

Umlage von Betriebskosten

Die Kosten einer Sach- und Haftpflichtversicherung, die der Vermieter während des bestehenden Mietverhältnisses für das Mietobjekt abschließt, können anteilig auf die Mieter umgelegt werden, wenn im Mietvertrag die Kosten einer derartigen Versicherung als umlagefähige Betriebskosten bezeichnet sind und dem Vermieter das Recht eingeräumt ist, auch neu entstehende Betriebskosten auf die Mieter umzulegen.

Themen über Betriebskosten haben sich in den letzten Jahren zu einem „Dauerbrenner“ entwickelt. Betriebskosten sind in den letzten Jahren stetig gestiegen, so dass völlig zu Recht von einer „zweiten Miete“ gesprochen werden kann. Einen wirtschaftlichen Wert haben sie von den Vermietern kaum. Sie gewähren ihm keinen Gewinn. Es handelt sich lediglich um einen ganz erheblichen Kostenanteil, den er immerhin an die Mieter weitergeben kann (vgl. § 556 Abs. 1 BGB¹).

Der Bundesgerichtshof (BGH²) hatte über einen Fall zu entscheiden, in dem der Vermieter während eines bestehenden Mietverhältnisses eine Sach- und Haftpflichtversicherung für das Mietshaus abschloss und diese Kosten auf die Mieter umlegen wollte. Der BGH urteilte in seiner Entscheidung darüber und gab zusätzlich weitere Hinweise.

Der Sachverhalt

Die Klägerin ist Vermieterin. Sie hat an die Beklagte Mieterin in einem Mietshaus eine nicht preisgebundene Wohnung vermietet. Die Parteien streiten um die anteilige Bezahlung von Betriebskosten³.

Der Mietvertrag der Beklagten mit der Klägerin vom 12. März 1986 lautet in Auszügen:

"...

§ 2 ...

der Miete werden folgende Betriebskosten i. S. d. § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung umgelegt ...

(3) Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

...

"In der Fußnote 4 heißt es:

"Unter die Betriebskosten fallen die in der Anlage im Einzelnen aufgezählten Kosten.

..."

Die Anlage lautet auszugsweise:

"Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten sind die in der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung bezeichneten Kosten. Betriebskosten sind danach die nachstehenden Kosten, die dem Vermieter für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit laufend entstehen, es sei denn, dass sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden:

.....

12. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- oder Wasserschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank oder den Aufzug.

..."

In der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2004 vom 20. Februar 2005 hat die Klägerin die Beklagte anteilig mit 141,63 € wegen der Kosten für die Sach- und Haftpflichtversicherungen belastet. Diese Versicherungen hat die Klägerin abgeschlossen, nachdem sie das Gebäude von ihrem Vater übernommen hatte. Die beklagte Mieterin weigert sich, diese Kosten zu bezahlen.

Die Entscheidungen des Eingangs- und des Berufungsgerichts

Das Amtsgericht Gießen⁴ hat die auf Zahlung dieses Betrages gerichtete Klage abgewiesen.

Das Landgericht Gießen⁵ hat auf die zugelassene Berufung der Klägerin die Beklagte zur Zahlung des begehrten Betrages verurteilt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des Urteils des Amtsgerichts Gießen aus der ersten Instanz.

Zur Begründung hat das Berufungsgericht Folgendes ausgeführt. Die Klägerin sei berechtigt, die anteiligen Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung als neuentstandene Betriebskosten auf die Beklagte umzulegen. Dies folge aus der Regelung im Mietvertrag. Neue, später entstandene Betriebskosten könnten grundsätzlich auf den Mieter umgelegt werden, sofern dies – wie hier – vertraglich vereinbart sei. Die „Aufstellung der Betriebskosten“, auf die sich § 2 Abs. 3 des Mietvertrages beziehe, führe unter Nummer 12 die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung des Gebäudes auf. Diese Klausel genüge dem Transparenzgebot. Weder verstoße es gegen § 307 BGB⁶, dass der Mieter erst durch den Erhalt der Nebenkostenabrechnung von den neu eingeführten Betriebskosten Kenntnis erlange, noch führe die Bezugnahme der Klausel auf die gesetzlichen Vorschriften zu ihrer Unwirksamkeit. Auch eröffne die Klausel nicht die Möglichkeit, grundsätzlich nicht umlagefähige Betriebskosten auf den Mieter umzulegen. Die Kosten für die erstmals abgeschlossenen Versicherungen seien neue Betriebskosten im Sinne des § 2 Abs. 3 des Mietvertrages. Dabei sei nicht darauf abzustellen, dass bei Abschluss des Mietvertrages bereits das „versicherte Schadens-Risiko“ vorhanden gewesen sei. Auch sei die Umlegungsfähigkeit nicht davon abhängig, dass dem Mieter durch die neu entstandenen Kosten Vorteile entstünden.

Die Entscheidung des BGH

Der BGH urteilte, dass die Revision der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Gießen zurückgewiesen wird und die Beklagte die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen hat. Er entschied, dass die Klägerin gemäß § 2 Abs. 3 des Mietvertrages Anspruch auf Erstattung der anteiligen Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung habe.

Die Begründung der Entscheidung des BGH

Der BGH urteilte, dass die Beklagte zu Unrecht die Auffassung vertreten würde, die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung würden nicht von § 2 Abs. 3 des Mietvertrages erfasst. Da die Versicherungsverträge erst nach Abschluss des Mietvertrages abgeschlossen wurden, seien die Aufwendungen hierfür neue Betriebskosten im Sinne der Klausel. Die freie Auslegung der Klausel durch den Senat führe zu keinem anderen Ergebnis als jenem, welches das Berufungsgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt habe. Bei einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung – wie hier – können dem Mieter auch neue Betriebskosten anteilig auferlegt werden. Die Beklagte meint, dieses Klausel widerspreche dem erkennbaren Sinn und Zweck der Klausel. Dieser liege darin, den

Vermieter davor zu schützen, dass sich nachträglich, ohne sein Zutun, Veränderungen ergeben, die die Nutzung der Wohnung verteuern würden. Kosten, welche der Vermieter selbst verursache, ohne das dies durch eine Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse veranlasst wäre, sollten jedenfalls dann nicht nachträglich auf den Mieter umgelegt werden können, wenn der Mieter von diesen Kosten keinen Vorteil habe. Vorliegend würde die Auslegung der Versicherungskosten die Äquivalenz von Leistung und Gegenleistung stören, denn die Beklagte müsste nunmehr für die selbe Leistung eine höhere Gegenleistung entrichten. Dieser Auffassung stimmte der BGH nicht zu. Er erklärte, dass der Wortlaut von § 2 Abs. 3 des Mietvertrages diese einschränkende Auslegung nicht stützen würde. Der BGH legte dar, dass nach den zutreffenden Ausführungen des Berufungsgerichts die Mieterin nach dem Inhalt des schriftlichen Mietvertrages damit rechnen musste, dass neue Betriebskosten (neu gegenüber dem Zeitpunkt der vertraglichen Einigung) hinzukommen könnten und dass zu diesen möglichen künftigen Betriebskosten Aufwendungen für eine bei Abschluss des Mietvertrages noch nicht bestehende Sach- und Haftpflichtversicherung zählen würden. Die einschränkende Auslegung der Vertragsklausel, wie sie die Klägerin vornimmt, ist nicht zum Schutz des Mieters veranlasst. Zum einen sei der Kreis denkbarer Betriebskosten durch Anlage 3 zu § 27 Abs. 2 der zweiten Berechnungsverordnung begrenzt (jetzt Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003). Darüberhinaus sei von Gesetzes wegen bei Veränderungen von Betriebskosten der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten, § 560 Abs. 5 BGB. Beiden Erfordernissen sei hier genügt. Die Klägerin fordere von der Beklagten eine anteilige Bezahlung von Betriebskosten, die im Vertrag und in den gesetzlichen Vorschriften als umlagefähige Betriebskosten aufgeführt seien. Dass sie beim Abschluss der Versicherungen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit nicht beachtet hätte, habe die Beklagte nicht behauptet und sei auch nicht ersichtlich. Für die von der Beklagten darüberhinaus geforderte Einschränkung auf solche Betriebskosten, die für den Mieter mit einem zusätzlichen Vorteil verbunden seien, fände sich weder im Mietvertrag der Parteien, noch in der gesetzlichen Regelung ein Anknüpfungspunkt.

Der BGH urteilte ferner, dass die Klausel in § 2 Abs. 3 des Mietvertrages auch nicht wegen eines Verstoßes gegen das Transparenzgebot (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB) unwirksam sei. Dem Vertragspartner des Verwenders werde vielmehr durch den Wortlaut des Vertrages insgesamt klar und verständlich aufgezeigt, welche Betriebskosten ihn ab Vertragsschluss anteilig treffen und mit welchen neu hinzutretenden Betriebskosten zu rechnen sei.

Fazit

Auch hier zeigt sich wieder, dass bei der Ausgestaltung des Mietvertrages mit besonderer Sorgfalt vorzugehen ist.

Hinweis: In den Musterverträgen ... ist in ... eine geeignete Regelung enthalten

Der Autor

Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig ist als
Rechtsanwalt und Notar in Berlin tätig. Der
Tätigkeitsschwerpunkt im Anwaltsbereich liegt
im Mietrecht und zivilen Baurecht.

www.dr-ehrenkoenig.de

Fußnoten:

¹ § 556 Abs. 1 BGB lautet:

„§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten

(1) Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten im Sinne des § 19 Abs. 2 des [Wohnraumförderungsgesetzes](#) trägt. Bis zum Erlass der Verordnung nach § 19 Abs. 2 Satz 2 des [Wohnraumförderungsgesetzes](#) ist hinsichtlich der Betriebskosten nach Satz 1 § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung anzuwenden.

² BGH, Urteil vom 27. September 2006 (AZ: VIII ZR 80/06).

³ Der Sachverhalt wird etwas vereinfacht wiedergegeben.

⁴ Amtsgericht Gießen, Entscheidung vom 19. September 2005 (AZ: 45 MC 533/03).

⁵ Landgericht Gießen, Entscheidung vom 15. Februar 2006 (AZ: 1 S 330/05).

⁶ § 307 BGB lautet:

„§ 307 Inhaltskontrolle

(1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist.

(2) Eine unangemessene Benachteiligung ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung

1. mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist oder
2. wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, so einschränkt, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist.

(3) Die Absätze 1 und 2 sowie die §§ 308 und 309 gelten nur für Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, durch die von Rechtsvorschriften abweichende oder diese ergänzende Regelungen vereinbart werden. Andere Bestimmungen können nach Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 1 Satz 1 unwirksam sein.“