



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 47/25

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja
JNEU: nein

BGB § 556c

Auf die seitens des Vermieters von Wohnraum vorgenommene Umstellung der Wärmeversorgung von durch den Mieter betriebenen Einzelöfen auf die eigenständig gewerbliche Lieferung der Wärme durch einen Wärmelieferanten findet die Vorschrift des § 556c BGB über die Umlage der Kosten einer solchen Lieferung als Betriebskosten auf die Mieter weder unmittelbare noch entsprechende Anwendung.

BGH, Urteil vom 20. Mai 2026 - VIII ZR 47/25 - LG Berlin II
AG Charlottenburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. März 2026 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Bünge, den Richter Kosziol, die Richterinnen Dr. Liebert und Dr. Matussek sowie den Richter Dr. Reichelt

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Berlin II - Zivilkammer 64 - vom 22. Januar 2025 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als hinsichtlich des sich aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für die Jahre 2018 bis 2020 ergebenden Saldos in Höhe von 1.843,70 € nebst Zinsen zum Nachteil des Beklagten erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Beklagte ist Mieter zweier baulich miteinander verbundenen Wohnungen (Wohnung Nr. 40019 und Wohnung Nr. 40020) in einem Mehrfamilienhaus der Klägerin in Berlin. Sämtliche Wohnungen dieses Hauses waren bis zum Jahr 2015 mit von den Mietern selbst betriebenen elektrischen Einzelheizungen (Nachtspeicherheizungen) ausgestattet. Die streitgegenständlichen Wohnungen verfügten zudem über von dem Beklagten betriebene elektrische Warmwasserboiler/Durchlauferhitzer.

2 Die schriftlichen Formularymietverträge vom 7. Dezember und 20. Dezember 2010 enthalten unter anderem folgende inhaltsgleiche Regelungen:

"§ 1 Mieträume

1. [...] Ausstattung: elektrische Nachtspeicherheizung [...]

§ 3 Miete und Nebenkosten

[...]

3. Die Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung [...] sind in der gemäß Abs. 1 vereinbarten Netto-Kaltmiete nicht enthalten. Die Betriebskosten, insbesondere wie nachfolgend spezifiziert, sind als Vorschuss vom Mieter an den Vermieter zu zahlen. [...] Die Umlegung der Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung ist in § 5 dieses Vertrages geregelt.

[...]

4. Soweit sich die Betriebskosten erhöhen oder neu entstehen, darf der Vermieter die Erhöhung bzw. die neu entstandenen Betriebskosten nach den gesetzlichen Vorschriften anteilig umlegen.

[...]

§ 5 Sammelheizung und Warmwasserversorgung

1. Eine vorhandene Zentralheizungsanlage wird, soweit es die Außentemperatur erfordert [...] vom Vermieter in Betrieb gehalten. [...]

2. Ist eine zentrale Warmwasserversorgungsanlage vorhanden, so ist vom Vermieter [...]

4. Die Betriebskosten der Heizung und Warmwasserversorgung sind in der vereinbarten Miete nicht enthalten. Sie werden vom Vermieter auf die angeschlossenen Wohnungen umgelegt. [...]. Ist die Wohnung an eine Fernheizung angeschlossen, so sind auch die an die Fernheizungsgesellschaft zu zahlenden Beträge umlegbar. Bei einer vorhandenen zentralen Warmwasserversorgungsanlage rechnen auch die Kosten des Wasserverbrauchs zu den umlegbaren Betriebskosten.

5. Die Betriebskosten werden vom Vermieter entsprechend der Heizkostenverordnung umgelegt [...]

[...]

9. Die vorstehenden Vereinbarungen gelten sinngemäß bei Lieferung von Fernwärme/Fernwarmwasser."

3 Im August 2013 schlossen die Klägerin und die Firma V.

AG (im Folgenden: Wärmelieferantin) einen Wärmeversorgungsvertrag, wonach sich die Wärmelieferantin zur Versorgung des Gebäudes mit Wärme über eine von ihr in dem Gebäude einzubauende und im Wege des Wärmecontractings zu betreibende Wärmeversorgungsanlage verpflichtete.

4 Nachdem die Klägerin dem Beklagten den Einbau einer zentralen Heizungsanlage einschließlich Heizkörperinstallation und entsprechender Verrohrung an Stelle der Einzelheizungen angekündigt hatte, errichtete die Wärmelieferantin im Jahr 2015 die vorbezeichnete, in ihrem Eigentum verbleibende Wärmeversorgungsanlage.

5 Mit Schreiben vom 23. Juni 2015 teilte die Klägerin dem Beklagten mit, er sei an die neue zentrale Heizungsversorgung der Wärmelieferantin angeschlossen. Die künftigen Nebenkostenabrechnungen enthielten dann auch die Kosten für die "Heizung", so dass für die vom Beklagten genutzten Wohnungen monatlich mit Wirkung ab dem 1. August 2015 eine "Heizkostenvorauszahlung" in Höhe von 71 € beziehungsweise 100 € zuzüglich zur bisherigen Miete zu leisten sei. Es werde um die Anpassung der monatlichen Mietzahlungen gebeten. Der Beklagte leistete seit August 2015 dementsprechende monatliche Wärmekostenvorauszahlungen für beide Wohnungen.

6 Die Hausverwaltung der Klägerin rechnete für die Jahre 2017 bis 2020 über die Betriebskosten der Wohnungen einschließlich der - sämtliche Contractingkosten enthaltenden - Heiz- und Warmwasserkosten (im Folgenden: Wärmekosten) fristgerecht gegenüber dem Beklagten ab.

7 Die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2017 vom 5. Dezember 2018 betreffend die Wohnung Nr. 40020 wies einen Saldo zu Lasten des Beklagten in Höhe von 704,73 € (Wärmekostennachforderung in Höhe von 1.073,43 € abzüglich eines Guthabens aus der die Wohnung Nr. 40019 betreffenden Abrechnung in Höhe von 368,70 €) auf. In dem Abrechnungsschreiben teilte die Hausverwaltung dem Beklagten ferner mit, dass die Betriebskostenabrechnung als anerkannt gelte, wenn nicht innerhalb von vier Wochen nach Zu-

gang dieses Schreibens schriftlich Einwände hiergegen erhoben würden. Einwendungen gegen diese Abrechnung machte der Beklagte vorgerichtlich nicht geltend.

8 Die Abrechnungen für das Jahr 2018 wiesen betreffend die Wohnung Nr. 40019 ein Guthaben in Höhe von 489,32 € und betreffend die Wohnung Nr. 40020 einen Nachzahlungsbetrag von 874,95 € aus. Für das Jahr 2019 errechnete die Hausverwaltung bezüglich der Wohnung Nr. 40019 einen Nachzahlungsbetrag in Höhe von 669,26 € und für die Wohnung Nr. 40020 ein Guthaben in Höhe von 45,83 €. Die Abrechnungen für das Jahr 2020 ergaben Nachzahlungsbeträge bezüglich beider Wohnungen in Höhe von insgesamt 834,64 €. Sämtliche Nachforderungen betrafen die Wärmekosten.

9 Der Beklagte erhob gegen diese Abrechnungen fristgerecht verschiedene Einwendungen, insbesondere machte er "überhöhte Bezugskosten der Brennstoffe" geltend.

10 Am 30. Dezember 2021 hat die Klägerin einen Antrag auf Erlass eines Mahnbescheids wegen Nachforderungen betreffend die Wohnung Nr. 40020 "VH 2. OG li" aus der "Betriebs-/Heizkostenabrechnung 2017 v. 5.12.2018" in Höhe von 1.073,43 € nebst Zinsen gestellt. Der Beklagte hat Widerspruch gegen den ihm am 14. Januar 2022 zugestellten Mahnbescheid erhoben und sich hinsichtlich der darin enthaltenen Forderung auf Verjährung berufen.

11 Die zuletzt auf Zahlung des sich zu Lasten des Beklagten aus den vorbezeichneten Nachforderungen und Guthaben für die Jahre 2017 bis 2020 ergebenden Gesamtsaldos in Höhe von 2.548,43 € nebst Zinsen gerichtete Klage hat das Amtsgericht abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht der Klage stattgegeben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt der Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

12 Die Revision des Beklagten hat teilweise Erfolg.

I.

13 Das Berufungsgericht (LG Berlin II [Zivilkammer 64], WuM 2025, 158 ff.) hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:

14 Die Klägerin habe gegen den Beklagten aus dem Mietvertrag gemäß § 556 BGB einen Anspruch auf vollständigen Ausgleich der sich aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen ergebenden und allein die Wärmekosten betreffenden Nachforderungen.

15 Der Anspruch der Klägerin auf vollständigen Ausgleich der Abrechnungssalden folge für die das Jahr 2017 betreffenden Nebenkostenabrechnungen vom 5. Dezember 2018 und die auf diese gestützte anteilige Klageforderung von 704,73 € schon aus § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB. Denn der Beklagte sei diesen Abrechnungen innerhalb der Einwendungsfrist von zwölf Monaten nicht entgegengetreten.

16 Die gegen diese Teilforderung erhobene Verjährungseinrede des Beklagten bleibe ohne Erfolg, denn der am 30. Dezember 2021 beantragte Mahnbescheid sei im Sinne des § 167 ZPO "demnächst" zugestellt worden, so dass der Lauf der gemäß §§ 195, 199 BGB bis zum 31. Dezember 2021 währenden Verjährungsfrist nach § 204 Abs. 1 Nr. 3 BGB rechtzeitig gehemmt worden sei.

17 Anders als das Amtsgericht meine, beschränke sich der Anspruch der Klägerin auf Erstattung der ihr entstandenen Kosten zur Wärmeherzeugung nicht auf

den Kostenanteil, den der Mieter auch dann zu tragen hätte, wenn die Klägerin die Zentralheizungsanlage auf eigene Kosten eingebaut hätte und diese selbst betreiben würde. Vielmehr ergebe sich im Wege ergänzender Auslegung des Mietvertrags nach §§ 133, 157 BGB, dass die Klägerin die gesamten Kosten der Wärmeerzeugung umlegen dürfe und deshalb einen Anspruch auf vollständigen Ausgleich der Abrechnungssalden habe.

18 Wie das Amtsgericht zutreffend herausgearbeitet habe, sei der Umfang der Kostentragungspflicht des Beklagten nicht aus § 556c BGB in unmittelbarer Anwendung zu ersehen, weil eine vermierterseitige Umstellung von Eigenversorgung auf Wärmelieferung im Sinne von § 556c Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegend nicht stattgefunden habe. Vor der Einführung des Contractings habe es im Haus weder eine zentrale Heizungsanlage noch eine Eigenversorgung durch die Vermieterin gegeben. Vielmehr hätten die Mieter ihre Wohnungen auf eigene Kosten über Einzelöfen beheizt und der Vermieterin gegenüber keine Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen gehabt.

19 Dem Amtsgericht sei auch darin zu folgen, dass der Umfang der Kostentragungspflicht des Beklagten nicht durch ausdrückliche Vereinbarung im Mietvertrag geregelt sei. Bei der gemäß § 305c Abs. 2 BGB gebotenen "verwenderfeindlichen" Auslegung der Mietverträge nach §§ 133, 157 BGB beziehe sich der Verweis auf die Betriebskostenverordnung unter § 3 Nr. 3 Satz 1 des Mietvertrags nicht auf die "Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung", deren Umlegung nach § 3 Nr. 3 Satz 3 "in § 5 dieses Vertrages vereinbart" sei. Den Fall des hier vorliegenden Wärmecontractings, bei dem die Wärme durch einen gewerblichen Wärmelieferanten im Nahbereich, nämlich unter Nutzung einer im Haus installierten Zentralheizungsanlage, erzeugt werde, hätten die Mietvertragsparteien jedoch nicht bedacht, jedenfalls in § 5 des Vertrages nicht geregelt.

- 20 Eine ergänzende Auslegung der Mietverträge sei angezeigt, weil die Parteien bei Abschluss der Mietverträge im Jahr 2010 nicht bedacht hätten, dass die Klägerin eines Tages die Elektro-Einzelöfen in den Wohnungen durch eine im Wege des Contractings einzubauende und zu betreibende Heizungsanlage ersetzen könne, und nur deswegen keine Regelungen für diesen Fall getroffen hätten.
- 21 Im Ausgangspunkt sei anerkannt, dass sich eine Vereinbarung über die Umlagefähigkeit neu für die konkrete Wohnung anfallender Betriebskosten im Sinne von §§ 1, 2 BetrKV im Wege ergänzender Vertragsauslegung namentlich dann ergeben könne, wenn die neuen Betriebskosten auf eine duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahme zurückgingen.
- 22 Der Fall der erstmaligen Umlage neuer Betriebskosten der Wärmeerzeugung nach erstmaligem Einbau einer Zentralheizungsanlage unterscheide sich derart grundlegend von den in § 556c BGB gesetzlich geregelten Umstellungsfällen, dass eine analoge Anwendung der Norm von vornherein ausscheide. Ob liege dem Vermieter die Wärmeversorgung mittels einer zentralen Heizungsanlage und stelle er in einer solchen Konstellation auf Wärmecontracting um, so fielen die zuvor ihn treffenden Instandhaltungsaufwände nunmehr dem Contractor zur Last, der diese Aufwände als Teil seines Entgelts für die Wärmeerzeugung berücksichtigen würde. Die Umstellung führe also typischerweise dazu, dass die ursprünglich vom Vermieter zu tragenden Instandhaltungskosten als Teil des Entgelts für die Wärmeerzeugung auf die Mieter verlagert würden.
- 23 Eine vergleichbare Interessenlage gebe es im Falle des erstmaligen Einbaus einer Zentralheizungsanlage nicht, weil in einem solchen Fall die aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB fließenden Instandhaltungsaufwände des Vermieters sich bloß auf die Einzelöfen bezögen und nur einen geringen Bruchteil des Umfangs

der für den erstmaligen Einbau einer zentralen Heizungsanlage erforderlichen Investitionen ausmachten.

24 Der hier erfolgte erstmalige Einbau einer Zentralheizungsanlage an Stelle von Elektro-Einzelöfen stelle sich zudem gemäß § 555b Nr. 2 und Nr. 4 BGB als duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahme dar und führe zu einer Verbesserung des Wohnwerts der Wohnung, den herbeizuführen der Vermieter nicht verpflichtet sei. Da die Kosten der Modernisierung nach Maßgabe der §§ 559 ff. BGB eine Erhöhung der Miete rechtfertigen würden und demgemäß anteilig von den Mietern zu tragen wären, wenn der Vermieter sie aufgebracht hätte, stelle es sich anders als in den gesetzlich geregelten Umstellungsfällen gerade nicht von vornherein als unbillig dar, wenn die von den Mietern für die Wärmeversorgung ihrer Wohnung aufzubringenden Kosten sich durch die Umstellung auf das Wärmecontracting insgesamt erhöhten.

25 Vorliegend lasse sich nicht (einmal) feststellen, dass die von dem Beklagten aufzubringenden Kosten für die Beheizung der Wohnung und für die Wassererwärmung sich erhöht hätten. Denn aus den streitgegenständlichen Wärmekostenabrechnungen und dem insoweit unwidersprochenen Vortrag der Klägerin ergebe sich, dass die Umstellung des Energieträgers von Strom auf Nahwärme (sogar) eine beträchtliche Verminderung in der Größenordnung von etwa einem Drittel der je Kilowattstunde anfallenden Kosten der für die Beheizung der Wohnung verbrauchten Energie zur Folge gehabt habe. Der Beklagte habe auch nicht dargelegt, dass die ihm von der Klägerin berechneten Kosten für die Beheizung der Wohnungen über die Stromkosten hinausgegangen seien, die er im Zeitraum bis 2014 für die Beheizung der Wohnungen auf sich genommen habe.

26 Führe der Einbau und der Betrieb der zentralen Heizungsanlage im Wege des Wärmecontractings mithin nicht nur zu einer Wohnwertverbesserung, ohne dass der Beklagte deswegen eine Modernisierungsmieterhöhung zu befürchten

hätte, sondern selbst bei Umlage der ungekürzten Contractingkosten außerdem zu einer Verminderung der von dem Beklagten für die Beheizung der Wohnung aufzubringenden Beträge, erscheine es insgesamt angemessen, dass die Klägerin entsprechend § 2 Nr. 4 Buchst. c BetrKV (auch) für die Abrechnungsjahre ab 2018 das ungekürzte, ihr gegenüber berechnete Entgelt für die Wärmelieferung als Betriebskosten umlegen dürfe.

II.

27 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht in jeder Hinsicht stand.

28 Das Berufungsgericht hat zwar rechtsfehlerfrei angenommen, dass die Klägerin die Zahlung des sich aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2017 betreffend die Wohnung Nr. 40020 ergebenden Saldos in Höhe von 704,73 € nebst Zinsen verlangen kann, weil der Beklagte mit Einwendungen gegen diese Abrechnung gemäß § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB ausgeschlossen und dieser Zahlungsanspruch auch nicht verjährt ist.

29 Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann jedoch ein Anspruch der Klägerin auf Zahlung des sich aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für die Jahre 2018 bis 2020 ergebenden Saldos in Höhe von 1.843,70 € nicht bejaht werden. Das Berufungsgericht hat zwar noch zu Recht eine entsprechende Anwendbarkeit der Vorschrift des § 556c BGB verneint. Es hat jedoch im Rahmen der von ihm vorgenommenen ergänzenden Vertragsauslegung bei der Annahme einer hierfür erforderlichen Regelungslücke übersehen, dass die Parteien sich nach der Umstellung der Wärmeversorgung auf eine Wärmelieferung zumindest stillschweigend grundsätzlich auf eine Umlage von Wärmekosten als Betriebskosten geeinigt haben. Ob diese Vereinbarung auch die Umlage der hier noch streitgegenständlichen Wärmekosten erfasst, kann anhand

der vom Berufungsgericht bislang getroffenen Feststellungen nicht abschließend beurteilt werden.

30 1. Das Berufungsgericht hat allerdings noch zu Recht angenommen, dass der Klägerin ein Anspruch auf Zahlung restlicher Wärmekosten in der geltend gemachten Höhe von 704,73 € für das Jahr 2017 gegen den Beklagten zusteht.

31 a) Der Beklagte ist, wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, mit Einwendungen gegen die - formell ordnungsgemäße (vgl. hierzu Senatsurteile vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 93/15, NJW 2016, 866 Rn. 10; vom 19. Juli 2017 - VIII ZR 3/17, WuM 2017, 529 Rn. 15; jeweils mwN) - Betriebs- und Heizkostenabrechnung vom 5. Dezember 2018 für das Jahr 2017 betreffend die Wohnung Nr. 40020 gemäß § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB ausgeschlossen. Denn er hat solche Einwendungen innerhalb der bis zum zwölften Monat nach Zugang der Abrechnung laufenden Frist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB nicht erhoben. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen jedoch nicht mehr geltend machen, es sei denn, er hätte die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 Satz 6 BGB). Zu den Einwendungen gegen eine Betriebskostenabrechnung des Vermieters im Sinne von § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB gehört auch der - hier von dem Beklagten mit Blick auf die ihm gegenüber abgerechneten Wärmelieferungskosten erhobene - Einwand, dass es für einzelne, nach § 556 Abs. 1 BGB grundsätzlich umlagefähige Betriebskosten an einer vertraglichen Vereinbarung über deren Umlage fehlt (vgl. Senatsurteile vom 10. Oktober 2007 - VIII ZR 279/06, NJW 2008, 283 Rn. 24; vom 12. Mai 2010 - VIII ZR 185/09, NJW 2010, 2275 Rn. 15). Feststellungen zu einem fehlenden Verschulden des Beklagten hat das Berufungsgericht nicht getroffen und die Revision zeigt übergangenen Sachvortrag insofern nicht auf.

32 Die Frist hat mit dem Zugang der Abrechnung bei dem Beklagten im Dezember 2018 zu laufen begonnen. Die Vorschrift des § 11 Abs. 3 der Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum vom

7. Juni 2013 (Wärmelieferverordnung - WärmeLV; im Folgenden: WärmeLV), wonach die Frist für Einwendungen gegen die Abrechnung der Wärmelieferungskosten (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB) frühestens dann zu laufen beginnt, wenn der Mieter eine Mitteilung erhalten hat, die den Anforderungen nach § 11 Abs. 1 und 2 WärmeLV entspricht, findet - entgegen der Annahme der Revisionserweiterung - hier keine Anwendung. Sie regelt nur die Folgen einer fehlerhaften oder fehlenden Umstellungsankündigung im Sinne von § 556c Abs. 2 BGB (vgl. BANZ AT vom 20. Juni 2013 B 2, S. 8; siehe auch Lammel/Lammel, Heizkostenverordnung, 5. Aufl., § 1 WärmeLV Rn. 3). Die Vorschrift des § 556c BGB ist im vorliegenden Fall jedoch nicht anwendbar (siehe hierzu nachfolgend unter II 2 a).

33 b) Entgegen der Ansicht der Revision ist die Klägerin auch nicht gehindert, sich auf den Einwendungsausschluss nach § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB zu berufen, weil die Hausverwaltung der Klägerin dem Beklagten in dem Abrechnungsschreiben mitgeteilt hat, die Betriebskostenabrechnung gelte als anerkannt, wenn nicht innerhalb von vier Wochen nach Zugang dieses Schreibens schriftlich Einwände hiergegen erhoben würden. Ungeachtet dessen, dass der von der Revision neben der Vorschrift des § 242 BGB ebenfalls angeführten Bestimmung des § 323 Abs. 2 Nr. 1 BGB eine andere Wertung zugrunde liegt (vgl. BT-Drucks. 14/5663, S. 79; siehe auch Senatsurteile vom 10. Oktober 2007 - VIII ZR 279/06, NJW 2008, 283 Rn. 25; vom 11. Mai 2016 - VIII ZR 209/15, NJW 2016, 2254 Rn. 26), macht die Revision nicht geltend und es ist auch ansonsten nicht ersichtlich, dass die Klägerin durch das Setzen einer kürzeren als der in § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB vorgesehenen Frist den Beklagten von der rechtzeitigen Geltendmachung seiner Einwendungen innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB abgehalten hätte und die Berufung auf die Vorschrift des § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB deshalb treuwidrig wäre (vgl. insoweit BGH, Beschluss vom 24. Oktober 2012 - IV ZB 13/12, NJW-RR 2013, 519 Rn. 13 [zum Ausschluss der Berufung auf eine gesetzliche Ausschlussfrist im Hinblick auf § 242 BGB]). Aus den vorstehend aufgezeigten

Gründen liegt auch die von der Revision insoweit gerügte Verletzung von § 286 ZPO und Art. 103 Abs. 1 GG nicht vor.

34 c) Das Berufungsgericht ist - entgegen der Ansicht der Revision - ebenfalls rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch auf Zahlung restlicher Wärmekosten für das Jahr 2017 nicht verjährt ist. Die nach § 204 Abs. 1 Nr. 3 BGB angeordnete Hemmung der - an sich gemäß §§ 195, 199 Abs. 1 BGB zum 31. Dezember 2021 endenden - Verjährungsfrist ist ungeachtet des Umstands eingetreten, dass der Mahnbescheid erst am 14. Januar 2022 und damit nach Eintritt der Verjährung zugestellt worden ist. Denn gemäß § 167 ZPO wirkt die in § 204 Abs. 1 Nr. 3 BGB angeordnete Hemmung auf den Zeitpunkt der - hier am 30. Dezember 2021 erfolgten - Einreichung des Mahnantrags beim Mahngericht zurück, wenn die Zustellung des Mahnbescheids - wie vorliegend - "demnächst" erfolgt ist (vgl. Senatsurteile vom 17. November 2010 - VIII ZR 211/09, NJW 2011, 613 Rn. 16 mwN; vom 25. März 2015 - VIII ZR 243/13, NJW 2015, 3228 Rn. 67, insoweit in BGHZ 204, 325 nicht abgedruckt).

35 Anders als die Revision meint, war die mit dem Mahnbescheid geltend gemachte Forderung auch hinreichend individualisiert (§ 690 Abs. 1 Nr. 3 ZPO). Denn die Hemmung der Verjährung durch einen Mahnbescheid setzt lediglich voraus, dass die erhobenen Forderungen in der Weise individualisiert sind, dass der Schuldner selbst erkennen kann, um welche konkreten Forderungen es geht (vgl. hierzu im Einzelnen nur Senatsurteile vom 17. November 2010 - VIII ZR 211/09, aaO Rn. 9, 11; vom 25. März 2015 - VIII ZR 243/13, aaO Rn. 63 f. mwN; Senatsbeschluss vom 25. April 2017 - VIII ZR 217/16, ZfBR 2017, 571 Rn. 12). Dabei kann auch - wie die Revisionserwiderung zu Recht geltend macht - auf dem Schuldner vorliegende Unterlagen Bezug genommen werden (vgl. Senatsbeschluss vom 25. April 2017 - VIII ZR 217/16, aaO mwN). Der Beklagte konnte der im Mahnbescheid erwähnten, ihm vorliegenden Betriebs- und

Heizkostenabrechnung vom 5. Dezember 2018 für das Jahr 2017 bezüglich der Wohnung Nr. 40020 entnehmen, dass die Klägerin für diese Wohnung eine Nachforderung in Höhe von 1.073,43 € errechnet hatte und diese Nachforderung mit dem Mahnbescheid zunächst geltend gemacht worden ist. Soweit die Klägerin irrtümlich in der Anspruchsbegründung auf die andere Wohnung verwiesen hat, ist dies unschädlich, weil es für die Individualisierung auf die Angaben im Mahnbescheid ankommt.

- 36 2. In welcher Höhe der Klägerin darüber hinaus ein Anspruch auf Zahlung restlicher Wärmekosten auch für die Jahre 2018 bis 2020 gegen den Beklagten zusteht, kann anhand der von dem Berufungsgericht bislang getroffenen Feststellungen jedoch nicht abschließend beurteilt werden. Jedenfalls aber kann sie Zahlung des Anteils der Kosten der zentralen Wärmeversorgung durch die Wärmelieferantin verlangen, der auch bei einer zentralen Wärmeversorgung durch die Klägerin gemäß § 7 Abs. 2 der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten vom 5. Oktober 2009 (Verordnung über Heizkostenabrechnung - HeizkostenV; BGBl. I S. 3250; im Folgenden: HeizkostenV) in der hier anzuwendenden, bis zum 30. November 2021 geltenden Fassung (im Folgenden: aF), § 8 Abs. 2 HeizkostenV angefallen wäre.
- 37 a) Das Berufungsgericht hat noch zu Recht angenommen, dass die - halb-
zwingende (§ 556c Abs. 4 BGB) - Vorschrift des § 556c Abs. 1 Satz 1 BGB auf
den - hier vorliegenden - Fall einer Umstellung der Selbstversorgung der Mieter
mit Wärme und Warmwasser auf eine gewerbliche Lieferung durch einen Wär-
melieferanten weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar ist.
- 38 aa) Nach dieser Bestimmung hat der Mieter, wenn dieser die Betriebskos-
ten für Wärme oder Warmwasser zu tragen hat und der Vermieter die Versorgung
von der Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen
Wärmelieferanten (Wärmelieferung) umstellt, die Kosten der Wärmelieferung als

Betriebskosten zu tragen, wenn die Wärme mit verbesserter Effizienz aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird (Nr. 1) und die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen (Nr. 2).

39 bb) Das Berufungsgericht hat insoweit zunächst rechtsfehlerfrei eine unmittelbare Anwendung dieser Vorschrift auf die hier streitgegenständlichen Mietverhältnisse der Parteien verneint. Denn die unmittelbare Anwendbarkeit des § 556c Abs. 1 Satz 1 BGB setzt voraus, dass es sich um einen zum Zeitpunkt der beabsichtigten Umstellung bereits laufenden Mietvertrag handelt, bei dem die Kosten für Wärme oder Warmwasser (oder von beidem) vom Mieter - nach § 556 BGB - als Betriebskosten zu tragen sind (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 23; siehe auch BeckOK-Mietrecht/Pfeifer, Stand: 1. März 2026, § 556c BGB Rn. 37, 40). Bis zu der Umstellung auf die Wärmelieferung trug der Beklagte die Wärmekosten jedoch nicht aufgrund einer mit der Klägerin getroffenen Umlagevereinbarung im Sinne von § 556 Abs. 1 BGB, sondern diese Kosten wurden dem Beklagten aufgrund der Selbstversorgung mit Wärme von dem Stromanbieter unmittelbar in Rechnung gestellt.

40 Soweit die Revisionserwiderung meint, es habe eine konkludente Vereinbarung der Parteien über die Umlage der Kosten für Wärme und Warmwasser auf den Beklagten gegeben, weil der Beklagte sich in der Klageerwiderung nicht gegen die Abrechnung der Betriebskosten für die Jahre ab 2017 dem Grunde nach gewandt habe, übersieht sie, dass es für die Anwendung der Vorschrift des § 556c BGB maßgeblich auf das Vorliegen einer Umlagevereinbarung im Zeitpunkt der Umstellung auf die Wärmelieferung ankommt.

41 cc) Die Vorschrift des § 556c Abs. 1 Satz 1 BGB ist entgegen einer in der Literatur vertretenen Ansicht (vgl. Lee, WuM 2025, 385, 392; NZM 2025, 889,

898; eine analoge Anwendung erwägend auch Staudinger/Artz, BGB, Neubearb. 2024, § 556c Rn. 19) auf den - hier vorliegenden - Fall der Umstellung von einer Selbstversorgung der Mieter mit Wärme und Warmwasser durch zur Ausstattung der Wohnung gehörende mitvermietete Einzelheizungen auf eine gewerbliche Wärmelieferung durch einen Wärmelieferanten auch nicht entsprechend anwendbar (so auch Bentrop, WuM 2025, 649, 658; NK-BGB/Hinz, 4. Aufl., § 556c Rn. 15).

42 (1) Eine Analogie ist nur zulässig, wenn das Gesetz eine planwidrige Regelungslücke enthält und der zu beurteilende Sachverhalt in rechtlicher Hinsicht so weit mit dem Tatbestand, den der Gesetzgeber geregelt hat, vergleichbar ist, dass angenommen werden kann, der Gesetzgeber wäre bei einer Interessenabwägung, bei der er sich von den gleichen Grundsätzen hätte leiten lassen wie bei dem Erlass der herangezogenen Gesetzesvorschrift, zu dem gleichen Abwägungsergebnis gekommen (st. Rspr.; siehe nur Senatsurteile vom 18. Januar 2017 - VIII ZR 278/15, NVwZ-RR 2017, 372 Rn. 32; vom 24. Februar 2021 - VIII ZR 36/20, BGHZ 229, 59 Rn. 38; jeweils mwN; vom 21. Mai 2025 - VIII ZR 201/23, NJW-RR 2025, 1228 Rn. 23).

43 Eine Analogie setzt daher zunächst voraus, dass die Übertragung der gesetzlichen Regelung auf den unregelmäßigten Fall nicht durch eine gesetzgeberische Entscheidung ausgeschlossen ist (BGH, Urteile vom 28. November 2019 - IX ZR 239/18, BGHZ 224, 177 Rn. 16; vom 24. Februar 2021 - VIII ZR 36/20, aaO Rn. 39; vom 21. Mai 2025 - VIII ZR 201/23, aaO Rn. 24; jeweils mwN). Die Lücke muss sich also aus einem unbeabsichtigten Abweichen des Gesetzgebers von seinem - dem konkreten Gesetzgebungsvorhaben zugrundeliegenden - Regelungsplan ergeben (st. Rspr.; siehe nur Senatsurteile vom 18. Januar 2017 - VIII ZR 278/15, aaO; vom 24. Februar 2021 - VIII ZR 36/20, aaO Rn. 40; vom 21. Mai 2025 - VIII ZR 201/23, aaO; jeweils mwN), wie er sich selbst im Wege der historischen und teleologischen Auslegung ergibt und aufgrund konkreter

Umstände positiv festgestellt werden kann (st. Rspr.; Senatsurteile vom 18. Januar 2017 - VIII ZR 278/15, aaO; vom 24. Februar 2021 - VIII ZR 36/20, aaO; vom 21. Mai 2025 - VIII ZR 201/23, aaO; jeweils mwN; vgl. auch BVerfGE 118, 212, 243; 128, 193, 210: "erkennbar planwidrige Gesetzeslücke").

44 (2) Bereits an einer solchen planwidrigen Regelungslücke fehlt es hier. Weder der Gesetzeshistorie noch den Gesetzesmaterialien lässt sich mit der gebotenen Sicherheit entnehmen, dass der Gesetzgeber über den gesetzlich geregelten Fall der Umstellung von der Eigenversorgung durch den Vermieter auf eine Wärmelieferung hinaus auch sonstige Umstellungen auf eine solche Wärmelieferung regeln wollte, soweit die Mieter bereits zuvor die Wärmekosten - wenn auch nicht als Betriebskosten - zu tragen hatten.

45 (a) Vor der Einführung der Vorschrift des § 556c BGB durch das Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln vom 11. März 2013 (Mietrechtsänderungsgesetz - MietRÄndG; BGBl. I S. 434) in das Bürgerliche Gesetzbuch konnte ein Vermieter von Wohnraum, der während des laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer vorhandenen Heizungsanlage auf einen Dritten überträgt (Wärmecontracting), die Kosten der Wärmelieferung nach § 1 Abs. 1 Nr. 2, § 7 Abs. 4 HeizkostenV, die anders als bei einer Abrechnung nach § 7 Abs. 2 HeizkostenV auch kalkulatorische Kosten für Instandhaltungen, Abschreibungen, Kapital und Gewinn enthält, nur dann auf den Mieter umlegen, wenn hierfür im Mietvertrag eine ausdrückliche Regelung getroffen wurde oder der Mieter der Änderung zustimmte (vgl. Senatsurteile vom 6. April 2005 - VIII ZR 54/04, NJW 2005, 1776 unter [II] 2; vom 1. Juni 2005 - VIII ZR 84/04, WuM 2005, 456 unter II 2; vom 22. Februar 2006 - VIII ZR 362/04, NJW 2006, 2185 Rn. 10; vom 20. September 2006 - VIII ZR 279/05, NJW-RR 2007, 84 Rn. 11). Dabei konnte nach der Rechtsprechung des Senats die im Mietvertrag enthaltene Verweisung auf die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung, soweit die zum Zeitpunkt

des Vertragsschlusses maßgebliche Fassung eine Umlegung der entsprechenden Wärmelieferungskosten vorsah (vgl. Senatsurteile vom 22. Februar 2006 - VIII ZR 362/04, NJW 2006, aaO Rn. 15; vom 27. Juni 2007 - VIII ZR 202/06, NJW 2007, 3060 Rn. 19), oder auf die seit dem 1. Januar 2004 geltende Betriebskostenverordnung genügen (vgl. Senatsurteil vom 18. Dezember 2019 - VIII ZR 62/19, NJW-RR 2020, 332 Rn. 10 mwN). Ohne eine derartige Regelung oder die Zustimmung des Mieters kam nach der Rechtsprechung des Senats eine Umlage auch nicht im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung in Betracht (vgl. Senatsurteil vom 22. Februar 2006 - VIII ZR 362/04, aaO Rn. 16; Milger, NZM 2008, 1, 7).

46 (b) Mit Blick auf diese je nach Vertragsgestaltung bestehenden Unsicherheiten, ob und unter welchen Voraussetzungen der Vermieter von der Eigenerzeugung der Heizwärme zum Fremdbezug übergehen und dem Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten in Rechnung stellen konnte, wollte der Gesetzgeber durch die Einführung des § 556c BGB klare Rahmenbedingungen für die Umstellung durch den Vermieter im laufenden Mietverhältnis schaffen (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 14; siehe auch Bentrop, WuM 2025, 649, 658). Dass der Gesetzgeber auch Umstellungen von einer Selbstversorgung durch die Mieter auf eine Wärmelieferung von der Regelung des § 556c BGB erfasst wissen wollte, ist den Gesetzesmaterialien nicht zu entnehmen. Zwar wird in der Gesetzesbegründung ausgeführt, dass diese Regelung für sämtliche Umstellungen in laufenden Mietverhältnissen gelten (vgl. BT-Drucks., aaO S. 2) und hierdurch ein einheitlicher Rechtsrahmen für die Umstellung auf Contracting geschaffen werden sollte (vgl. BT-Drucks., aaO S. 14). Der Gesetzgeber hat jedoch an anderer Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass § 556c Abs. 1 BGB klarstelle, dass die Regelung auf Fallgestaltungen anwendbar sein soll, bei denen die Kosten für Wärme oder Warmwasser (oder von beidem) nach § 556 BGB vom Mieter zu tragen sind (vgl. BT-Drucks., aaO S. 23). Dementsprechend hat

er auch im Wortlaut dieser Bestimmung (siehe oben unter II 2 a aa) ausdrücklich an eine Betriebskostentragungspflicht des Mieters angeknüpft ("Hat der Mieter die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen [...]").

47 Dem Gesetzgeber war mithin bewusst, dass es auch Fallgestaltungen gibt, bei denen eine Umlage der Wärmekosten als Betriebskosten auf den Mieter von den Mietvertragsparteien nicht vereinbart worden ist. Er ist jedoch bei seinen Erwägungen davon ausgegangen, dass der Mieter in der Praxis regelmäßig die Wärmekosten als Betriebskosten zu tragen hat (vgl. BT-Drucks., aaO), und die geschaffene Regelung somit zwar nicht alle Fälle der Umstellung auf eine Wärmelieferung im laufenden Mietverhältnis, aber den weit überwiegenden Teil erfasst. Eine planwidrige Regelungslücke mit Blick auf die hier in Rede stehende Umstellung von der Selbstversorgung durch die Mieter auf eine Wärmelieferung liegt deshalb nicht vor.

48 b) Wie das Berufungsgericht ebenfalls noch zutreffend erkannt hat, ist auch in den beiden Mietverträgen aus dem Jahr 2010 eine Umlage der hier streitgegenständlichen Wärmelieferungskosten nicht vereinbart worden. Zwar verweisen die inhaltsgleichen Regelungen in § 3 Nr. 3 der Mietverträge auf die - in der vereinbarten Nettokaltmiete nicht enthaltenen - Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung und der Vermieter darf gemäß § 3 Nr. 4 des Mietvertrags neu entstandene Betriebskosten nach den gesetzlichen Vorschriften anteilig umlegen (vgl. zur Umlage von Betriebskosten auf den Mieter durch eine formularmäßige Vereinbarung Senatsurteil vom 10. Februar 2016 - VIII ZR 137/15, NJW 2016, 1308 Rn. 13 ff.). Hinsichtlich der Umlage der Kosten für eine Sammelheizung und die Warmwasserversorgung wird in § 3 Nr. 3 jedoch auf die Regelung in § 5 des Mietvertrags verwiesen, der eine Umlage von Wärmelieferungskosten nur bei der Lieferung von Fernwärme, nicht aber bei einer Nahwärmlieferung vorsieht (vgl. zum Begriff der Fernwärme Senatsurteil vom 21. Dezember 2011 - VIII ZR 262/09, NJW-RR 2012, 249 Rn. 11 ff.

mwN). Die Versorgung mit Wärme und Warmwasser erfolgt im Streitfall jedoch nicht mittels Fernwärme, sondern nach den rechtsfehlerfreien und von den Parteien insoweit nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts durch eine hauseigene Wärmeversorgungsanlage mittels Nahwärme (vgl. hierzu Senatsurteil vom 20. Juni 2007 - VIII ZR 244/06, WuM 2007, 445 Rn. 3, 15).

49 c) Anders als das Berufungsgericht jedoch gemeint hat, kommt eine ergänzende Vertragsauslegung bereits mangels einer (fortbestehenden) Regelungslücke (vgl. hierzu Senatsurteil vom 20. Februar 2019 - VIII ZR 7/18, BGHZ 221, 145 Rn. 39 f.) nicht in Betracht, weil sich die Parteien nach den bislang getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts auf die Umlage jedenfalls eines Teils der Wärmekosten als Betriebskosten geeinigt haben.

50 aa) Zwar kommt eine (stillschweigende) Änderung der mietvertraglichen Umlagevereinbarung nicht schon dadurch zustande, dass der Vermieter Betriebskosten abrechnet, zu deren Umlage er nach dem Mietvertrag nicht berechtigt ist, und der Mieter eine darauf beruhende Nachzahlung begleicht. Denn aus Sicht des Mieters ist der Übersendung einer Betriebskostenabrechnung, die vom Mietvertrag abweicht, nicht ohne Weiteres, sondern nur bei Vorliegen besonderer Umstände ein Angebot des Vermieters zu entnehmen, eine Änderung des Mietvertrags herbeiführen zu wollen (vgl. Senatsurteile vom 10. Oktober 2007 - VIII ZR 279/06, NJW 2008, 283 Rn. 18 f.; vom 13. Februar 2008 - VIII ZR 14/06, NJW 2008, 1302 Rn. 10; vom 9. Juli 2014 - VIII ZR 36/14, NZM 2014, 748 Rn. 19).

51 Jedoch stellt etwa die Ankündigung einer Änderung der Nebenkosten sowie die nachfolgende Übersendung einer Abrechnung, in die auch die mitgeteilten zusätzlichen Betriebskosten eingestellt sind, aus der maßgeblichen Sicht des objektiven Empfängers ein Angebot zur Änderung der Betriebskostenumlagever-

einbarung dar, das der Mieter durch Begleichung einer auf der Abrechnung beruhenden Nachforderung oder Zahlung der daraufhin angepassten (erhöhten) Vorauszahlungen akzeptiert haben kann (vgl. Senatsurteil vom 9. Juli 2014 - VIII ZR 36/14, aaO Rn. 20; siehe auch Senatsurteil vom 21. Januar 2004 - VIII ZR 101/03, WuM 2004, 151 unter II 2 c [zur Umlage von Aufzugskosten]).

52 bb) Gemessen daran ist das Berufungsgericht - wie bereits das Amtsgericht - zunächst rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass sich die Parteien im vorliegenden Fall - wie auch die Revision und die Revisionserwiderung in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat bestätigt haben - jedenfalls auf eine Umlage derjenigen Kosten geeinigt haben, die auch bei einem Betrieb der Wärmeversorgungsanlage durch die Klägerin selbst gemäß § 7 Abs. 2 HeizkostenV aF, § 8 Abs. 2 HeizkostenV auf den Beklagten umzulegen gewesen wären. Denn die Hausverwaltung der Klägerin hat dem Beklagten mit Schreiben vom 23. Juni 2015 mitgeteilt, dass er nunmehr an die neue zentrale Heizungsversorgung der Wärmelieferantin angeschlossen sei, die künftigen Nebenkostenabrechnungen auch die Kosten für die Heizung beinhalten würden und der Beklagte zukünftig monatliche Heizkostenvorauszahlungen zu leisten habe. Diese Heizkostenvorauszahlungen hat der Beklagte in der Folgezeit unstreitig erbracht.

53 Soweit die Revision darüber hinaus meint, der Beklagte habe lediglich der Umlage von Wärmekosten in Höhe der monatlich geleisteten Vorauszahlungen zugestimmt, übergeht sie, dass der Beklagte sich nicht mit der Leistung einer Pauschale, sondern mit monatlich zu leistenden Vorauszahlungen, über die gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BGB jährlich abzurechnen ist und die dementsprechend auch zu Nachforderungen des Vermieters führen können, einverstanden erklärt hat (§§ 133, 157 BGB).

54 Aufgrund der bislang von dem Berufungsgericht getroffenen Feststellungen kann aber nicht abschließend beurteilt werden, ob der Beklagte angesichts

der ihm im Zuge der Umstellung der Wärmeversorgung erteilten Informationen die Aufforderung der Hausverwaltung dahingehend verstehen musste, dass die Klägerin nicht nur den Anteil der Kosten der zentralen Wärmeversorgung durch die Wärmelieferantin, der auch bei einer zentralen Wärmeversorgung durch den Vermieter nach § 7 Abs. 2 HeizkostenV aF, § 8 Abs. 2 HeizkostenV angefallen wäre, sondern die gesamten Kosten nach § 7 Abs. 4, § 8 Abs. 4 HeizkostenV einschließlich der kalkulatorischen Kosten auf den Beklagten umlegen wollte, und ob dieser durch die Aufnahme der monatlichen Vorauszahlungen das darin liegende Angebot zur Änderung der Mietverträge angenommen hat. Insofern bedarf es weiterer Feststellungen seitens des Berufungsgerichts.

55 Dabei werden die im Zusammenhang mit der Umstellung erfolgten (konkludenten) Willenserklärungen der Parteien auch vor dem Hintergrund zu würdigen sein, dass die Parteien in § 5 Nr. 2 und 9 ihrer beiden Mietverträge die Möglichkeit einer Wärmeversorgung der Wohnungen durch eine zentrale vermietetseitige Eigenversorgung oder durch eine Wärmelieferung zumindest in den Blick genommen haben.

III.

56

Nach alledem kann das Berufungsurteil in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang keinen Bestand haben; es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die nicht zur Endentscheidung reife Sache ist im Umfang der Aufhebung zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO), damit dieses die erforderlichen Feststellungen - gegebenenfalls nach ergänzendem Vortrag der Parteien und deren Anhörung sowie unter Berücksichtigung der im Zusammenhang mit der Umstellung von den Parteien geführten Korrespondenz - treffen kann.

Dr. Bünger

Kosziol

Dr. Liebert

Dr. Matussek

Dr. Reichelt

Vorinstanzen:

AG Charlottenburg, Entscheidung vom 26.01.2023 - 218 C 29/22 -

LG Berlin II Littenstraße, Entscheidung vom 22.01.2025 - 64 S 21/23 -

Verkündet am:

20. Mai 2026

Reiter, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle