

BGer 4A 141/2010 vom 25. August 2010

Bundesgericht, 2010-08-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_141_2010

FR: TF 4A 141/2010 du 25 août 2010

IT: TF 4A 141/2010 del 25 agosto 2010

Regeste

Mietvertrag; Nebenkostenabrechnung | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Die Vorinstanz erwog, nach Art. 257a Abs. 2 OR habe der Mieter die Nebenkosten nur zu bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart habe, sie mithin im Vertrag eindeutig und genau bezeichnet würden. Die beiden im Wesentlichen identischen Mietverträge bestünden je aus einem vierseitigen Bogen, d.h. einem Blatt im Format A3, das in der Mitte gefaltet sei und somit vier Seiten ergebe. Die erste Seite enthalte unter anderem die Bezeichnung der "Nebenkosten a conto" von Fr. 130.-- bzw. Fr. 150.--. Die zweite Seite beginne mit dem Randtitel "Besondere Vereinbarungen" und der Klausel: "Für Mietzinse und Nebenkosten gelten die nebenstehenden Besonderen Bestimmungen für WEG-Wohnungen." Anschliessend folgten der Hinweis, dass "die Parteien bestätigen, zusammen mit diesem Mietvertrag folgende Unterlagen erhalten und deren Inhalt zur Kenntnis genommen zu haben: Besondere Bestimmungen für WEG-Wohnungen (nebenstehend) ..." und die Unterschriften der Parteien. Auf der gegenüberliegenden dritten Seite des Mietvertrags fänden sich unter dem Titel "Besondere Bestimmungen für WEG-Wohnungen" die Ziffern 2 betreffend Mietzins und 3 betreffend Nebenkosten. Auf der vierten Seite stehe der Hinweis: "Dieser Mietvertrag wurde vom Bundesamt für Wohnungswesen genehmigt." Die Vorinstanz gelangte wie die erste Instanz zum Schluss, das vierseitige Dokument stelle den Mietvertrag als einheitlichen Vertrag dar. Die Bestimmungen über die Nebenkosten seien im Mietvertrag selber, in einem einzigen Dokument, enthalten. Die Beschwerdeführerin habe nicht in einem zusätzlichen Dokument festgehaltene, schwer verständliche, mehrseitige allgemeine Bestimmungen durchforsten müssen. Auf Seite 3 des Mietvertrags habe sie gezielt Auskunft darüber erhalten, welche Positionen konkret als Nebenkosten gelten und ihr belastet würden. Somit sei von einer rechtsgenügenden Vereinbarung im Sinne von Art. 257a Abs. 2 OR auszugehen. Die Nebenkostenabrede sei klar und eindeutig, weshalb es entgegen der Ansicht der ersten Instanz nicht an der Bestimmbarkeit der konkret geschuldeten Leistung gefehlt habe.

E. 2

Die Beschwerdeführerin anerkennt, dass der für die Beschwerde in Zivilsachen erforderliche Streitwert für mietrechtliche Fälle nicht erreicht ist (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG). Sie ist aber der Auffassung, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung (Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG).

E. 2.1

Der Begriff der Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung ist sehr restriktiv auszulegen (BGE 133 III 493 E. 1.1 S. 495). Soweit es bei der aufgeworfenen Frage lediglich um die Anwendung von Grundsätzen der Rechtsprechung auf einen konkreten Fall geht, handelt es sich nicht um eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung (BGE 135 III 1 E. 1.3 S. 4 mit Hinweisen). Die Voraussetzung ist hingegen erfüllt, wenn ein allgemeines Interesse besteht, dass eine umstrittene Frage höchstrichterlich geklärt wird, um eine einheitliche Anwendung und Auslegung des Bundesrechts herbeizuführen und damit Rechtssicherheit herzustellen. In der Beschwerdeschrift ist auszuführen, weshalb eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliegt (Art. 42 Abs. 2 BGG ; BGE 135 III 1 E. 1.3 S. 5).

E. 2.2

Die Beschwerdeführerin macht geltend, in dem mit "Mietvertrag für WEG-Wohnungen" bezeichneten Teil fände sich bezüglich der Nebenkosten lediglich der Beschrieb "Nebenkosten a conto Fr. 130.--". Was darunter abgerechnet werden dürfe, sei ausschliesslich in den "Besonderen Bestimmungen" unter Ziffer 3 geregelt. Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, die Vorinstanz hätte diese Bestimmungen als allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag ansehen und die ausschliessliche Regelung der Nebenkosten im Rahmen derselben als ungenügend betrachten müssen. Es sei nicht geklärt, was genau als allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag zu qualifizieren sei, namentlich ob allgemeine Bedingungen nur als solche anzusehen seien, wenn sie dem Mietvertrag separat beigelegt werden, oder auch wenn sie direkt im Anschluss an den Mietvertrag enthalten, jedoch ausdrücklich als zusätzliche Bestimmungen gekennzeichnet seien. Es stelle sich somit die Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung, welche Form besonderer Bestimmungen als allgemeine Geschäftsbedingungen zu qualifizieren seien, die nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung zur Ausscheidung von Nebenkosten nicht genügten. Ein höchstrichterlicher Entscheid sei unumgänglich, da es sich beim Mietvertrag um einen solchen für WEG-Wohnungen handle, der vom Bundesamt für Wohnungswesen genehmigt worden sei, und mehrere Tausend solcher Verträge schweizweit verbreitet seien. Abgesehen davon würden zahlreiche weitere - nicht vom Bundesamt für Wohnungswesen genehmigte Verträge - einen ähnlichen Aufbau aufweisen.

E. 2.3

Bei der von der Beschwerdeführerin aufgeworfenen Rechtsfrage geht es darum, festzulegen, welchen Anforderungen die besondere Vereinbarung gemäss Art. 257a Abs. 2 OR zu genügen hat, welche die Abwälzung der Nebenkosten auf den Mieter erlaubt. Dazu bestehen bereits zahlreiche Entscheide des Bundesgerichts (Urteile 4A_185/2009 vom 28. Juli 2009 E. 2.4; 4P.323/2006 vom 21. März 2007 E. 2; 4C.268/2006 vom 7. November 2006 E. 3; 4C.250/2006 vom 3. Oktober 2006 E. 1, in: mp 2006 S. 272 ff.; 4P.309/2004 vom 8. April 2005 E. 3.2.2; 4C.24/2002 vom 29. April 2002 E. 2.4), die im Übrigen von der Beschwerdeführerin selbst zum Teil zitiert werden. Diese behandeln insbesondere die Tragweite von allgemeinen Vertragsbedingungen, welche die Überwälzung von Nebenkosten auf den Mieter vorsehen. Demnach muss die Vereinbarung insbesondere klar und genau sein, wobei sie jedoch nicht speziellen Anforderungen genügen muss (BGE 133 III 493 E. 1.2 S. 495 f.). Im zu beurteilenden Fall handelt es sich um die Anwendung dieser Grundsätze im Einzelfall und nicht um eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung. Daran ändert nichts, dass ein solches Vertragswerk schweizweit verbreitet sein soll, zumal anhand der konkreten Umstände im Einzelfall zu prüfen ist, ob die Überwälzung der Nebenkosten auf den Mieter von den Parteien gültig vereinbart wurde und das

Bundesgericht eine ähnliche Regelung in einem WEG-Mietvertrag bereits beurteilt hat und einen entsprechenden Verweis nicht als grundsätzlich unzulässig erachtete, sofern der Mieter die tatsächlichen Nebenkosten, die ihm belastet werden, gezielt erkennen kann (Urteil 4A_185/2009 vom 28. Juli 2009 E. 2.4). Da weder der erforderliche Streitwert gegeben ist noch eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliegt, kann auf die Beschwerde in Zivilsachen nicht eingetreten werden.

E. 2.4

Damit stellt sich die Frage, ob die Eingabe allenfalls als subsidiäre Verfassungsbeschwerde entgegengenommen werden kann. Mit subsidiärer Verfassungsbeschwerde kann indessen nur die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gerügt werden (Art. 116 BGG), wobei die Beschwerdeführerin substantiiert darzulegen hat, worin die Verletzung besteht (BGE 134 V 138 E. 2.1 S. 143; 133 III 439 E. 3.2 S. 444; je mit Hinweisen). Das Bundesgericht kann die Verletzung eines Grundrechts nur insofern prüfen, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 117 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG). Da in der Beschwerde eine falsche Auslegung von Art. 257a Abs. 2 OR , mithin eine Verletzung von Bundesrecht gemäss Art. 95 lit. a BGG gerügt wird, genügt die Eingabe diesen Anforderungen nicht. Die Beschwerdeführerin bringt zwar vor, die Vorinstanz habe den Mietvertrag offensichtlich falsch gewürdigt, indem sie diesen mit den anschliessenden besonderen Bestimmungen als einen gesamthaften Mietvertrag behandelt habe und davon ausgegangen sei, die besonderen Bestimmungen stellten keine allgemeinen Vertragsbedingungen dar. Selbst wenn man darin sinngemäss eine Willkürüge (Art. 9 BV) erblicken wollte, wäre diese nicht hinreichend begründet. Das Bundesgericht hat bei einer ähnlichen Klausel unter gewissen Voraussetzungen einen Verweis der Nebenkosten auf ein separat ausgehändigtes Beiblatt als gültig erachtet, wenn der Mieter ohne grosse Denkanstrengung erkennen kann, dass er für die Nebenkosten einen Akontobetrag zu bezahlen hat (Urteil 4A_185/2009 vom 28. Juli 2009 E. 2.4). Inwiefern sich dieser vom zu beurteilenden Fall substantiell unterscheidet und der vorinstanzliche Entscheid daher im Ergebnis offensichtlich unhaltbar sein soll, legt die Beschwerdeführerin nicht dar. Somit genügt sie den Begründungsanforderungen nicht, weshalb eine Konversion der Eingabe in eine subsidiäre Verfassungsbeschwerde nicht in Betracht kommt.

E. 3

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.