BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 103/06

Verkündet am:
20. September 2006
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 556a Abs. 1 Satz 1, 307 Abs. 1 Satz 1 Bb, Abs. 2 Nr. 1

Die formularvertragliche Beteiligung des Mieters einer Erdgeschosswohnung an den Aufzugskosten benachteiligt diesen nicht unangemessen.

BGH, Urteil vom 20. September 2006 - VIII ZR 103/06 - LG Gießen
AG Gießen

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 9. August 2006 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Wiechers, die Richterinnen Hermanns und Dr. Milger sowie den Richter Dr. Koch

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Gießen - 1. Zivilkammer - vom 22. März 2006 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten tragen die Kosten des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten waren aufgrund eines Mietvertrags vom 11. Juni 2002 mit der Rechtsvorgängerin des Klägers ab dem 1. September 2002 Mieter einer Eigentumswohnung im Erdgeschoss einer Seniorenanlage in A. . Das Haus ist mit einem Aufzug ausgestattet. Ein mit dem Aufzug erreichbarer Keller oder Dachboden gehörte nicht zum Mietobjekt der Beklagten.

2 Nr. 3.2 des Mietvertrags lautet:

"Neben der Miete werden Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung umgelegt und in Form von monatlichen Vorauszahlungen mit jährlicher Abrechnung erhoben.

Die von dieser Vorauszahlung erfassten Betriebskosten sind in der Anlage 'Betriebskostenaufstellung' enthalten, welche wesentlicher Vertragsbestandteil ist. Die monatliche Vorauszahlung beträgt danach z.Zt. insgesamt EUR 75,-."

3 In der Anlage heißt es unter der Überschrift Betriebskostenaufstellung:

"Die in Punkt 3.2 des Mietvertrags vom 11.06.02 ausgewiesene monatliche Betriebskostenvorauszahlung setzt sich zur Zeit aus folgenden Positionen zusammen:

...

4. Aufzug/Aufzüge

..."

4 Der Kläger hat von den Beklagten für das Jahr 2004 eine Nebenkostennachzahlung verlangt, in der ein anteiliger, nach dem Maßstab der Wohnfläche umgelegter Betrag von 141,37 € für Betriebskosten des Aufzugs enthalten ist. Das Amtsgericht hat die Klage insoweit abgewiesen. Auf die zugelassene Berufung hat das Landgericht die Beklagten auch zur Zahlung der Aufzugskosten verurteilt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehren die Beklagten die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe:

I.

5 Das Berufungsgericht hat im Wesentlichen ausgeführt: Der Kläger könne Zahlung der Aufzugskosten verlangen. Diese seien gemäß Nr. 3.2 des Mietvertrags in Verbindung mit der II. Berechnungsverordnung umlagefähig.

6 Die formularmäßige Umlage der Aufzugskosten sei nicht wegen unangemessener Benachteiligung der Beklagten gemäß § 307 Abs. 1 und 2 BGB unwirksam. Das gelte für Mieter einer Erdgeschosswohnung auch dann, wenn sie keinen Nutzen von dem Aufzug hätten. Der Vermieter einer solchen Wohnung lege insoweit lediglich seine Preisgestaltung offen und verlagere das Risiko der Kostenveränderung auf den Mieter. Eine rechnerisch exakte Abrechnung sei ohnehin kaum möglich, denn bei mehrstöckigen Gebäuden müsste auch zwischen den Mietern im ersten Stock und jenen im obersten Stockwerk unterschieden werden, weil die Inanspruchnahme des Aufzugs unterschiedlich groß sei. Gegen eine unangemessene Benachteiligung der Beklagten spreche auch die Regelung in § 24 Abs. 2 der Neubaumietenverordnung. Danach seien grundsätzlich auch Wohnungsmieter im Erdgeschoss an den Aufzugskosten zu beteiligen; also sei die Regelung im Mietvertrag der Parteien mit den wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung vereinbar.

7 Die Klausel im Mietvertrag der Parteien sei auch nicht mit der Folge des § 305c BGB überraschend. Das Vorhandensein eines Aufzugs sei für die Beklagten offensichtlich gewesen. Es sei weit verbreitet, die durch einen Aufzug entstehenden Kosten auf die Mieter insgesamt umzulegen. Auch als Mieter einer Erdgeschosswohnung hätten die Beklagten damit rechnen müssen.

II.

8 Das Berufungsurteil hält der rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

9 Der Kläger hat gemäß Nr. 3.2 des Mietvertrags gegen die Beklagten einen Anspruch auf Zahlung von Betriebskosten für das Jahr 2004 auch im Hinblick auf die Aufzugskosten.

10 1. Im Mietvertrag ist in Nr. 3.2 in Verbindung mit der Anlage "Betriebskostenaufstellung" gemäß § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB vereinbart, dass die Beklagten anteilige Aufzugskosten zu tragen haben. Kosten des Aufzugbetriebs sind umlagefähige Betriebskosten (früher § 27 Abs. 1 II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990, BGBl. I S. 2178, in Verbindung mit Anlage 3 Nr. 7; seit 1. Januar 2004 § 2 Nr. 7 der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, BGBl. I S. 2346).

11 Entgegen der Auffassung der Revision hat das Berufungsgericht auch in revisionsrechtlich nicht zu beanstandender Weise angenommen, dass es sich bei der formularmäßig vereinbarten Beteiligung der Beklagten als Erdgeschossmieter an den Aufzugskosten nicht um eine überraschende Klausel im Sinne von § 305c Abs. 1 BGB handelt.

12 2. Die formularvertragliche Umlage der Aufzugskosten auf die Mieter einer Erdgeschosswohnung hält der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 1 Satz 1 BGB stand. Eine gegen die Gebote von Treu und Glauben verstoßende unangemessene Benachteiligung des Mieters liegt nicht vor, insbesondere weicht die Abrede nicht von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung ab. Dem steht nicht entgegen, dass der Kläger die Aufzugskosten nach der Wohnfläche umgelegt hat, ohne die Beklagten davon auszu-

nehmen, obwohl ihnen das Vorhandensein eines Fahrstuhls keinen objektiven Gebrauchsvorteil gewährte.

13 a) Allerdings kommt eine Heranziehung des § 24 Abs. 2 der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV) als wesentlicher Grundgedanke der gesetzlichen Regelung bei Wohnraum, der - wie die von den Beklagten gemietete Wohnung - nicht der Preisbindung unterliegt, entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht in Betracht. Für preisgebundenen Wohnraum bestimmt § 24 Abs. 2 Satz 1 NMV, dass die Kosten des Betriebs von Aufzügen nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt werden dürfen, sofern nicht im Einvernehmen mit allen Mietern ein anderer Umlagemaßstab vereinbart ist. Nach § 24 Abs. 2 Satz 2 NMV kann Wohnraum im Erdgeschoss von der Umlage ausgenommen werden.

14 aa) Die Wertung des § 24 Abs. 2 Satz 1 NMV wird vielfach auf preisfreien Wohnraum übertragen. Daraus folge, dass die anteilige Umlage der Aufzugskosten auf den Mieter einer im Erdgeschoss gelegenen Wohnung in der Regel möglich sei. Der Gesetz- und Verordnungsgeber sehe es regelmäßig nicht als unangemessene Benachteiligung an, wenn der Mieter einer solchen Wohnung unabhängig vom objektiven Nutzen mit der Umlage für einen Fahrstuhl belastet werde (LG Berlin, GE 1994, 765; LG Berlin, GE 1995, 567; LG Duisburg, WuM 1991, 597; Bub in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., Kap. II Rdnr. 437b; Weitemeyer in Emmerich/Sonnenschein, Miete, 8. Aufl., § 556a Rdnr. 22). Nach anderer Ansicht soll der dem Vermieter durch § 24 Abs. 2 Satz 2 NMV gewährte Ermessensspielraum stets dahingehend reduziert sein, dass der Mieter einer (preisgebundenen) Wohnung im Erdgeschoss von der Umlage der Aufzugskosten ausgenommen werden müsse, wenn er aus dem Vorhandensein eines Fahrstuhls

objektiv keinen Nutzen ziehen könne (LG Braunschweig, WuM 1990, 558; LG Kiel, NZM 2001, 92; LG Berlin, MM 2002, 333).

15 bb) Die Streitfrage bedarf hier keiner Entscheidung. § 24 Abs. 2 NMV ist eine Regelung des sozialen Wohnungsbaurechts, die nach dem Regelungsplan des Gesetzgebers bereits deshalb nicht für andere Sachverhalte herangezogen werden kann, weil es sich um eine auslaufende, nur noch auf den Altbestand im sozialen Wohnungsbau anzuwendende Regelung handelt. Der Gesetzgeber hat das Recht des sozialen Wohnungsbaus durch das Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376 - WoFG) mit Wirkung ab dem 1. Januar 2002 auf eine neue gesetzliche Grundlage gestellt. Aufgrund dessen ist die Neubaumietenverordnung nur noch nach Maßgabe der Übergangsbestimmung des § 50 WoFG weiterhin anzuwenden. Soweit das Wohnraumförderungsgesetz keine Sonderregelung trifft, gelten im Verhältnis der Mietvertragsparteien untereinander die allgemeinen wohnraummietrechtlichen Bestimmungen (Begründung des Gesetzentwurfs, BT-Drucks. 14/5538 S. 33 f.; vgl. auch Senatsurteil vom 8. März 2006 - VIII ZR 78/05, NJW 2006, 1419 unter II A 1 a aa (1) zu § 20 Abs. 2 Satz 2 NMV).

16 b) Die formularmäßige Beteiligung auch des Mieters einer im Erdgeschoss gelegenen Wohnung an den Aufzugskosten nach dem Maßstab der Wohnfläche entspricht jedoch dem Grundgedanken des § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB. Nach dieser Bestimmung sind Betriebskosten grundsätzlich - vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen oder anderweitiger Vorschriften - nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Im Anwendungsbereich des § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB ist dabei grundsätzlich auf die Gesamtwohnfläche abzustellen (Senatsurteil vom 31. Mai 2006 - VIII ZR 159/05, WuM 2006, 440 unter II 3 a aa). Nur für Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, gilt dies nicht (§ 556a

Abs. 1 Satz 2 BGB). Diese Vorschrift greift jedoch nicht ein, weil es hier nicht um eine erfasste Verursachung geht. § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB bietet auch keinen Anhaltspunkt dafür, dass der Mieter einer Erdgeschosswohnung keinen Anteil an den Aufzugskosten zu tragen hat, wenn er ihn nicht sinnvoll nutzen kann (so aber wohl Langenberg, NZM 2001, 783, 790). Dass der Flächenschlüssel für den Fall einer - wie hier - fehlenden Vereinbarung des Umlageschlüssels und vorbehaltlich einer anderweitigen gesetzlichen Regelung vorgeschrieben ist, beruht auf der Wertung des Gesetzgebers, dass dieser Verteilungsschlüssel für alle Betriebskosten, für die kein anderer Abrechnungsmaßstab gilt, sachgerecht ist. Mit Rücksicht darauf stellt es keine Abweichung von der gesetzlichen Regelung dar, dass der Kläger die Beklagten nicht von der Umlage der Aufzugskosten ausgenommen hat.

17 c) Die anteilige Umlage dieser Kosten benachteiligt die Beklagten auch im Übrigen nicht unangemessen, selbst wenn sie den Aufzug nicht sinnvoll nutzen konnten (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB).

18 Auch in Rechtsprechung und Schrifttum ist die Meinung verbreitet, dass die formularmäßige Vereinbarung, die im Erdgeschoss wohnenden Mieter unabhängig vom konkreten Nutzen an den Betriebskosten eines Fahrstuhls zu beteiligen, nicht gegen § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB verstößt (LG Hannover, WuM 1990, 228; LG Duisburg, WuM 1991, 597; Weitemeyer aaO, § 556a Rdnr. 22; Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 9. Aufl., Rdnrn. 4164, 5156 f.; vgl. auch LG Augsburg, WuM 2003, 270). Nach anderer Ansicht scheidet eine Umlage von Aufzugskosten auf den Mieter einer im Erdgeschoss gelegenen Wohnung aus, wenn er den Aufzug nicht sinnvoll nutzen könne. Andernfalls werde dieser Mieter in unbilliger Weise mit der Subventionierung von Annehmlichkeiten für andere Mieter belastet (Langenberg in Schmidt-Futterer, Mietrecht,

8. Aufl., § 556a Rdnr. 101; siehe auch Wall in Eisenschmid/Rips/Wall, Betriebskostenkommentar, 2004, § 2 Nr. 7 BetrKV Rdnr. 24).

19 Der Senat hält die erstgenannte Ansicht für richtig. Betriebskosten, die nicht von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung abhängen, werden vielfach von den einzelnen Mietern in unterschiedlichem Umfang verursacht oder es werden die damit verbundenen Vorteile von ihnen in unterschiedlichem Maße genutzt. Das gilt ebenso wie für die Kosten eines Aufzugs etwa für die Kosten einer Gemeinschaftsantenne, die Kosten der Beleuchtung von Eingang und Treppenhaus, die Kosten der Reinigung dieser Bereiche oder die Kosten der Gartenpflege (vgl. zu letzteren Senatsurteil vom 26. Mai 2004 - VIII ZR 135/03, WuM 2004, 399). Eine nach der jeweiligen Verursachung oder tatsächlichen Nutzung differenzierende Umlage dieser Kosten auf die Mieter wäre vielfach nicht praktikabel und hätte eine erhebliche Unübersichtlichkeit und möglicherweise auch laufende Veränderungen in der Abrechnung zur Folge. Im Falle der Aufzugskosten etwa wäre für eine streng verursachungsgerechte und am Vorteilsprinzip ausgerichtete Zuordnung nicht nur eine Unterscheidung zwischen den Erdgeschossmietern und den Mietern der übrigen Stockwerke erforderlich, sondern müsste darüber hinaus eine Differenzierung nach der Stockwerkshöhe der einzelnen Wohnungen und möglicherweise auch nach der Zahl der Nutzer je Wohnung erfolgen.

20 Es sprechen deshalb auf Seiten des Vermieters Gründe der Praktikabilität und auf Seiten der Mieter Gründe der Nachvollziehbarkeit und besseren Überprüfbarkeit der Abrechnung für eine generalisierende Betrachtungsweise (Weitemeyer aaO, § 556a Rdnr. 22; Schmid aaO, Rdnr. 4004). Soweit die Mieter zur Entstehung der Gesamtkosten in unterschiedlichem Maße beitragen oder davon in unterschiedlichem Umfang profitieren, sind gewisse Ungenauigkeiten bei der Verteilung von Betriebskosten dann nicht zu vermeiden. Der Mie-

ter muss die Abrechnung nach einem einheitlichen, generalisierenden Maßstab trotz gegebenenfalls unterschiedlicher Verursachungsanteile der Mietparteien grundsätzlich hinnehmen (Senatsurteil vom 8. März 2006, aaO, unter II A 1 a aa (2)). Denn die oben genannten Gründe lassen die damit für die Mieter bestimmter Wohnungen im Einzelfall möglicherweise verbundenen Nachteile nicht als eine - die Gebote von Treu und Glauben missachtende - unangemessene Benachteiligung erscheinen, zumal sich die Vor- und Nachteile bei den verschiedenen Betriebskostenarten insgesamt auch ausgleichen können. Diese Wertung entspricht zudem der Intention des Gesetzgebers, der mit der Regelung des § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB, nach der vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarungen und Vorschriften die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen sind, die Umlage von Betriebskosten leichter handhabbar machen wollte (Begründung des Gesetzentwurfs, BT-Drucks. 14/4553, S. 51).

21 3. Es liegt auch kein Fall krasser Unbilligkeit vor, welcher dem Mieter im Einzelfall einen Anspruch aus § 242 BGB auf eine Umstellung des Umlagemaßstabes eröffnen kann (vgl. BT-Drucks aaO; Senatsurteil vom 31. Mai 2006, aaO, unter II 3 a aa; Schmid aaO, Rdnr. 4119). Entgegen der Ansicht der Revi-

sion können die Beklagten daher auch aus den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nichts Weitergehendes zu ihren Gunsten herleiten.

Ball Wiechers Hermanns

Dr. Milger Dr. Koch

Vorinstanzen:
AG Gießen, Entscheidung vom 04.01.2006 - 45 MC 836/05 -
LG Gießen, Entscheidung vom 22.03.2006 - 1 S 45/06 -