

SO_GERICHTE ZKAPP.2009.68 vom 2. Februar 2010

SO Obergericht, 2010-02-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKAPP.2009.68

FR: SO_GERICHTE ZKAPP.2009.68 du 2 février 2010

IT: SO_GERICHTE ZKAPP.2009.68 del 2 febbraio 2010

Regeste

Es liegt eine genügende Vereinbarung der Mietparteien über die zusätzlich zum Mietzins noch zu bezahlenden Nebenkosten vor, wenn für die Nebenkosten auf die nebenstehenden "Besonderen Bestimmungen" für WEG-Wohnungen hingewiesen wird und sich die detaillierte Regelung der Nebenkosten gleich nebeneinander auf den Seiten 2 und 3 des Dokuments finden, ohne dass dabei geblättert werden muss. Ein derartiger Verweis ist nicht mit einer unzulässigen Globalübernahme allgemeiner Geschäftsbedingungen zum Mietvertrag gleichzusetzen.

Erwägungen

E. 1

September 2006 bis am 31. März 2007. Nach Erhalt der Nebenkostenabrechnung verlangte die Mieterin die Rückerstattung nicht geschuldeter Nebenkosten. In dem mit «Mietvertrag für WEG-Wohnungen» bezeichneten Teil findet sich bezüglich der Nebenkosten lediglich der Beschrieb «Nebenkosten à conto CHF 130.00». Unter Ziffer 3 in den «Besonderen Bestimmungen» wird geregelt, was darunter abgerechnet werden darf. Die Mieterin vertrat die Auffassung, es fehle an einer Vereinbarung der Parteien, wonach sie zusätzlich zum Mietzins auch noch die Nebenkosten bezahlen müsse, weil die «Besonderen Bestimmungen» als allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag anzusehen seien und die ausschliessliche Regelung der Nebenkosten im Rahmen derselben als ungenügend betrachtet werden müsse. Das Obergericht bejahte die Anwendbarkeit von Art. 257a Abs. 2 Obligationenrecht (OR, SR 220) auf Wohnräume, die gestützt auf das WEG subventioniert werden, und wies die Klage auf Rückforderung der geleisteten Akontozahlungen ab.

Aus den Erwägungen:

1.b) Nach Art. 257a Abs. 2 OR hat der Mieter die Nebenkosten nur zu bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat. Diese Bestimmung bringt zum Ausdruck, dass die Kosten grundsätzlich vom Vermieter zu tragen sind. Der Mieter hat nur für diejenigen Nebenkosten aufzukommen, die im Vertrag eindeutig und genau bezeichnet werden. Mangels einer speziellen Vereinbarung sind solche Kosten im Mietzins inbegriffen. Die besondere Vereinbarung wird in aller Regel eine ausdrückliche, meist eine schriftliche sein, kann jedoch auch formfrei erfolgen und sich gegebenenfalls aus den Umständen ergeben. Es handelt sich bei Art. 257a Abs. 2 OR nicht um eine Vorschrift, die besondere Erfordernisse an die Art und Form der Vereinbarung aufstellt. Die Bestimmung statuiert nach einhelliger Lehre und Rechtsprechung vielmehr eine besondere Auslegungsregel, nach der alle Nebenkosten, die nicht eindeutig als vom Mieter zu tragen vereinbart worden sind, vom Vermieter getragen werden. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung genügt der Hinweis auf einen standardisierten Vertragszusatz wie die

«Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume» nicht. Dem Mieter kann nicht zugemutet werden, sich erst aufgrund einer sorgfältigen Konsultation der Vertragsbedingungen ein Bild zu machen, welche Nebenkosten von ihm zu tragen sind. Vielmehr hat er Anspruch darauf, dass ihm nur diejenigen Nebenkosten überbunden werden, die im Vertrag eindeutig und genau bezeichnet werden. Nur wenn die allgemeinen Vertragsbedingungen eine Konkretisierung der im Mietvertrag bereits zu Lasten des Mieters ausgeschiedenen Nebenkosten bedeuten, kann daraus unter Umständen auf deren Übernahme durch den Mieter geschlossen werden (BGE 4A_185/2009 vom 28. Juli 2009).

E. 2

Die beiden Mietverträge der Parteien sind im Wesentlichen identisch. Sie bestehen aus einem vierseitigen Bogen, das heisst ein Blatt im Format A3, das gefaltet ist und somit vier Seiten ergibt. Die erste Seite enthält nach dem Titel «Mietvertrag WEG Wohnungen» unter anderem die Bezeichnung der Parteien, des Mietobjektes, des Mietzinses und der «Nebenkosten à conto» von CHF 130.00 im ersten beziehungsweise CHF 150.00 im zweiten Vertrag. Die zweite Seite beginnt mit dem Randtitel «Besondere Vereinbarungen» und der Klausel: «Für Mietzins und Nebenkosten gelten die nebenstehenden Besonderen Bestimmungen für WEG-Wohnungen». Anschliessend folgen 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 Dokuments finden sich unter dem Titel «Besondere Bestimmungen für WEG-Wohnungen» unter anderem folgende Ziffern:

E. 2.1

Grundmiete

Mit der Grundmiete werden Kapitaldienst, Unterhalts- und Verwaltungskosten sowie Leistungen, welche die Tilgung der Hypothekarschulden (II. Hypothek) auf 60 Prozent der Anlagekosten in 25 Jahren ermöglichen, abgegolten. Alle übrigen anfallenden Kosten müssen getrennt als Nebenkosten verrechnet werden (Art. 37 WEG).

E. 3

Nebenkosten

E. 3.1

Begriff

Alle nicht unter Ziffer 2.1 erwähnten Eigentümerlasten gelten als Nebenkosten (Art. 37 Abs. 3 WEG). Diese umfassen insbesondere Heizungs- und Warmwasserkosten, Stromverbrauch für allgemeine Anlagen, Hauswartkosten, Treppenhausreinigung, Unterhaltskosten für Lift und Garten sowie öffentliche Abgaben wie Objektsteuern, Gebäudeversicherungsprämien, Strassenbeleuchtungsbeiträge, Kehrichtabfuhrgebühren, Wasserzins und Abwasserreinigungsgebühren, Antennen- und Anschlussgebühren von Gemeinschaftsanlagen für Radio und Fernsehen, Serviceabonnements, Prämien von Bürgschaftsgenossenschaften und die Nebenkosten des Gemeinschaftsraumes.

E. 3.4

Einführung neuer Nebenkosten

Die Vermieterin hat die Einführung neuer Nebenkosten mit eingeschriebenem Brief unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen und -termine, verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist, mitzuteilen.

Auf der vierten Seite folgen weitere Bestimmungen und der Hinweis «Dieser Mietvertrag wurde vom Bundesamt für Wohnungswesen genehmigt».

3.a) Der Amtsgerichtspräsident würdigte den Mietvertrag der Parteien wie folgt: «Beim Hinweis auf die besonderen Bestimmungen auf Seite 2 des Mietvertrages handelt es sich nicht um eine generelle Verweisung auf die Geltung von AGBs, sondern um eine spezielle Verweisung, in der ausdrücklich auf ergänzende Bestimmungen zu Mietzins und Nebenkosten in den AGBs aufmerksam gemacht wird. Die Situation hier lässt sich daher nicht mit derjenigen vergleichen, bei der AGBs global übernommen werden und bei der sich die eine Vertragspartei gar nicht bewusst ist, welche einzelnen Pflichten ihr überbunden werden. Hier zumindest wusste die Klägerin bei Unterzeichnung des Mietvertrages um die ergänzenden Angaben zu Mietzins und Nebenkosten in den besonderen Bestimmungen. Sie bestätigte dieses Wissen im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung ausdrücklich mit der Erklärung, die besonderen Bestimmungen erhalten und deren Inhalt zur Kenntnis genommen zu haben.

Weiter sind die besonderen Bestimmungen gut strukturiert, die einzelnen Regelungsbereiche sind übersichtlich angeordnet und die einzelnen Klauseln verständlich formuliert. Dem Mieter werden alle wichtigen Informationen und Besonderheiten der WEG-Wohnungen anschaulich in knapper und kompakter Form auf zwei Seiten erläutert. Um die Angaben zu den Nebenkosten zu verstehen, muss der Leser keinesfalls zunächst das ganze Vertragswerk sorgfältig studieren, da selbst ein geschäftsunererfahrener Vertragspartner sich im hier verwendeten Mietformular schnell zu recht findet. Anders als es bei AGBs üblich ist, enthalten die besonderen Bestimmungen auch nicht etwa einseitige Klauseln zulasten der schwächeren Partei, sondern es werden vorwiegend die gesetzlichen Grundlagen wiedergegeben. In der Tat weist der Mietvertrag als Ganzes hier keine kompliziertere und weniger gut verständliche Struktur als ein vergleichbarer individueller Mietvertrag ohne Einbezug von AGBs auf. Entgegen den Behauptungen der Klägerin ist deshalb unbeachtlich, ob nun die Nebenkosten auf Seite 3 oder auf Seite 1 ausgeschieden werden, da der individuelle Teil und die besonderen Bestimmungen hier sowohl physisch (ein einziger Papierbogen) als auch von der Struktur und dem Aufbau her eine Einheit bilden und die einzelnen Bestimmungen beider Teile aufeinander bezogen und damit untrennbar miteinander verflochten sind. Selbst einem geschäftsunererfahrenen Mieter darf deshalb zugemutet werden, einen nur vierseitigen, verständlich formulierten Vertrag, der lediglich die Angaben zu den essentialia und keine dem Mietrecht atypischen Bestimmungen enthält, zu studieren, um so dessen Tragweite genau erfassen zu können.»

b) Die vorstehenden Erwägungen des Amtsgerichtspräsidenten überzeugen. Der Hinweis, wonach für die Nebenkosten die nebenstehenden besonderen Bestimmungen für WEG-Wohnungen gelten und die detaillierte Regelung der Nebenkosten finden sich gleich nebeneinander auf den Seiten 2 und 3 des Dokuments, ohne dass dabei geblättert werden muss. Die entsprechenden Bestimmungen sind leicht auffindbar und mit dem Titel «Nebenkosten» optisch hervorgehoben. Die Ausgangslage ist eine andere, als sie dem Entscheid des Bundesgerichts vom 10. Juni 2009 zugrunde lag (BGE 135 III 591 ff.). Das vorliegende vierseitige Dokument stellt den Mietvertrag als einen einheitlichen Vertrag dar. Die Bestimmungen über die Nebenkosten sind im Mietvertrag selber, in einem einzigen

Dokument enthalten. Im vom Bundesgericht beurteilten Fall ging es dagegen um Bestimmungen, die dem Mietvertrag bloss beigelegt waren und die Parteien zusätzlich zum Vertrag erhalten hatten (Le contrat de bail «comporte également une clause selon laquelle le locataire déclare avoir reçu, entre autres, un exemplaire des conditions générales édition 93 et une copie des articles de loi sur les frais accessoires»; nicht publizierte Erwägung A von BGE 135 III 591 ff. in: BGE 4A_134/2009). Die Klägerin kann deshalb aus diesem Entscheid nichts zu ihren Gunsten ableiten. Sie musste vorliegend, um die Regelung für die Nebenkosten zur Kenntnis zu nehmen, nicht in einem zusätzlichen Dokument festgehaltene, schwer verständliche, mehrseitige allgemeine Bestimmungen durchforsten. Auf Seite 3 des Mietvertrages erhielt sie gezielt Auskunft darüber, welche Positionen konkret als Nebenkosten gelten und ihr belastet werden. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, kann grundsätzlich von einer rechtsgenügenden Vereinbarung im Sinne von Art. 257a Abs. 2 OR ausgegangen werden (BGE 4A_185/2009 vom 28. Juli 2009)

Obergericht Zivilkammer, Urteil vom 2. Februar 2010 (ZKAPP.2009.68)

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