BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 112/09

Verkündet am:
4. Mai 2011
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Mai 2011 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne und die Richter Weber-Monecke, Dose, Schilling und Dr. Günter

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 18. Juni 2009 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Köln vom 20. November 2007 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren werden den Beklagten als Gesamtschuldnern auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin begehrt von den Beklagten die Zahlung von Verwaltungskosten.

2 Im Jahr 2004 mieteten die Beklagten von der Klägerin gewerbliche Mieträume. Gemäß § 4 des Mietvertrages belaufen sich die Vorauszahlungen für Heizkosten auf 495 € und für Betriebskosten auf ebenfalls 495 € bei einer monatlichen Grundmiete von 5.197,50 €. Hinsichtlich der Berechnung der Mietnebenkosten verweist der Mietvertrag auf seine Anlage 1. Diese enthält eine Aufstellung der einzelnen Betriebskosten. Unter Nr. 17 sind als sonstige

Betriebskosten unter anderem "die Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung der Mietsache" aufgeführt. Mit Schreiben vom 30. Oktober 2006 erfolgte die Abrechnung der Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2005. Danach entfällt auf die Verwaltungsgebühren ein Betrag von 2.652,80 €.

3 Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das amtsgerichtliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen.

4 Hiergegen wendet sich die Klägerin mit ihrer vom Landgericht zugelassenen Revision.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückweisung der Berufung und damit zur Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

I.

6 Das Berufungsgericht vertritt die Auffassung, § 4 des Mietvertrages in Verbindung mit Nr. 17 der Anlage 1 zum Mietvertrag beinhalte eine unwirksame allgemeine Geschäftsbedingung. Es könne dahinstehen, ob diese Bestimmung bereits wegen unangemessener Benachteiligung der Mieter gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam sei. Jedenfalls bedeute die Überbürdung von nicht bezifferten Hausverwaltungskosten auf die Beklagten durch eine allgemeine Geschäftsbedingung eine Überraschungsklausel gemäß

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

§ 305 c BGB und sei unwirksam, weil sie in ihrer konkreten Auswirkung von den Erwartungen des Vertragspartners des Verwenders deutlich abweiche und dieser mit ihr vernünftigerweise nicht habe zu rechnen brauchen.

II.

7 Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.

8 Der Senat hat nach Erlass des angefochtenen Urteils entschieden, dass eine in einem gewerblichen Mietverhältnis vereinbarte - mit der hier streitgegenständlichen Klausel inhaltsgleichen - Formularklausel zur Umlage der "Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung" nicht überraschend im Sinne von § 305 c Abs. 1 BGB ist und den Mieter auch nicht im Sinne von § 307 BGB unangemessen benachteiligt (Senatsurteil BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671; siehe auch Senatsurteil vom 24. Februar 2010 - XII ZR 69/08 - NJW-RR 2010, 739).

9 1. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts handelt es sich bei der streitgegenständlichen Klausel nicht um eine Überraschungsklausel im Sinne des § 305 c BGB.

10 Die Umlegung von Verwaltungskosten auf den gewerblichen Mieter ist nicht so ungewöhnlich, dass dieser als Vertragspartner damit nicht zu rechnen brauchte. Etwas anderes ergibt sich weder aus der Art der Kosten noch aus den sonstigen Umständen (vgl. Senatsurteil BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671 Rn. 9).

11 Die Frage der Einbeziehung der Klausel ist aufgrund des Vertragsinhalts zu beurteilen, § 305 c BGB. Dass die Bewertung der Klausel nicht von der Höhe

der Kosten im Einzelfall und deren Verhältnis zu anderen Positionen abhängen kann, zeigt sich schon daran, dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht feststehen muss, welche Kosten entstehen werden. Der Mieter ist insoweit vor überhöhten Forderungen durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot geschützt, das den Vermieter etwa dazu verpflichtet, den Mieter von der Umlegung nicht erforderlicher Kosten freizustellen (Senatsurteil BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671 Rn. 11). Der Vermieter kann die Verwaltungskosten im Rahmen des Ortsüblichen und Notwendigen umlegen. Daraus ergibt sich gleichzeitig, dass die Kosten nicht zu einem Überraschungseffekt führen. Wenn sie sich im Rahmen des Ortsüblichen halten, können sie von dem gewerblichen Mieter wenigstens im Groben abgeschätzt werden (vgl. Senatsurteil BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671 Rn. 12 mwN).

12 Das Berufungsgericht hat nicht in Frage gestellt, dass die in der Nebenkostenabrechnung vom 30. Oktober 2006 mit 5,5 % der Bruttomiete veranschlagten Verwaltungskosten üblich sind. Demnach mussten die Beklagten als gewerbliche Mieter aufgrund der Beschreibung der Kostenposition ("Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung") auch ohne zusätzliche Aufklärung oder Bezifferung der Kosten damit rechnen, dass Kosten in dieser Größenordnung anfallen werden (vgl. Senatsurteil BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671 Rn. 13).

13 Ebenso wenig verschleiert die streitgegenständliche Klausel in Verbindung mit den auf die Nebenkosten zu leistenden Vorauszahlungen die wahre Höhe der vom Mieter insgesamt zu tragenden Betriebskosten.

14 Ausweislich des vom Berufungsgericht in Bezug genommenen § 4 des Mietvertrages belaufen sich die Vorauszahlungen für Betriebskosten (ohne Heizkosten) auf 495 €. Dies ergibt einen Jahresbetrag von 5.940 €. Demgegen-

über beträgt der auf die Beklagten umgelegte Anteil der Hausverwalterkosten 2.652,80 €. Zwar belaufen sich die - auf die Beklagten umgelegten - gesamten Betriebskosten (ohne Heizkosten) auf insgesamt 10.381,34 €. Daraus folgt aber nicht, dass die Klausel zur Umlage der Verwaltungskosten überraschend ist. Denn ein Mieter darf nicht ohne weiteres darauf vertrauen, dass sich die Kosten im Rahmen der Vorauszahlungen halten. Nach der Rechtsprechung des Senats begründet allein der Umstand, dass die vom gewerblichen Vermieter verlangten Betriebskostenvorauszahlungen die später entstandenen Kosten deutlich unterschreiten, noch keinen Vertrauenstatbestand, der wegen unzureichender Aufklärung eine Schadensersatzpflicht des Vermieters auslösen oder den Mieter aufgrund § 242 BGB zu einer Leistungsverweigerung berechtigten könnte. Ein solcher Vertrauenstatbestand erfordert vielmehr das Vorliegen besonderer Umstände (Senatsurteil BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671 Rn. 14 mwN). Besondere Umstände, die ein Vertrauen der Beklagten darauf rechtfertigen könnten, dass die abzurechnenden Kosten nicht - wesentlich - über den Vorauszahlungen liegen würden, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt.

15 Ein Überraschungseffekt ergibt sich auch nicht aus der Stellung der Klausel über die Verwaltungskosten im Rahmen der allgemeinen Geschäftsbedingungen. Durch die Platzierung der Klausel in Nr. 17 wird auch im Zusammenhang mit der fehlenden Bezifferung der Kosten nicht der Eindruck erweckt, dass es sich um eine vergleichsweise unbedeutende Position handele. Zur weiteren Begründung nimmt der Senat auf seine Entscheidung vom 9. Dezember 2009 Bezug (Senatsurteil BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671 Rn. 16 ff.).

16 Schließlich folgt auch nicht aus einer Gesamtwürdigung der Umstände, hier also der im Mietvertrag nicht genannten konkreten Höhe der Verwaltungskosten sowie die niedriger festgesetzten Vorauszahlungen, dass die Klausel überraschend ist. Hätten die Beklagten nähere Angaben über die Kosten haben

wollen, hätten sie insoweit nachfragen müssen (vgl. Senatsurteil BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671 Rn. 20).

17 2. Die Klausel benachteiligt die Beklagten als Mieter auch nicht unangemessen im Sinne von § 307 BGB.

18 a) Der Senat hat bereits entschieden, dass die Klausel nicht wegen Verstoßes gegen das - vom Berufungsgericht nicht erwogene - Transparenzgebot nach § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam ist (zur Begründung im Einzelnen siehe Senatsurteil BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671 Rn. 21 ff.; s. auch Senatsurteil vom 24. Februar 2010 - XII ZR 69/08 - NJW-RR 2010, 739 Rn. 7 ff.).

19 b) Ebenso wenig führt die Klausel zu einer unangemessenen Benachteiligung gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB. Der Senat hat in seinem Urteil vom 9. Dezember 2009 ausgeführt, dass die Umlegung von Verwaltungskosten bei der Geschäftsraummiete nicht ungewöhnlich ist (Senatsurteil BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671 Rn. 10 mwN; s. auch Wolf/Eckert/Ball Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts 10. Aufl. Rn. 511). Zudem erlaubt die streitgegenständliche Klausel dem Vermieter nur, die Verwaltungskosten im Rahmen des Ortsüblichen und Notwendigen umzulegen; demgemäß wird der Mieter - wie oben bereits ausgeführt - vor überhöhten Forderungen durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot geschützt (Senatsurteile BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671 Rn. 11 f. und vom 24. Februar 2010 - XII ZR 69/08 - NJW-RR 2010, 739 Rn. 11).

III.

20

Da die erforderlichen Feststellungen getroffen sind bzw. die der Klageforderung zugrundeliegenden Tatsachen unstreitig sind, kann der Senat abschließend in der Sache entscheiden, § 563 Abs. 3 ZPO.

21 Nach der vom Berufungsgericht in Bezug genommenen Nebenkostenabrechung vom 30. Oktober 2006 entfielen an Betriebskosten für das hier streitgegenständliche Abrechnungsjahr 2005 insgesamt 10.381,34 €. Unter Berücksichtigung der Vorauszahlungen in einer Gesamthöhe von 5.197,50 € ergibt sich zu Lasten der Beklagten eine Nachzahlung von 5.183,84 €. Hiervon ist ihr Guthaben aus der Heiz-Wasserkostenabrechnung in Höhe von 3.395,94 € abzuziehen, so dass der vom Amtsgericht ausgeurteilte Zahlbetrag verbleibt.

22 Soweit die Beklagten in der mündlichen Verhandlung ausgeführt haben, in den Hausverwalterkosten seien auch nicht umlagefähige Kosten enthalten, fehlt es hierzu an Feststellungen seitens des Berufungsgerichts. Eine ordnungsgemäße Gegenrüge ist nicht erhoben.

Hahne Weber-Monecke

RiBGH Dose ist tagungsbedingt verhindert zu unterschreiben.

Hahne

Schilling Günter

Vorinstanzen:
AG Köln, Entscheidung vom 20.11.2007 - 217 C 180/07 -
LG Köln, Entscheidung vom 18.06.2009 - 1 S 393/07 -