

BGer 4C.82/2000 vom 24. Mai 2000

Bundesgericht, 2000-05-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.82_2000

FR: TF 4C.82/2000 du 24 mai 2000

IT: TF 4C.82/2000 del 24 maggio 2000

Regeste

Vertragsrecht

Erwägungen

E. 3

Aufl. , Zürich 1994, N 3 zu Art. 257a-257b OR ; SVIT-Kommentar Mietrecht, 2. Aufl. , Zürich 1998, N 2 zu Art. 257-257b OR ; Weber/Zihlmann, Basler Kommentar, 2. Aufl. , Basel 1996, N 6 zu Art. 257a OR ; David Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 1997, S. 222). Parteiabreden, wonach andere, nicht unter die Legaldefinition fallende Aufwendungen des Vermieters als Nebenkosten abzugelten seien, sind deshalb grundsätzlich ebenso unzulässig wie Vereinbarungen, welche Nebenkosten im Sinne von Art. 257a f. OR dem Anwendungsbereich dieser Normen entziehen. Im Folgenden ist daher zu prüfen, ob die von der Klägerin gestützt auf den Energielieferungsvertrag geschuldeten Leistungen Nebenkosten im Sinne des Gesetzes darstellen. b) Art. 257a Abs. 1 OR definiert die Nebenkosten als Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen. Damit ist allerdings wenig gewonnen, wird auf diese Weise doch lediglich zum Ausdruck gebracht, dass der Vermieter vom Mieter die Rückerstattung gewisser Kosten verlangen darf, ohne dass diese inhaltlich umschrieben würden. Erst Art. 257b Abs. 1 OR präzisiert in Bezug auf Wohn- und Geschäftsräume, Nebenkosten seien die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben. Daraus folgt, dass der Vermieter dem Mieter nur solche Kosten weiter belasten darf, die er tatsächlich aufgewendet hat; einen Gewinn darf er dabei nicht erzielen (BGE 117 II 77 E. 3c/aa S. 84; 107 II 264 E. 2a S. 267; BBl 1985 I 1483; Higi, a.a.O., N 6 und 26 zu Art. 257a-257b OR ; SVIT-Kommentar, a.a.O., N 14 zu Art. 257-257b OR ; Weber/Zihlmann, a.a.O., N 6 und 26 zu Art. 257b OR ; Lachat, a.a.O., S. 225). Mit dem Gebrauch der Sache in Zusammenhang stehen Aufwendungen, wenn sie aus der Erfüllung gesetzlicher oder zusätzlicher, mietvertraglich übernommener Nebenpflichten entstehen (Higi, a.a.O., N 7 zu Art. 257a-257b OR). Als Beispiele werden - neben den bereits im Gesetz erwähnten Heiz- und Warmwasserkosten - etwa genannt die Kosten für allgemeine Beleuchtung, Lift, Hauswart und Gartenpflege. Diesen Kosten werden in der Literatur bisweilen die sogenannten Verbraucherkosten gegenübergestellt, welche ausschliesslich vom Mieter zum eigenen Bedarf verursacht werden und daher regelmässig bei diesem anfallen (Higi, a.a.O., N 9 f. zu Art. 257a-257b OR ; SVIT-Kommentar, a.a.O., N 11 zu Art. 257-257b OR ; Permann/Schaner, Kommentar zum Mietrecht, Zürich 1999, N 13 zu Art. 257b OR ; Thomas Oberle, *Nebenkosten - Heizkosten*, Zürich 1995, S. 19). Ein Beispiel dafür sind die Kosten für den individuellen Elektrizitätsverbrauch des Mieters, welche in

der Regel direkt dem Versorgungsbetrieb zu bezahlen sind. Wesentlich für den Begriff der Nebenkosten ist mithin, dass es sich um Unkosten handelt, die der Vermieter gestützt auf eine gesetzliche oder mietvertragliche Verpflichtung vorläufig übernimmt. Vereinbaren die Parteien hingegen zusätzliche Leistungen des Vermieters, welche keine Nebenleistungspflichten des Mietvertrags darstellen, sondern auf einem anderen Vertragsverhältnis beruhen, so handelt es sich bei den dabei anfallenden Aufwendungen nicht um Nebenkosten im Sinne von Art. 257b Abs. 1 OR. Handelt der Vermieter von Geschäftsräumen etwa auch mit Artikeln des Bürobedarfs und bezieht der Mieter sein Papier bei ihm, so fällt die Vergütung dafür offensichtlich nicht unter den Begriff der Nebenkosten. Ob es sich um eine mietvertragliche Nebenleistungspflicht oder um eine davon unabhängige Vereinbarung handelt, ist im konkreten Einzelfall aufgrund des Inhalts der von den Parteien getroffenen Abreden und der Umstände zu entscheiden.

4.-a) Mit dem Abschluss des Energielieferungsvertrages vom 15. Juni/7. Juli 1988 haben die Parteien die Versorgung bzw. Entsorgung der von der Klägerin gemieteten Liegenschaft mit elektrischer Energie, Erdgas, Wasser und Abwasser, Druckluft sowie Heizenergie geregelt. Der weitaus grösste Teil der Kosten entfiel dabei nach den Feststellungen der kantonalen Gerichte auf die für den Produktionsbetrieb der Klägerin benötigte Elektrizität und erreichte in den Jahren 1988 bis 1995 jeweils einen Betrag von mehr als einer Million Franken. Die Beklagte verpflichtete sich dabei nicht nur zur Lieferung der elektrischen Energie, sondern auch zu Erstellung und Unterhalt einer Transformerstation sowie eines Hauptniederspannungs-Verteilers und dessen Zuleitungen. Den vom Elektrizitätswerk Schaffhausen gelieferten Hochspannungsstrom hatte sie zunächst zu transformieren, bevor sie ihn als Niederspannungsstrom an die Klägerin weiterleitete. Sie hatte ferner die Versorgung rund um die Uhr sicherzustellen und musste zu diesem Zweck einen Pikettdienst einrichten. Im Gegenzug durfte die Beklagte der Klägerin nicht nur diejenigen Kosten weiterbelasten, welche ihr vom Elektrizitätswerk berechnet wurden, sondern sie war berechtigt, die Tarifansätze und die Tarifstruktur davon unabhängig festzulegen und jeweils per 1. Oktober zu revidieren. Wie das Mietgericht festhält, hatten die Einnahmen nicht nur die Stromlieferungen des Elektrizitätswerkes abzugelten, sondern auch die Investitionen der Beklagten sowie die Kosten für Unterhalt, technische Betreuung und Verwaltung der Elektroanlagen zu decken.

b) Die Aufwendungen für den Strombedarf der Faserproduktion stellten demnach nicht typische Nebenkosten dar: Die Beklagte beschränkte sich nicht auf eine blosser Abwälzung von Kosten, die ihr von Dritten in Rechnung gestellt worden waren, sondern erbrachte zusätzlich eigene Leistungen, indem sie den vom Elektrizitätswerk gelieferten Strom nach den Bedürfnissen der Klägerin weiterverarbeitete und im Hinblick auf eine unterbrechungsfreie Versorgung einen Pikettdienst aufrechterhielt. Die Beklagte war somit zu Leistungen verpflichtet, welche in der Regel von einem Versorgungsbetrieb erbracht und direkt den Endabnehmern in Rechnung gestellt werden. Dieser Umstand reicht indessen für sich allein nicht aus, um die Kosten für diese Leistungen als Nebenkosten im Sinne von Art. 257b Abs. 1 OR zu qualifizieren. Wohl können Aufwendungen, die normalerweise direkt beim Mieter anfallen ("Verbraucherkosten"; vgl. E. 3b hiervor), unter Umständen mittels Parteiabrede der Nebenkostenabrechnung unterstellt werden (so Higi, a.a.O., N 9 zu Art. 257a-257b OR). Im vorliegenden Fall erschöpfte sich die Tätigkeit der Beklagten indessen nicht in einer vorläufigen Übernahme der Stromkosten und deren Weiterverrechnung an die Klägerin, vielmehr hatte sie eine eigenständige vertragliche Pflicht zur Sicherstellung der Energieversorgung, insbesondere aber zur Weiterverarbeitung des vom Elektrizitätswerks gelieferten Stroms übernommen. Diese Vertragspflichten

sprengten sowohl inhaltlich als auch dem Umfang nach den Rahmen von vermierterseitigen Leistungen, welche üblicherweise als Nebenkosten abgegolten werden. Es handelte sich mithin nicht mehr um mietvertragliche Nebenleistungspflichten der Beklagten, sondern um eigentliche Hauptleistungspflichten, deren Ausgestaltung der Parteiautonomie anheimgestellt ist. Die Parteien nahmen deren inhaltliche Regelung denn auch nicht in der Mietvertragsurkunde, sondern in einem gesonderten Energielieferungsvertrag vor. Bezüglich dieser Leistungen muss der Vermieter aber ebensowenig wie das Elektrizitätswerk ein Einsichtsrecht des Mieters in seine Kalkulation hinnehmen. c) Daran ändert nichts, dass die Parteien auf dem Deckblatt des Energielieferungsvertrages festhielten, "Heiz- und Nebenkosten" würden in einem separaten Energielieferungsvertrag geregelt. Massgeblich bleibt der Inhalt der vertraglichen Vereinbarung und nicht eine möglicherweise unrichtige Bezeichnung, welche die Parteien verwendet haben (Art. 18 Abs. 1 OR). Auch die Erklärung, der Energielieferungsvertrag stelle einen integrierten Bestandteil des Mietvertrages dar, hat nicht zur Folge, dass auf das gesamte Vertragswerk ausschliesslich die mietrechtlichen Bestimmungen anzuwenden wären, ist doch selbst bei zusammengesetzten Verträgen für jede sich stellende Rechtsfrage gesondert zu prüfen, nach welchen gesetzlichen Bestimmungen oder nach welchen Rechtsgrundsätzen sie zu beurteilen ist (BGE 118 II 157 E. 2c S. 161). Die Vorinstanz hat demnach zu Recht nicht ein einheitliches Rechtsverhältnis angenommen, das gesamthaft dem Mietrecht unterstünde. Waren aber die Parteien bei der Regelung des Energielieferungsvertrages nicht an zwingendes Mietvertragsrecht gebunden, würde ein Einsichtsrecht gemäss Art. 257b Abs. 2 OR , das letztlich der mieterseitigen Kontrolle korrekter Weiterbelastung von Nebenkosten dient, auch der inneren Rechtfertigung entbehren. 5.-Was die im Energielieferungsvertrag ebenfalls geregelten Heizkosten anbelangt, erwog die Vorinstanz, diese Kosten stellten wohl grundsätzlich Nebenkosten dar, die Klägerin habe sie jedoch in keiner Art und Weise beziffert und substantiiert, so dass eine gesonderte Beurteilung nicht möglich sei. Zwar wendet die Klägerin hiergegen grundsätzlich zu Recht ein, es sei nicht Sache des Mieters, die Nebenkosten noch vor Einsichtnahme zu beziffern. Das Mietgericht hat indessen festgestellt, dass über Heizenergie gesondert und zu einem separaten Tarif abzurechnen gewesen wäre. Die Klägerin hat weder behauptet, noch ist dem angefochtenen Urteil zu entnehmen, dass sie Heizenergie bezogen hätte oder dafür belangt worden wäre. Art. 257b Abs. 2 OR verpflichtet den Vermieter aber nur, Einsicht in die Belege zu gewähren, die ihm zur Ermittlung der Nebenkosten dienen, und ist im Zusammenhang mit Art. 257a Abs. 1 OR zu verstehen (Higi, a.a.O., N 4 zu Art. 257a-257b OR). Werden dem Mieter keine Nebenkosten in Rechnung gestellt, entfällt das rechtliche Interesse an einer Einsichtnahme. Das vorinstanzliche Urteil erweist sich somit im Ergebnis auch in dieser Hinsicht als bundesrechtskonform. Inwiefern das Obergericht schliesslich weitere, im Energielieferungsvertrag geregelte Punkte als mietrechtliche Nebenkosten hätte qualifizieren müssen, legt die Klägerin nicht dar, so dass sich diesbezüglich eine Überprüfung des angefochtenen Urteils erübrigt (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG). 6.-Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang wird die Klägerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und Art. 159 Abs. 2 OG). Entgegen der Auffassung der Vorinstanz ist ein vermögensrechtliches Interesse klar gegeben, wengleich für die Bezifferung des Streitwerts nicht ohne weiteres auf die Höhe der Rückerstattungsforderung im Parallelprozess abgestellt werden kann, im Hinblick auf welche die Klägerin das vorliegende Verfahren angestrengt hat. Der Vermögenswert der verlangten Information ist zu schätzen (BGE 123 III 261 E. 4 S. 267 ff.) und im

vorliegenden Fall auf zwei Drittel der Höhe der zur Verrechnung gestellten Rückforderung zu veranschlagen.

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