

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

XII ZR 92/90

URTEIL

Verkündet am:
2. Oktober 1991
Küpferle
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Oktober 1991 durch den Vorsitzenden Richter Lohmann und die Richter Dr. Krohn, Dr. Zysk, Nonnenkamp und Dr. Knauber

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 22. Zivilsenats in Darmstadt des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 27. April 1990 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin von zwei Parkhäusern und weiterer Parkflächen, die zu einem Wohn-, Büro- und Geschäftszentrum in N. gehören. Sie macht gegen die Beklagten als Nutzungsberechtigte von 103 Einstellplätzen vertraglich vereinbarte anteilige Betriebs- und Nebenkosten geltend, die noch für die Jahre 1982 bis 1986 im Streit sind.

- 3 -

Dem Beklagten zu 2, der Geschäftsführer der Beklagten zu 1 ist, und seiner Ehefrau gehörten ursprünglich etwa 28% der Grundstücksflächen von nahezu 60.000 qm, auf denen seit 1971 das als "N.-Center" bezeichnete Objekt errichtet wurde. Um eine gemeinsame und einheitliche Bebauung zu ermöglichen, schlossen die beteiligten Grundstückseigentümer am 26. März 1971 einen notariellen Umlegungsvertrag; durch diesen erhielten der Beklagte zu 2 ein neu parzelliertes Grundstück von etwa 2.000 qm sowie eine Ausgleichszahlung von 2,18 Mio. DM, seine Ehefrau ein Grundstück von etwa 5.000 qm und eine Ausgleichszahlung von 2,2 Mio. DM. Die Klägerin erhielt die Grundstücke, auf denen die beiden Parkhäuser gebaut sowie weitere unbedeckte Parkplätze angelegt wurden. Der Beklagte zu 2 brachte sein an der H.-Straße belegenes Grundstück, das gemäß dem Gesamtplan mit einem 16-stöckigen Bürohaus ("B. O.") bebaut wurde, in die zu diesem Zweck gegründete Beklagte zu 1 ein, die zunächst die Firma "Architektur- und Schlüsselfertigbau E. T. GmbH" führte. Auf den weiteren dem Beklagten zu 2 und seiner Ehefrau zugeteilten Grundstücken entstanden ein Appartementhochhaus mit 22 Etagen sowie ein weiteres Bürohochhaus ("B. W."). Gemäß § 9 Abs. 5 des Umlegungsvertrages war die Klägerin gegenüber dem Beklagten zu 2, seiner Ehefrau und einem weiteren Eigentümer einer Teilfläche des I.-Zentrums verpflichtet, "die Anmietung von jeweils so vielen Parkplätzen zu ermöglichen, daß Abstandszahlungen an die Stadt N. nach den Bestimmungen der Reichsgaragenordnung und der Ortssatzung der Stadt N. nicht erforderlich werden"; über die Höhe der zu zahlenden Einstellmieten war eine gesonderte Vereinbarung vorgesehen. Entsprechende, im wesentlichen gleichlautende Vereinbarungen schloß die Klägerin

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



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

mit den Grundstückseigentümern unter dem 31. Juli/10. August 1973. Den beiden Beklagten räumte sie dabei das Recht ein, für das Bürohaus H.-Straße 103 zugelassene Personenkraftwagen in den Parkhäusern und auf den Parkflächen der Klägerin einzustellen, ohne jedoch ein Recht auf Benutzung bestimmter Plätze zu begründen. Weiter heißt es in Nummer 2 dieser Vereinbarung:

"Als Gegenleistung hierfür erhält der Vermieter vom Mieter ein Entgelt von DM 40 pro Platz monatlich, fällig und zahlbar jeweils am Monatsersten, beginnend ab 1.11.1973.

Dieses Entgelt ist unabhängig von der durch die Verkehrslage eventuell beeinträchtigten Nutzbarkeit zu zahlen.

Zusätzlich sind dem Vermieter Reinigungs- und Beleuchtungskosten, soweit sie anteilig auf die Mietsache entfallen, zu erstatten. Hierüber rechnet der Vermieter jährlich mit dem Mieter ab; auf Wunsch des Vermieters ist zusammen mit dem Benutzungsentgelt eine monatliche Abschlagszahlung in Höhe der zu erwartenden Kosten zu zahlen.

Der Mieter verpflichtet sich, anfallende Instandhaltungskosten oder Aufwendungen, die zur Betriebsbereitschaft der Parkhäuser und Parkflächen notwendig sind, anteilig dem Vermieter zu erstatten.

Die vorstehenden Zahlungsverpflichtungen verstehen sich zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer."

Erstmals wegen der für die Jahre 1976 bis 1978 durch die Klägerin berechneten Nebenkosten in Höhe von zusammen 15.958,55 DM kam es zu Streitigkeiten zwischen den Parteien. Die Klägerin erläuterte den Beklagten (die Beklagte zu 1 führte seinerzeit die Firma "T. Bau GmbH") ihre Ab-

rechnung anhand des von ihr eingeholten Gutachtens einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Durch Urteil des Landgerichts Darmstadt vom 20. September 1983 wurden die Beklagten antragsgemäß zur Zahlung mit der Begründung verurteilt, daß sie gegen das umfangreiche, aber nachvollziehbare Abrechnungswerk der Klägerin keine substantiierten Einwände erhoben hätten. Gegen dieses Urteil legten die Beklagten keine Berufung ein. Seit 1979 obliegt der Betrieb, die Instandhaltung und die Instandsetzung der von der Klägerin errichteten Gemeinschaftsanlagen, zu denen die beiden Parkhäuser gehören, einem von der Klägerin und den gewerblichen Mietern gegründeten "Mieterverband des I.-Centrums e.V."; soweit dieser die entstehenden Kosten nicht unmittelbar an die einzelnen Mieter weitergeben kann, berechnet er sie der Klägerin, die sie entsprechend den geschlossenen Vereinbarungen auf die Nutzungsberechtigten, u.a. die Beklagten, umlegt.

Im vorliegenden Rechtsstreit hat die Klägerin die auf diese Weise jährlich berechneten, auf die Beklagten anteilig entfallenden Nebenkosten für die Jahre 1979 bis 1986 nebst Verzugszinsen eingeklagt. Das Landgericht hat die Klage wegen Verjährung abgewiesen, soweit Nebenkosten für die Jahre 1979 bis 1981 geltend gemacht worden sind; es hat der Klage stattgegeben, soweit die Klägerin 9.539,79 DM für 1982, weitere 9.059,85 DM für 1983, weitere 7.149,61 DM für 1984, weitere 9.235,31 DM für 1985 und schließlich 7.819,74 DM für 1986, insgesamt 42.804,30 DM beansprucht. Weiterhin hat es der Klägerin Verzugszinsen für die Zeit bis zum 1. April 1987 in Höhe von 7.174,45 DM sowie 8,5% aus 42.804,30 DM seit dem 1. April 1987 zugesprochen. Auf

die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage auch insoweit abgewiesen. Die Klägerin erstrebt mit der Revision die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Das Rechtsmittel führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

1. Das Oberlandesgericht hat die Auffassung vertreten, die Klägerin könne nur denjenigen Teil der aus dem Betrieb der Parkhäuser und Parkflächen erwachsenden Kosten auf die Beklagten umlegen, der für Reinigungs-, Beleuchtungs- und Instandhaltungskosten entstanden sei. Die weitergehende Verpflichtung, gemäß Ziffer 2 Abs. 4 des Vertrages vom 10. August 1973 Aufwendungen zu erstatten, die zur Betriebsbereitschaft der Parkhäuser notwendig sind, sei gemäß § 9 AGBG unwirksam; diese Vertragsklausel sei zum einen nicht bestimmt genug (§ 9 Abs. 1), zum anderen sei die vereinbarte Abwälzung aller aus dem Betrieb der Parkhäuser und Parkflächen entstehenden Kosten mit den wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung des Mietvertrages nicht zu vereinbaren (§ 9 Abs. 2 Satz 1).

Das hält rechtlicher Prüfung schon deshalb nicht stand, weil die in Rede stehenden Bestimmungen des Vertrages vom 31. Juli/10. August 1973 einer Kontrolle nach dem AGBG nicht unterliegen.

a) Das folgt allerdings entgegen der Ansicht der Revision nicht schon daraus, daß das AGBG erst am 1. April 1977 und damit nach Abschluß der hier zu beurteilenden Verträge in Kraft getreten ist. § 9 AGBG gilt auch für vor Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossene Verträge über die Gebrauchsüberlassung von Sachen, soweit solche Verträge noch nicht abgewickelt sind (§ 28 Abs. 2 AGBG). Hinsichtlich der noch streitigen Nebenkosten für die Jahre ab 1982 ist der Vertrag zwischen den Parteien noch nicht abgewickelt.

b) Die Revision rügt jedoch mit Erfolg, daß das Berufungsgericht bei seiner Beurteilung wesentlichen Prozeßstoff übergangen hat (§ 286 ZPO). Sie weist dazu mit Recht auf die Würdigung ihres im wesentlichen gleichlautenden Vortrags in einem Parallelprozeß zwischen der Klägerin und dem Beklagten zu 2 und dessen Ehefrau hin, die in dem durch Nichtannahme der Revision gemäß Beschluß des erkennenden Senats vom 15. Mai 1991 (XII ZR 148/90) inzwischen rechtskräftig gewordenen Urteil des 24. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 6. Juli 1990 erfolgte.

Der am 31. Juli/10. August 1973 geschlossene Vertrag war nach dem im wesentlichen unstreitigen Vortrag der Parteien von der Klägerin nicht "für eine Vielzahl von Verträgen" (§ 1 Abs. 1 Satz 1 AGBG) vorformuliert, sondern Teil eines unter maßgeblicher Beteiligung des Beklagten zu 2

ausgearbeiteten Gesamtkonzepts zur Errichtung des I.-Zentrums. Die Revision macht zu Recht geltend, daß der Vertrag nicht isoliert betrachtet werden kann, denn er steht - wie sich aus seiner Ziffer 7 ergibt - in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Umlegungsvertrag vom 26. März 1971. Um auf den ihnen zugeteilten Grundstücken die beabsichtigten Gebäude errichten zu können, mußten der Beklagte zu 2 und seine Ehefrau gegenüber der Baugenehmigungsbehörde die nach den Bestimmungen der Reichsgaragenordnung und der Ortssatzung der Stadt N. erforderliche Zahl von Parkplätzen ausweisen. Ohne die Vereinbarung mit der Klägerin hätten sie dazu entsprechende Parkflächen erwerben und herrichten müssen. Für den hierfür erforderlichen umfangreichen Grundbesitz hätten sie auf einen wesentlichen Teil der ihnen in Höhe von zusammen 4,38 Mio. DM von der Klägerin bewilligten Ausgleichszahlungen verzichten müssen. Dieser Konsequenz entgingen die Beklagten wie auch die anderen Eigentümer der in dem I.-Zentrum errichteten Hochbauten dadurch, daß sie die benötigten Parkflächen von der Klägerin schaffen ließen, die sich in § 9 Abs. 5 des Umlegungsvertrages dazu ausdrücklich verpflichtete. Der Beurteilung des Vertrages vom 31. Juli/10. August 1973 als Individualvereinbarung steht auch nicht entgegen, daß im wesentlichen gleichlautende Verträge getrennt für die beiden Bürohochhäuser und das Appartementgebäude geschlossen worden sind. Das war schon deshalb erforderlich, weil der Beklagte zu 2 und seine Ehefrau das ihnen zugeteilte Grundeigentum jeweils in einzelne von ihnen beherrschte Gesellschaften eingebracht hatten, die demgemäß getrennt Nutzungsrechte an Parkflächen erhalten mußten. Außerdem sind die drei Hochhäuser des Zentrums nicht gleichzeitig fertiggestellt worden, so daß die

jeweilige Parkraumnutzung zu verschiedenen Zeitpunkten begonnen hat, woraus sich wohl auch die Unterschiede der in den Einzelverträgen pro Parkplatz jeweils angesetzten Vergütungen (zwischen 40 und 45 DM pro Platz) erklären.

Wenn die Beteiligten die für ein bestimmtes Bauvorhaben einheitlich vereinbarten Vertragsbedingungen nicht in einem einzigen Vertragswerk niederlegen, sondern, wie hier, in mehrere Einzelverträge mit weitgehend gleichem Inhalt aufspalten, ändert das nichts an deren Charakter als Individualvereinbarung, die nicht der Kontrolle nach dem AGBG unterliegt (vgl. statt anderer Wolf/Horn/Lindacher AGBG 2. Aufl. § 1 Rdn. 32 ff; Palandt/Heinrichs BGB 50. Aufl. § 1 AGBG Rdn. 6 und 15).

2. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, daß die in Ziffer 2 Abs. 4 des Vertrages vom 31. Juli/10. August 1973 vereinbarte anteilige Erstattungspflicht wegen der zur Betriebsbereitschaft der Parkhäuser und Parkflächen notwendigen Aufwendungen unwirksam sei, erweist sich auch nicht mit einer anderen Begründung als richtig. Dabei kann offenbleiben, ob vertragliche Individualvereinbarungen überhaupt einer richterlichen Inhaltskontrolle im Hinblick auf ihre Angemessenheit und Ausgewogenheit zugänglich sind (vgl. dazu BGHZ 105, 88 und BGH NJW 1988, 135). Auch wenn zugunsten der Beklagten von einer solchen Möglichkeit ausgegangen wird, bietet der Sachvortrag der Parteien keinen Anhaltspunkt für die Annahme, daß die Klägerin unter Verstoß gegen Treu und Glauben, etwa unter Ausnutzung einer wirtschaftlichen Überlegenheit, den Beklagten unangemessene Bedingungen gestellt habe. Daß es für den Beklagten zu 2 und dessen

Ehefrau, die als Initiatoren das Konzept des I.-Zentrums mitgestaltet haben, wirtschaftlich vorteilhafter gewesen wäre, den öffentlich-rechtlich geforderten Parkraum selbst zu erstellen, statt mit der Klägerin die in Rede stehenden Nutzungsverträge zu schließen, machen die Beklagten selbst nicht geltend. Eine solche Annahme liegt auch fern.

3. Soweit das Berufungsgericht die Klägerin für berechtigt angesehen hat, Betriebskosten auf die Beklagten umzulegen (Reinigungs-, Beleuchtungs- und Instandhaltungskosten), hat es die Klage mit der Begründung abgewiesen, der Anspruch sei noch nicht fällig, weil die Klägerin keine ordnungsgemäßen Abrechnungen für die Jahre 1982 bis 1986 erteilt habe. Es fehle an der erforderlichen Spezifizierung, nämlich einerseits an der Aufteilung zwischen umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten, andererseits an einer Aufschlüsselung der Einzelposten, die ohne Angabe näherer Einzelheiten nicht überprüfbar seien. Auch das hält den Angriffen der Revision nicht stand.

a) Die Beanstandung, es fehle an der Aufteilung zwischen umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten, ist eine Folge der verfehlten Rechtsauffassung des Berufungsgerichts, die in Ziffer 2 Abs. 4 des Vertrages vereinbarte Verpflichtung der "Mieter", (auch) die zur Betriebsbereitschaft der Parkhäuser und Parkflächen notwendigen Aufwendungen anteilig zu erstatten, sei unwirksam. Hat diese Vertragsklausel Bestand, ist die vom Berufungsgericht vermißte Aufteilung entbehrlich.

b) Es trifft zu, daß der Anspruch auf Erstattung von Nebenkosten aus einem Vertragsverhältnis der vorliegenden Art erst fällig wird, wenn eine ordnungsgemäße Abrechnung erteilt worden ist. Die Revision macht aber mit Erfolg geltend, daß das Berufungsgericht die Anforderungen an die Spezifizierung einer solchen Abrechnung überspannt hat. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hängen die insoweit erforderlichen Voraussetzungen bei einem Mietverhältnis in erster Linie von der Ausgestaltung des jeweiligen Vertrages ab; soweit keine besonderen Abreden vorliegen, muß mindestens eine Zusammenstellung der Gesamtkosten erfolgen, der Verteilerschlüssel angegeben und erläutert sowie der Anteil des in Anspruch genommenen Mieters - eventuell unter Abzug von Vorauszahlungen - berechnet werden (vgl. Urteil vom 23. November 1981 - VIII ZR 298/80 - NJW 1982, 573, 574). Selbst wenn man diese Grundsätze auf das Vertragsverhältnis der Parteien überträgt, entsprechen die von der Klägerin erteilten Abrechnungen diesen Mindestanforderungen. Die zwischen den Parteien in den ersten Jahren nach Vertragsbeginn in der Abrechnung von Nebenkosten umstrittenen Fragen waren für die Zeit ab 1979 geklärt, nachdem der wegen der Abrechnung für die Jahre 1976 bis 1978 geführte Rechtsstreit durch das Urteil des Landgerichts Darmstadt vom 20. September 1983 zugunsten der Klägerin entschieden worden war und die Beklagten dagegen - wie auch gegen weitere in Parallelprozessen zu denselben Rechtsfragen ergangene Urteile des Landgerichts - Rechtsmittel nicht eingelegt hatten. Danach oblag es den Beklagten, auf die ihnen für die Jahre ab 1979 von der Klägerin oder der von dieser eingeschalteten Verwaltungsgesellschaft nach den schon früher angewendeten Grundsätzen jährlich

übermittelten Nebenkostenabrechnungen einzugehen und nähere Erläuterungen zu verlangen, wenn sie über die im Vorprozeß als ausreichend beurteilten Angaben hinaus weitere Einzelheiten wissen wollten. Denn der geschuldete Umfang einer Nebenkostenabrechnung wird von Zumutbarkeitsgesichtspunkten beeinflußt (vgl. BGH, Urteil vom 23. November 1981 aaO); sind, wie hier, in einem Vorprozeß bis dahin umstrittene Abrechnungsmodalitäten geklärt worden, bedarf es daher keiner erneuten Darlegung und Begründung der gleichen Positionen in den Abrechnungen für spätere Perioden, wenn sie - was die Beklagten selbst einräumen - in ihrer Systematik und in ihrem Aufbau den früheren Abrechnungen genau entsprechen. Die Revision macht mit Recht geltend, daß es ausreicht, daß die Klägerin dem Beklagten insoweit angeboten hat, in den Räumen der seit 1979 eingeschalteten Verwaltungsgesellschaft alle Buchungen nebst den dazu vorhandenen Belegen einzusehen und sich einzelne Vorgänge noch näher erläutern zu lassen.

4. Das angefochtene Urteil kann nach alledem nicht bestehenbleiben, sondern muß aufgehoben werden. Der Senat kann nicht abschließend entscheiden, weil die Beklagten gegen einzelne Rechnungsansätze auch konkrete Einwendungen erhoben haben, mit denen sich das Berufungsgericht - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - bisher nicht be-

faßt hat. Zur Nachholung der insoweit noch erforderlichen Feststellungen muß die Sache daher an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Lohmann

Krohn

Zysk

Nonnenkamp

Knauber