BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 169/03

Verkündet am:
26. Mai 2004
P o t s c h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

§ 535 BGB

Zur Anwendbarkeit einer Mietvertragsklausel nach der für die Betriebskosten das Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen des Hauses als vereinbarter Umlegungsmaßstab gilt, auf eine zu entrichtende Grundsteuer.

BGH, Urteil vom 26. Mai 2004 - VIII ZR 169/03 - LG Berlin
AG Spandau

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 12. Mai 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Beyer, Ball, Dr. Leimert und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Klägerin werden das Urteil der Zivilkammer 64 des Landgerichts Berlin vom 1. April 2003 in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 1. August 2003 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Spandau vom 22. November 2002 abgeändert und wie folgt neu gefaßt:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 1.990,69 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus 1.518,43 € seit dem 18. Januar 2002 und aus 472,26 € seit dem 22. Juli 2002 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten im Rahmen der Abwicklung ihres Mietverhältnisses über den Umlegungsmaßstab für die Grundsteuer in den Betriebskostenabrechnungen der Beklagten.

Die Klägerin mietete mit Wirkung ab 1. Oktober 1999 von der Beklagten eine in einer größeren Wohnanlage gelegene Wohnung in B. und leistete

eine Kaution in Höhe von umgerechnet 2.181,09 €. Nach § 4 Nr. 3 des Mietvertrags vom 7. September 1999 hatte die Klägerin für die im Nettomietpreis nicht enthaltenen Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) einen monatlichen Vorschuß zu entrichten; als Abrechnungszeitraum war der 1. Januar bis zum 31. Dezember eines Jahres vereinbart. § 4 Nr. 4 des Mietvertrags enthält folgende formularmäßige Bestimmung:

> "Als Umlegungsmaßstab für die Betriebskosten oder Betriebskostenerhöhung - mit Ausnahme der Heizungs- und Warmwasserkosten - gilt als vereinbart
>
> a) das Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen des Hauses
>
> b) (sonstiger Umlegungsmaßstab) ……..……."

Zu Buchstabe a) enthält das Formular eine Fußnote mit dem Inhalt "Nichtzutreffendes streichen"; unter Buchstabe b) ist in dem mit Punkten versehenen Freifeld maschinenschriftlich "--------" eingetragen.

Die Beklagte rechnete mit Schreiben vom 20. November 2001 über die Betriebskosten für das Kalenderjahr 2000 und mit Schreiben vom 18. Juni 2002 über die Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar 2001 bis zum 30. September 2001 ab; zu diesem Zeitpunkt endete das Mietverhältnis. In beiden Abrechnungen legte die Beklagte alle Betriebskosten - mit Ausnahme der Kabelgebühren, die sie anteilig nach der Anzahl der Wohnungen umlegte, sowie der Grundsteuer - anteilig nach dem Verhältnis der Wohnungsgröße von 96,28 m² zur Gesamtfläche von 10.671,54 m² um. Die Grundsteuer stellte die Beklagte mit einem "Festbetrag" in die Abrechnung ein, der auf den bezüglich der vermieteten Eigentumswohnung ergangenen Grundsteuerbescheiden be-

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

ruht. Die Abrechnungen ergaben Nachforderungen für das Jahr 2000 und für das Jahr 2001. Die Klägerin ist der Auffassung, auch die Grundsteuer sei anteilig nach dem Verhältnis des Gesamtbetrags für die gesamte Abrechnungseinheit zur Gesamtfläche umzulegen. Sie hat nach diesem Maßstab Abrechnungsguthaben für das Jahr 2000 und für das Jahr 2001 errechnet.

Die Beklagte erklärte mit Schreiben vom 17. Januar 2002 gegen den Anspruch der Klägerin auf Rückzahlung der verzinsten Mietkaution mit mehreren Forderungen die Aufrechnung, darunter auch mit der Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2000 sowie aus der Heizkostenabrechnung für 2000.

Mit ihrer Klage hat die Klägerin zunächst Rückzahlung eines Teils der Mietkaution in Höhe von 1.518,43 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit 18. Januar 2002 verlangt. Sie hat dann gegenüber der Nachforderung aus der Heizkostenabrechnung 2000 mit ihrem errechneten Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2000 die Aufrechnung erklärt. Unter Erweiterung der Klage hat sie die Zahlung weiterer 472,26 € beantragt. Dieser Betrag setzt sich aus einem unstreitigen Guthaben aus der Heizkostenabrechnung für 2001 in Höhe von 109,43 €, dem von der Klägerin errechneten Restguthaben aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2000 in Höhe von 158,09 € sowie dem errechneten Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2001 in Höhe von 204,74 € zusammen.

Das Amtsgericht hat der Klage in Höhe eines Betrags von 1.363,06 € stattgegeben und die Klage abgewiesen, soweit die Klägerin Zahlung wegen der Abrechnungsdifferenz zu dem nach ihrer Auffassung maßgeblichen anteiligen Umlegungsmaßstab hinsichtlich der Grundsteuer verlangt. Mit ihrer Berufung hat die Klägerin über den ihr vom Amtsgericht zuerkannten Betrag hinaus

weitere 627,63 € nebst Zinsen begehrt mit der Begründung, lege man die Position Grundsteuer nach dem mietvertraglich vereinbarten Umlagemaßstab (Wohn- und Nutzfläche) um, errechneten sich die von ihr geltend gemachten Guthaben statt der Nachforderungen. Das Landgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Zahlungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Die eingeklagten Guthabenbeträge ergäben sich rechnerisch in der geltend gemachten Höhe, wenn man für die Position Grundsteuer den mietvertraglich vereinbarten Umlagemaßstab anwende. Von dieser Sachlage gehe es in seiner Entscheidung aus, zumal die Berechnungsweise der Klageforderung zwischen den Parteien nicht im Streit sei. Der Klägerin stehe der mit der Berufung weiter verfolgte Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Kaution bzw. Auszahlung von Nebenkostenguthaben für die Jahre 2000 und 2001 jedoch nicht zu. Die Beklagte habe den in § 4 Nr. 4 Buchst. a) des Mietvertrags genannten Umlagemaßstab für die Position "Grundsteuer" nicht einhalten müssen. Diese Regelung sei nach ihrem Sinn und Zweck einschränkend dahingehend auszulegen, daß sie nicht für solche Betriebskosten gelte, die abgrenzbar seien und dem Mieter zweifelsfrei zugewiesen werden könnten, wie etwa verbrauchsabhängige Betriebskosten bei Erfassung des Verbrauchs. In diesem Falle bedürfe es eines anteiligen Umlagemaßstabs nicht. So liege es auch bei Grundsteuern, soweit diese allein für die gemietete Wohnung anfielen. Die Klä-

gerin wende sich auch nicht gegen die Umlage des Kabelanschlusses, dessen Kosten nach der Zahl der Anschlüsse umgelegt würden; auch hier werde vom vereinbarten Umlagemaßstab abgewichen, weil die anfallenden Kosten einfacher zugeordnet werden könnten.

II.

Die Revision der Klägerin hat Erfolg. Die Klägerin kann Erstattung des weiteren Betrages in Höhe von 627,63 € nebst Zinsen verlangen, den sie mit der Berufung zusätzlich zu den ihr vom Amtsgericht zuerkannten 1.363,06 € nebst Zinsen begehrt. Wie das Berufungsgericht, von der Revisionserwiderung unangegriffen, feststellt, ergibt sich diese Summe bei Berücksichtigung der wechselseitigen Verrechnungen rechnerisch in voller Höhe als Restguthaben aus der von der Klägerin geleisteten Kaution bzw. aus den Nebenkostenguthaben für die Jahre 2000, 2001, wenn der mietvertraglich vereinbarte Umlagemaßstab auch auf die Betriebskostenposition "Grundsteuer" Anwendung findet. Davon, daß die Klägerin diese Restforderung mit ihrem Berufungsantrag unter Zugrundelegung des Rechenwerkes in dem amtsgerichtlichen Urteil insgesamt verfolgt, geht das Berufungsgericht aus, und dies ist zwischen den Parteien auch nicht umstritten. Diese geltend gemachten weiteren Erstattungsansprüche stehen der Klägerin zu. Zu Unrecht ist das Berufungsgericht, der Berechnung der Beklagten folgend, für die Position Grundsteuer von dem vertraglichen Umlagemaßstab abgegangen und hat statt dessen die sich ausschließlich auf die Wohnung der Klägerin beziehende (höhere) Grundsteuer eingesetzt.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, daß für den Abrechnungsmaßstab von Betriebskosten die vertragliche Vereinbarung maßgeblich ist, soweit - wie hier - eine solche getroffen wurde. Der Vorrang ver-

traglicher Vereinbarungen ist für Wohnraummietverhältnisse im preisfreien Wohnraum - unter dem Vorbehalt anderweitiger Vorschriften - nunmehr in § 556 a Abs. 1 Satz 1 BGB ausdrücklich geregelt; die Vorschrift gilt mit Wirkung ab dem 1. September 2001, soweit der Abrechnungszeitraum - wie vorliegend das Abrechnungsjahr 2000 - nicht bereits vor diesem Tag beendet war (Art. 229 § 3 Abs. 9 EGBGB). Es entsprach jedoch auch zuvor der allgemeinen Auffassung, daß ein vertraglich vereinbarter Abrechnungsmaßstab eine einseitige Bestimmung durch den Vermieter nach §§ 315, 316 BGB ausschließt (vgl. Senat, Urteil vom 20. Januar 1993 - VIII ZR 10/92, NJW 1993, 1061 = WM 1993, 660 unter II 1 b m.w.Nachw.; v. Brunn in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., III 49; Staudinger/Emmerich (1995), §§ 535, 536 Rdnr. 126 f.; MünchKommBGB/Voelskow, 3. Aufl., §§ 535, 536 Rdnr. 91; Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 8. Aufl., Rdnr. 513).

2. Die Revision rügt jedoch mit Erfolg, daß das Berufungsgericht § 4 Nr. 4 Buchst. a) des Mietvertrags einschränkend dahingehend ausgelegt hat, der vereinbarte Umlagemaßstab gelte nicht für solche Betriebskosten, die - wie vorliegend die Grundsteuer aufgrund des Steuerbescheides - abgrenzbar seien und dem Mieter zweifelsfrei zugewiesen werden könnten.

Es kann dahinstehen, ob die Auslegung dieser Formularklausel der uneingeschränkten Prüfung durch das Revisionsgericht unterliegt; dies wäre der Fall, wenn sie über den Bezirk des Berufungsgerichts hinaus Verwendung fände (BGHZ 98, 256, 258; 134, 42, 45; Senat, Urteil vom 19. März 2003 - VIII ZR 135/02, WM 2003, 1092 = NJW 2003, 2607 unter II 1 a). Die durch das Berufungsgericht vorgenommene Auslegung der Klausel hält jedoch auch einer auf das Vorliegen von Rechtsfehlern beschränkten Prüfung nicht stand. Sie berücksichtigt nicht hinreichend den objektiven Erklärungsinhalt der Vertragsbestim-

mung und verstößt damit gegen gesetzliche Auslegungsregeln (§§ 133, 157 BGB). Da weitere tatsächliche Feststellungen nicht zu erwarten sind, kann der Senat die Auslegung der Klausel selbst vornehmen (Senatsurteil BGHZ 124, 39, 45; Senat, Urteil vom 16. Dezember 1998 - VIII ZR 197/97, WM 1999, 922 = NJW 1999, 1022 unter II 2 b; BGH, Urteil vom 12. Dezember 2000 - XI ZR 72/00, NJW 2001, 1344 = WM 2001, 350 unter II 2 a).

a) Allgemeine Geschäftsbedingungen sind gemäß ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Verkehrskreise verstanden werden, wobei die Verständnismöglichkeiten des durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen sind (st. Rspr., vgl. BGHZ 102, 384, 389 f.; BGH, Urteil vom 23. Mai 2003 - V ZR 393/02, WM 2003, 1967 unter II 1 a; Senatsurteile vom 19. März 2003, aaO und vom 22. Dezember 2003 - VIII ZR 90/02, WM 2004, 748 = NJW-RR 2004, 262 unter II 1, jew. m.w.Nachw.).

b) Nach § 4 Nr. 4 Buchst. a) des Formularmietvertrags gilt für die Betriebskosten oder Betriebskostenerhöhung - mit Ausnahme der Heizungs- und Warmwasserkosten - das Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen des Hauses als vereinbarter Umlegungsmaßstab. Hiervon ist nach dem Wortlaut auch die vom Mieter nach § 4 Nr. 3 des Mietvertrags zu entrichtende Grundsteuer erfaßt, wie auch das Berufungsgericht nicht verkannt hat. Für eine einschränkende Auslegung im Hinblick auf Betriebskosten, die sich der Wohnung konkret zuordnen lassen, bestehen dagegen aus der Sicht des Mieters, die für das Verständnis der Klausel maßgeblich ist, keine erkennbaren Anhaltspunkte.

c) Nach ihrem Wortlaut kann die Klausel von einem verständigen Mieter nicht anders verstanden werden, als daß - mit Ausnahme der Heizungs- und

Warmwasserkosten - alle Betriebskosten nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen des Hauses umgelegt werden, mithin auch die Grundsteuer. Dies wird durch den nachfolgenden maschinenschriftlichen Eintrag unter § 4 Nr. 4 Buchst. b) "(sonstiger Umlegungsmaßstab)" bestätigt, da durch die Eintragung "--------" ersichtlich wird, daß kein anderer als der unter Buchstabe a) angegebene Abrechnungsmaßstab gelten soll.

Daß beide Parteien die Vertragsbestimmung abweichend vom Wortlaut mit dem vom Berufungsgericht angenommenen eingeschränkten Inhalt verstanden wissen wollten, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt; für diese Annahme ist auch im übrigen nichts ersichtlich. Insbesondere ergibt sich dies nicht aus dem Umstand, daß die Klägerin die ebenfalls von § 4 Nr. 4 Buchst. a) des Mietvertrags abweichende Abrechnung für die Kabelgebühren nach der Anzahl der Wohnungen nachfolgend nicht beanstandet hat; hieraus läßt sich kein Rückschluß auf den ursprünglichen Vertragsinhalt gewinnen, zumal hinsichtlich einer anderen Betriebskostenart.

d) Eine für den Durchschnittsmieter erkennbare Einschränkung des Anwendungsbereichs der Klausel kann auch nicht unter Berücksichtigung der Interessenlage angenommen werden. Den Ausführungen des Berufungsgerichts liegt die zwar zutreffende Erwägung zugrunde, daß die Abrechnung von Betriebskosten, die sich der vermieteten Wohnung nach erfaßtem Verbrauch (vgl. § 556 a Abs. 2 BGB) oder in sonstiger Weise konkret zuordnen lassen, nach diesem Maßstab grundsätzlich zulässig ist und regelmäßig auch interessengerecht sein wird. Dieser Maßstab ist jedoch nicht erkennbar vorrangig. Soweit gesetzliche Vorschriften - wie die Heizkostenverordnung in der Fassung vom 26. Januar 1989 (BGBl. I S. 115) - nicht entgegenstehen, kann ein anderer Abrechnungsmaßstab vereinbart werden, etwa der Flächenmaßstab gemäß § 4 Nr. 4 Buchst. a) des Mietvertrags. Dieser Abrechnungsmaßstab ist auch hin-

sichtlich der Grundsteuer zulässig (vgl. nunmehr § 556 a Abs. 1 Satz 1 BGB) und sogar üblich (Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 8. Aufl., § 556 a Rdnr. 83).

Eine Umlage nach Miteigentumsanteilen anstelle des Flächenmaßstabs ist nicht aus dem Grunde geboten, daß es sich bei dem vermieteten Wohnraum um Wohnungseigentum handelt, da dem Vermieter die für die Abrechnung maßgebliche Gesamtfläche entweder bekannt - wie vorliegend aus den Abrechnungen ersichtlich - oder von ihm unschwer zu ermitteln ist (vgl. LG Berlin, GE 2000, 1685). Des weiteren ist es für die Auslegung der Klausel grundsätzlich ohne Bedeutung, daß der Abrechnungsmaßstab für die Beklagte nachteilig ist, da er nicht die vollständige Abwälzung der für die vermietete Eigentumswohnung zu entrichtenden Grundsteuer auf die Mieterin ermöglichte.

III.

Auf die Revision der Klägerin ist daher das Berufungsurteil aufzuheben (§ 562 ZPO). Da der Rechtsstreit zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO) und der Klägerin unter Anwendung des Flächenmaßstabs der begehrte weitere Erstattungsanspruch von 627,63 € nebst Zinsen wegen der zuviel be-

rechneten Grundsteuer zuzusprechen ist, ist das Urteil des Amtsgerichts entsprechend abzuändern.

Dr. Deppert Dr. Beyer Ball

Dr. Leimert Dr. Wolst