



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 128/08

Verkündet am:  
8. April 2009  
Vorusso,  
Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556 Abs. 1, II. BVO § 27 Abs. 1, BGB § 307 Bb

Eine formularmäßige Vereinbarung in einem Wohnraummietvertrag, durch die ein Mieter anteilig mit Kosten für einen Aufzug belastet wird, mit dem seine Wohnung nicht erreicht werden kann, weil sich der Aufzug in einem anderen Gebäudeteil befindet, benachteiligt den Mieter unangemessen (Abgrenzung zu Senatsurteil vom 20. September 2006 - VIII ZR 103/06, NJW 2006, 3557).

BGH, Urteil vom 8. April 2009 - VIII ZR 128/08 - LG Berlin

AG Charlottenburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. April 2009 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen sowie die Richterinnen Hermanns, Dr. Milger und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin vom 11. März 2008 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens hat die Klägerin zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte ist seit 1991 Mieterin einer Wohnung der Klägerin in B. .  
Der Formularymietvertrag der Parteien enthält folgende Regelungen:

"§ 3 Miete und Nebenkosten

...

2. Nebenkosten (z. B. Heizkostenvorschuss)

Betriebskostenvorschuß gem. § 27 der II. BVO zur Zeit 95,-- DM

Heizkostenvorauszahlung zur Zeit 140,-- DM

...

§ 4 Zahlung der Miete und der Nebenkosten

...

2. Die Nebenkosten für \_\_\_\_\_ werden in Form monatlicher Abschlagszahlungen erhoben und sind jährlich nach dem Stichtag vom \_\_\_\_\_ eines jeden Jahres mit dem Mieter abzurechnen. ...

...

§ 6 Benutzung der Aufzugsanlagen und Treppenhausreinigung

1. Der Mieter ist berechtigt, vorhandene Aufzugsanlagen mitzubedenutzen.

..."

2 Die Wohnung der Beklagten befindet sich im 4. Obergeschoss des hinteren Quergebäudes des Anwesens, das aus einem Vorderhaus, zwei Seitenflügeln und diesem Quergebäude besteht. Im Vorderhaus ist ein Aufzug vorhanden, mit dem die Wohnungen im Quergebäude nicht erreicht werden können. Die Beklagte weigert sich deshalb, die in den Betriebskostenabrechnungen der Klägerin für die Jahre 2002 bis 2005 enthaltenen Aufzugskosten zu bezahlen. Ein sich nach Abzug der Aufzugskosten zu ihren Gunsten rechnerisch ergebendes Guthaben von insgesamt 304,16 € verrechnete sie mit der Miete; die sich zu ihren Lasten aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2004 ergebende Nachforderung von 29,51 € beglich sie nicht.

3 Mit der Klage macht die Klägerin unter anderem die wegen der Verrechnung rückständige Miete und den Nachzahlungsbetrag aus der Betriebskostenabrechnung 2004 in Höhe von insgesamt 333,67 € nebst Zinsen geltend. Das Amtsgericht hat die Klage insoweit abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist erfolglos geblieben. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren in vollem Umfang weiter.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

6 Die Parteien hätten die Umlegung der Fahrstuhlkosten nicht vereinbart. Sie hätten zwar in § 3 Nr. 2 des Mietvertrags die Umlage der Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung vorgesehen, also auch die Umlage von etwaigen Fahrstuhlkosten. Gemäß § 556a Abs. 1 BGB seien Betriebskosten auch nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen, wenn nichts anderes vereinbart sei. Aus der Bezeichnung der Wohnung im Mietvertrag mit "W. , Quergebäude" lasse sich jedoch nicht ersehen, ob als maßgebliche Wirtschaftseinheit lediglich das Quergebäude oder sämtliche auf dem Grundstück W. befindlichen Gebäude gemeint sein sollten. Mangels ausdrücklicher Bezeichnung im Mietvertrag sei nur das konkrete Gebäude, im dem sich die Wohnung befinde, als diejenige Einheit anzusehen, für die die Parteien die Umlage der Betriebskosten vereinbart hätten. Danach dürfe die Klägerin hier nur die Betriebskosten des Quergebäudes umlegen.

7 Auch wenn § 19 des Wohnungsförderungsgesetzes (gemeint wohl: § 19 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes – WoFG – in der bis zum 31. Dezember 2006 geltenden Fassung) und § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung als Betriebskosten diejenigen Kosten definierten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück entstünden, werde auch dort hinsichtlich der übrigen Kosten auf das Gebäude abgestellt; der Gesetzgeber unterscheide zwischen Betriebskosten, die durch das Grundstück entstünden und hinsichtlich

derer eine Wirtschaftseinheit hinsichtlich sämtlicher auf dem Grundstück stehender Gebäude gebildet werden müsse, und gebäudebezogenen Betriebskosten. Das ergebe sich weiter aus § 24 Abs. 2 der NeubaumietenVO, wonach im öffentlich geförderten preisgebundenen Wohnungsbau der Vermieter (nur) den Erdgeschossmieter von den Kosten des Fahrstuhls freistellen könne. Da in einem Nachbargebäude wohnhafte Mieter noch weniger Nutzen vom Aufzug hätten, müsse der Gesetzgeber davon ausgegangen sein, dass sie von vornherein keine Fahrstuhlkosten zu tragen hätten.

8           Danach seien als Gebäude im Sinne von § 19 WoFG bei größeren Wohnanlagen grundsätzlich die Bauten mit jeweils eigenem Aufgang anzusehen. Ein Quergebäude in einem Berliner Altbau mit Hinterhöfen sei deshalb ein eigenständiges Gebäude in diesem Sinne. Der Vermieter dürfe zwar Wirtschaftseinheiten aus mehreren Gebäuden bilden, wenn dies sachdienlich sei. Voraussetzung sei jedoch dieselbe Bauweise und Ausstattung der zusammengefassten Gebäude, soweit sich diese Merkmale auf die geltend gemachten Betriebskosten auswirkten.

## II.

9           Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung stand.

10           1. Allerdings haben die Parteien entgegen der Auffassung der Revisi-  
onserwiderung in § 3 Nr. 2 des Mietvertrags grundsätzlich gemäß § 556 Abs. 1  
BGB vereinbart, dass die Beklagte Betriebskosten im Sinne von § 27 der Zwei-  
ten Berechnungsverordnung (im Folgenden: II. BV) zu tragen hat. Nach der  
Rechtsprechung des Senats genügt für die Berechtigung zur Umlegung von  
Betriebskosten eine Verweisung im Mietvertrag auf die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1

II. BV, sofern es sich nicht um "sonstige Betriebskosten" im Sinne von Nr. 17 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV handelt (Senatsurteile vom 27. Juni 2007 – VIII ZR 202/06, NJW 2007, 3060, Tz. 19, und vom 7. April 2004 – VIII ZR 167/03, NJW-RR 2004, 875, unter II 1 b bb). Der Verweis auf § 27 II. BV findet sich in dem Mietvertrag der Parteien zwar nur im Zusammenhang mit der Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung eines Betriebskostenvorschusses. Dadurch wird jedoch für den Mieter hinreichend deutlich, dass er Betriebskosten im Sinne der in § 27 Abs. 1 II. BV enthaltenen Definition zu tragen hat und dass es sich bei dem Vorschuss um Abschlagszahlungen auf solche Betriebskosten handelt. Die Vereinbarung zur Übernahme der Betriebskosten durch den Mieter wird ferner nicht dadurch unklar (§ 307 Abs. 1 Satz 3 BGB), dass der Mietvertrag nur eine Bezugnahme auf § 27 II. BV und nicht zugleich auf die Anlage 3 zu dieser Vorschrift enthält, in der die umlagefähigen Betriebskosten, unter anderem die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges (Nr. 7), aufgeführt sind. Die Maßgeblichkeit dieser Aufstellung ergibt sich erkennbar daraus, dass § 27 Abs. 1 Satz 2 II. BV in der zur Zeit des Vertragsabschlusses der Parteien geltenden Fassung unmittelbar auf diese Anlage 3 verwiesen hat.

- 11            2. Mit der Vereinbarung in § 3 Nr. 2 des Mietvertrages hat die Klägerin der Beklagten jedoch nicht wirksam anteilige Kosten der im Vorderhaus befindlichen Aufzugsanlage auferlegt. Dabei kann offen bleiben, ob sich diese Beschränkung der Umlagevereinbarung schon im Wege der Auslegung der genannten Mietvertragsklausel ergibt, wie das Berufungsgericht angenommen hat. Jedenfalls würde die Beklagte durch eine Verpflichtung zur anteiligen Übernahme der Aufzugskosten unangemessen benachteiligt, so dass eine solche Bestimmung nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam wäre.

- 12 a) Nach § 27 Abs. 1 Satz 1 II. BV sind allerdings Betriebskosten alle Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Dazu gehören hier auch die Aufzugskosten, unabhängig davon, ob man das Quergebäude, in dem sich die Wohnung der Beklagten befindet, – wie das Berufungsgericht – als selbständiges Gebäude betrachtet, das mit den übrigen Gebäuden auf dem Grundstück "W. " lediglich eine Wirtschaftseinheit bildet, oder ob es sich dabei – wie die Revision geltend macht – um einen Teil eines einheitlichen Gebäudes handelt, das aus Vorderhaus, Seitenflügeln und Quergebäude besteht.
- 13 b) Es ist jedoch anerkannt, dass an Kosten für Einrichtungen, die einzelnen Mieter zur alleinigen Nutzung überlassen sind, die "ausgeschlossenen" Mieter nicht beteiligt werden dürfen (Senatsurteil vom 26. Mai 2004 – VIII ZR 135/03, WuM 2004, 399, unter II 2, für Gartenflächen; KG, GE 2005, 1424, 1425, für Heizungsanlagen; OLG Düsseldorf, DWW 2000, 54, für Aufzugsanlagen; MünchKommBGB/Schmid, 5. Aufl., § 556a Rdnr. 8; Ehler, in: Bamberger/Roth, 2. Aufl., § 556a Rdnr. 13). Wenn etwa ein Aufzug nur in eine Dachgeschosswohnung führt, hat folglich der Mieter dieser Wohnung die Aufzugskosten allein zu tragen (Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 9. Aufl., § 556a BGB Rdnr. 101).
- 14 Entsprechendes muss gelten, wenn der Aufzug nur einem Teil der Mieter eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit zur Verfügung steht. Auf die Mieter der übrigen Wohnungen, die durch den Aufzug nicht erschlossen werden in dem Sinne, dass von dem Aufzug aus kein Zugang zu den Wohnungen besteht, können Aufzugskosten deshalb nicht umgelegt werden (LG Berlin, GE 2005, 1489; Staudinger/Weitemeyer, BGB (2006), § 556a Rdnr. 26; Palandt/

Weidenkaff, BGB, 68. Aufl., § 535 Rdnr. 89). So liegt der Fall hier. Die Wohnung der Beklagten ist nach den unangegriffen gebliebenen tatrichterlichen Feststellungen mit dem Aufzug, der sich im Vorderhaus befindet, nicht zu erreichen.

- 15           c) Dadurch unterscheidet sich der hier zu beurteilende Sachverhalt von dem Fall des Erdgeschossmieters, dessen Wohnung mit dem Aufzug erreicht werden kann, auch wenn er ihn wegen der Lage seiner Wohnung faktisch nicht nutzt. Für diesen Fall hat der Senat (Urteil vom 20. September 2006 – VIII ZR 103/06, NJW 2006, 3557, Tz. 12 ff.) ausgesprochen, dass der Erdgeschossmieter eine Beteiligung an den Aufzugskosten aufgrund eines einheitlichen, generalisierenden Maßstabs AGB-rechtlich hinzunehmen hat, weil es naheläge, andernfalls auch bei den Mietern der Wohnungen in den höher gelegenen Etagen nach dem Grad der tatsächlichen Nutzung zu differenzieren, der damit angestrebten möglichst weitgehenden Umlagegerechtigkeit aber Gründe der Praktikabilität und der Transparenz der Abrechnung entgegenstehen.

- 16           Die Grenze der Zumutbarkeit einer generalisierenden Betrachtungsweise für den Mieter wird jedoch überschritten, wenn er einen Aufzug nicht nur tatsächlich nicht nutzt oder dafür kein Bedürfnis hat, sondern wenn seine Wohnung mit dem Aufzug überhaupt nicht erreicht werden kann. Ob etwas anderes gilt, wenn dem Mieter der Aufzug ungeachtet dessen jedenfalls zur Verfügung steht, um etwa einen seiner Wohnung zugewiesenen Keller oder eine Gemeinschaftseinrichtung zu erreichen (vgl. LG Berlin, GE 2007, 54), kann dahinstehen.



hen, weil dafür im vorliegenden Fall nach den tatrichterlichen Feststellungen keine Anhaltspunkte bestehen.

Ball

Dr. Frellesen

Hermanns

Dr. Milger

Dr. Hessel

Vorinstanzen:

AG Berlin-Charlottenburg, Entscheidung vom 01.03.2007 - 223 C 328/06 -

LG Berlin, Entscheidung vom 11.03.2008 - 65 S 111/07 -