. Die Klägerin hat nicht nachgewiesen, dass die Erhebung dieser Kosten mit der Beklagten vereinbart worden ist. Entsprechende Regelungen finden sich weder im Pachtvertrag noch in dem Schriftstück über die Abrechnungsmodalitäten vom 06.03.1997. 20

Allein aus möglicherweise bisher erfolgten Zahlungen der Beklagten kann die Klägerin für sich keine Ansprüche herleiten. Ein Änderungsvertrag, der eine erweiterte Umlage von Betriebskosten zum Gegenstand hat, kann zwar grundsätzlich auch stillschweigend zustande kommen. Dies wird in der Regel nur bei einer jahrelangen Zahlung in Betracht kommen. Zusätzlich müssen Umstände vorliegen, aufgrund derer der Vermieter annehmen kann, dass der Mieter der Umlage weiterer Betriebskosten zustimmt (Palandt-Weidenkaff, BGB, 70. Aufl. 2011, § 535, Rn. 87 m.w.N.) Hierfür hat die Klägerin allerdings nicht ausreichend vorgetragen, zumal die Beklagte bestritten hat, diese Kosten gegenüber der Rechtsvorgängerin der Klägerin anerkannt bzw. beglichen zu haben. 21

Auch einen Anspruch aus Bereicherungsrecht (§ 812 Abs.1 S. 1 Var. 2 BGB) hat die Klägerin nicht schlüssig dargelegt, da sich aus der von der Klägerin zitierten Parkordnung lediglich ein Unterlassungsanspruch ergeben könnte, nicht aber ein Zahlungsanspruch im Fall eines Verstoßes. 22

4. Weil die Klägerin zudem nicht nachgewiesen hat, dass die Umlage der Kosten für die Besucherpauschale und die Müllgebühr zwischen den Parteien vereinbart worden ist, sind auch diese geltend gemachten Forderungen der Klägerin nicht zuzusprechen. Der Klägerin ist weder durch den Pachtvertrag noch durch die Zusatzvereinbarung über die Nebenkosten aus März 1997 die Möglichkeit eröffnet, weitere Nebenkosten von der Beklagten zu verlangen. 23

Dass diese Kosten ggfs. konkludent durch die Inanspruchnahme vereinbart worden sind, kann ebenfalls nicht festgestellt werden. Die vertraglichen Regelungen sprechen dafür, dass diese Kosten in dem im Jahr 1997 vereinbarten Pachtzins enthalten sein sollten.	24
5. Letztlich kann die Klägerin auch nicht die von ihr geltend gemachten Nebenkosten für Gas, Strom und Wasser mit Ausnahme der Grundgebühren (s. Ziffer 2.) verlangen.	25
Zwar besteht aufgrund der Zusatzvereinbarung aus dem Jahr 1997 die Möglichkeit, diese Nebenkosten generell anzupassen. Jedoch hat die Klägerin das Bestehen von Nachforderungsansprüchen aus den Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2009, 2010 und 2011 in der von ihr geltend gemachten Höhe nicht schlüssig vorgetragen. In der von beiden Parteien anerkannten Vereinbarung vom 06.03.1997 ist ausdrücklich geregelt, dass der Verpächter die jeweilige Kosteneinheit nur insoweit erhöhen kann, als seine eigenen Bezugskosten steigen. Deswegen ist eine Bezugnahme auf andere Campingplätze oder den allgemeinen Verbraucherpreisindex – wie von der Klägerin zunächst vorgenommen – nicht zulässig.	26
Inwieweit ihre eigenen Bezugskosten tatsächlich gestiegen sind, hat die Klägerin zudem auch im Berufungsverfahren nicht schlüssig dargelegt. Es fehlt an Sachvortrag, wie die ursprüngliche Preiskalkulation der Rechtsvorgängerin der Klägerin aussah, wie sich die Bezugskosten verändert haben und nach welcher Berechnung die Klägerin diese an die Beklagte weitergeben will. Der Sachvortrag im Schriftsatz vom 20.11.2011 und die im Termin übergebenen Unterlagen genügen hierfür nicht. Das Schreiben der F verhält sich nur über die Entwicklung der Preise des Allgemeinen Tarifs bzw. der Grundversorgung, trifft aber keine Aussage darüber, welche Preise die Rechtsvorgängerin der Klägerin bei Abschluss der Vereinbarung vom 06.03.1997 gezahlt hat bzw. welche Preise sie aktuell zahlt. Gleiches gilt für die Entwicklung der Gaspreise. Daneben sind die geltend gemachten Erhöhungen rechnerisch nicht nachvollziehbar, auch wenn sie mit dem Hinweis, dass diese Erhöhungen im Verhältnis unter der Erhöhung der eigenen Bezugskosten verblieben sind, erfolgten.	27
Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Ziff. 10, 711, 713 ZPO.	28