

Kommentar zu: [Entscheid 4A_185/2009](#) - Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung

[De](#) • [Fr](#) • [It](#)

Mietrecht: Gültige Nebenkostenabrede - Konkretisierung der Rechtsprechung

Autor: **Marianne Schaub-Hrusic**

Redaktor: **François Bohnet**

SCHAUB ETTER HOCHL
RECHTSANWÄLTE

 séminaire sur le droit du bail **uni**

Ein zusammen mit dem Mietvertrag ausgehändigtes Beiblatt, das denselben Titel betreffend „Heiz- und Nebenkosten“ trägt wie die entsprechende Rubrik im Mietvertrag lässt die Nebenkostenvereinbarung nicht ungültig werden. Zulässigkeit eines Gesamt-Akontobetrags. Keine Ungültigkeit der Vereinbarung wegen der Begriffe „insbesondere“/“allfällig“ oder wegen Durchstreichens von Positionen.

Zusammenfassung

[Rz 1] A und B hatten per 1. Januar 1997 mit der Genossenschaft X einen Vertrag über eine 3,5-Zimmerwohnung abgeschlossen. Per 1. April 2004 übernahmen sie zusätzlich von C den Mietvertrag für eine 1-Zimmerwohnung in derselben Liegenschaft. Vermieterin war auch hier die X. Der Mietzins für die 3,5-Zimmerwohnung belief sich auf Fr. 1'350.- pro Monat zuzüglich Fr. 150.- Nebenkostenkonto pro Monat, der Mietzins für die 1-Zimmerwohnung auf Fr. 200.- pro Monat zuzüglich Fr. 50.- Nebenkostenkonto pro Monat. Die beiden Mietverträge erklärten die Allgemeinen Bestimmungen zum Basler Mietvertrag als Bestandteil des Vertrags. Ferner wurde im Vertrag explizit auf die Beilage „Aufstellung der Heiz- und Nebenkosten“ hingewiesen, welche beim einen Vertrag als einseitiges Blatt ausgehändigt worden und beim anderen Vertrag auf der Rückseite des Vertrags abgedruckt war.

[Rz 2] Die beiden Mietverhältnisse wurden per 30. November 2006 aufgelöst. Die Mieter waren der Ansicht, dass es bei den beiden Mietverträgen an einer klaren und eindeutigen Ausscheidung der von ihnen zu tragenden Nebenkosten fehle. Daher hätten sie zuviel Nebenkosten bezahlt. Aus diesem Grund belangten sie die Vermieterschaft auf Rückzahlung von zuviel bezahlten Nebenkosten in der Höhe von Fr. 34'640.15, die Edition der Nebenkostenabrechnungen 1997 – 2006 sowie die Auszahlung des Anteilsscheinskaptals von Fr. 5'000.-. Vor Schlichtungsbehörde konnte keine Einigung erzielt werden, weswegen die Mieter ans Bezirksgericht Arlesheim gelangten. Das Gerichtspräsidium Arlesheim hiess die Klage teilweise gut und verpflichtet die Vermieterschaft zur Zahlung von Fr. 6'186.- nebst Zins zu 5 % seit 19. November 2007 (Klageneinleitung) sowie zur Rückzahlung des Anteilscheinkaptals von Fr. 5'000.-.

[Rz 3] Gegen dieses Urteil erhoben die Mieter Berufung, die Vermieterschaft erhob Anschlussberufung. Die Mieter reduzierten in der Berufungsbegründung ihre Forderung auf Fr. 23'046.10 nebst Zins zu 5 % seit 19. November 2007. Mit Urteil vom 20. Januar 2009 hob das Kantonsgericht in Abweisung der Appellation und in Gutheissung der Anschlussappellation das Urteil des Bezirksgerichtspräsidiums auf und wies die Klage ab.

[Rz 4] Die Mieter gelangten daraufhin ans Bundesgericht und beantragten, die Vermieterschaft sei zur Zahlung von Fr. 23'046.10 nebst Zins zu 5% seit 19. November 2007 und Auszahlung des

Anteilscheinkapitals von Fr. 5'000.- zu verpflichten. Das Bundesgericht ist der Meinung, dass die Nebenkostenabrede klar und eindeutig sei. Es weist die Berufung ab, soweit es auf sie eintritt.

Kommentar

[Rz 5] Die Mieter hielten die getroffene Ausscheidung der von ihnen zu tragenden Nebenkosten für nicht klar und eindeutig. Die Mieter machten geltend, durch das Beiblatt zum Mietvertrag herrsche „ein Durcheinander“, womit unklar sei, welche Nebenkosten zu tragen seien. Ferner seien die einzelnen Positionen der Nebenkosten nicht betragsmässig spezifiziert, die Auflistung sei unklar, da sie die Begriffe „insbesondere“ und „allfällig“ enthalte und ferner diverse Positionen durchgestrichen seien. Zu diesen einzelnen Punkten ist Folgendes festzuhalten:

a) Beiblatt zu Mietvertrag

[Rz 6] Die Mieter erhielten zum Vertrag ein einseitiges Beiblatt. Diese separat ausgehändigte Beilage trug den gleichen Titel wie die Akontorubrik „Heiz- und Nebenkosten“, womit die Mieter ohne grosse Denkanstrengung den zu zahlenden Gesamtbetrag erkennen konnten. Die Mieter mussten damit nicht schwer verständliche, mehrseitig Allgemeine Bestimmungen durchforsten, sondern erhielten gezielt durch eine einseitige übersichtliche Aufstellung Auskunft darüber, welche Positionen konkret als „Heiz- und Nebenkosten“ galten und ihnen belastet werden konnten.

[Rz 7] Das Bundesgericht hielt fest, im Vertrag sei klar und eindeutig erwähnt, dass die Mieter für „Heiz- und Nebenkosten“ eine Akontozahlung zu leisten haben, und eine entsprechende Aufstellung die „Heiz- und Nebenkosten“ konkretisiere. Diese Regelung sei übersichtlich und klar. Weil dem Vertrag zur Konkretisierung der „Heiz- und Nebenkosten“ spezifisch die „Aufstellung der Heiz- und Nebenkosten“ beiliege bzw. dieselbe auf der Rückseite des Vertrags abgedruckt sei, musste den Beschwerdeführern nach Treu und Glauben auch ohne Weiteres klar sein, dass die Allgemeinen Bestimmungen zum Basler Mietvertrag, die zum Bestandteil des Mietvertrags erklärt wurden, insoweit nicht zum Tragen kommen.

[Rz 8] Damit wurden die Bemühungen der Vermieterschaft zur Schaffung von Klarheit hinsichtlich der zu übernehmenden Nebenkostenpositionen vom Bundesgericht honoriert. Offen gelassen hat das Bundesgericht vor diesem Hintergrund die Frage, ob die konkreten Bestimmungen des Basler Mietvertrags unklar und widersprüchlich seien.

b) separate Akontobeträge für die einzelne Positionen

[Rz 9] Der Vermieter ist nicht verpflichtet, für die einzelnen Posten separate Akontobeträge festzulegen. Es ist allerdings erforderlich, dass dem Leser des entsprechenden Feldes ohne Weiteres klar werde, dass der für die Heiz- und Nebenkosten insgesamt geschuldete Akontobetrag bestimmt und nicht die einzelnen Positionen ausgeschieden werden, die zulasten des Mieters gehen.

c) „insbesondere“ und „allfällig“

[Rz 10] Klar gelegt wurde, dass der Zusatz „insbesondere“ resp. „allfällig“ eine Belastung mit den präzise aufgeführten und damit gültig vereinbarten Positionen nicht hindere. Umgekehrt vermögen diese Zusätze jedoch die Belastung der Mieter mit einer Position, die nicht explizit aufgelistet wurde, nicht abzudecken. Sie bleiben ohne Rechtswirkungen, indem gestützt auf sie keine Erweiterung der explizit aufgelisteten Positionen erfolgen kann.

d) Unsicherheiten „..., die zur Zeit noch nicht bekannt sind“

[Rz 11] Auch in diesem Punkt hielt das Bundesgericht fest, dass die Mieter nach Treu und Glauben nicht die ganze Liste als nicht gültig vereinbart betrachten durften, nur weil eine Position gewisse Unsicherheiten beinhalte. Ob eine solche Formulierung dem Bestimmtheitserfordernis stand halten

würde, wurde offen gelassen, da im konkreten Fall von der Vermieterschaft unter diesem Titel keine Kosten in Rechnung gestellt wurden.

e) Durchstreichen von Positionen in der Nebenkostenvereinbarung

[Rz 12] Der Umstand, dass in der Liste der Nebenkosten einige Positionen durchgestrichen worden seien, schadet nicht. Denn es bleibe bei einer solchen Darstellung völlig klar, dass die durchgestrichenen Positionen nicht geschuldet seien. Daraus werde zudem ersichtlich, dass die Aufstellung individuell im Hinblick auf die streitigen Mietverhältnisse abgefasst wurde.

[Rz 13] Damit ist klar, dass sowohl ein zusammen mit dem Mietvertrag ausgehändigtes Beiblatt, das denselben Titel betreffend „Heiz- und Nebenkosten“ trägt wie die entsprechende Rubrik im Mietvertrag, die Nebenkostenvereinbarung nicht ungültig werden lässt. Ferner ist nicht zu beanstanden, dass ein Gesamt-Akontobetrag vereinbart wird. Und schliesslich führen Begriffe wie „insbesondere“ oder „allfällig“ oder durchgestrichene Positionen nicht zur allgemeinen Ungültigkeit der Nebenkostenabrede. Sie vermögen jedoch keine Rechtswirkungen zu entfalten, indem gestützt auf sie keine Erweiterung der explizit aufgelisteten Positionen erfolgen kann.

Zitiervorschlag: Marianne Schaub-Hristic, Mietrecht: Gültige Nebenkostenabrede - Konkretisierung der Rechtsprechung, in: Push-Service Entscheide, publiziert am 30. Oktober 2009