

Art. 257a OR

1. Aussonderung von Nebenkosten

Für die Aussonderung von Nebenkosten ist der mehrfache Verweis im Mietvertrag auf die beigelegten besonderen Bestimmungen für WEG-Wohnungen genügend.

Sachverhalt

Am 25. September 2003 unterzeichneten die Vermieterin (Klägerin) und der Mieter (Beklagter) einen WEG-Mietvertrag über eine 3-Zimmerwohnung. Der Nettomietzins für die Wohnung betrug Fr. 850.00. Unter dem Titel „Mietzins und Nebenkosten“ vereinbarten die Parteien bezüglich der Nebenkosten eine Akontozahlung von Fr. 120.00. Der Beklagte hatte aufgrund seiner Invalidität zudem Anspruch auf die im Vertrag vorgesehene Zusatzverbilligung II im Wert von Fr. 239.00. Der effektive Mietzins belief sich somit insgesamt auf Fr. 731.00.

Hinsichtlich der Nebenkosten vereinbarten die Parteien unter dem weiteren Titel „Besondere Vereinbarungen“:

„Für Mietzins und Nebenkosten gelten die nebenstehenden Besonderen Bestimmungen für WEG-Wohnungen. Bestandteil dieses Vertrages sind ferner die Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Genossenschaftswohnungen, Ausgabe 1996. Weiter sind massgebend die Statuten und Reglemente der Vermieterin.

Die Parteien bestätigen, zusammen mit diesem Mietvertrag folgende Unterlagen erhalten und deren Inhalt zur Kenntnis genommen zu haben:

- Besondere Bestimmungen für WEG-Wohnungen (nebenstehend)
- Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Genossenschaftswohnungen
- Statuten
- Reglemente.“

Die zweifach erwähnten „Besonderen Bestimmungen für WEG-Wohnungen“, deren Erhalt der Beklagte mit Unterzeichnung des Mietvertrages bestätigte, regeln die Nebenkosten detailliert: Ziff. 3.1 listet alle Positionen auf, welche für die tatsächliche Abrechnung von Bedeutung sind. Strittig ist unter anderem, ob diese Vereinbarung genügt.

Aus den Erwägungen

6. Abschliessend soll die Nebenkostenvereinbarung des vorliegenden WEG-Mietvertrages in gebotener Kürze mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 257a OR verglichen werden. Diese statuiert, dass die Bezahlung der Nebenkosten besonders vereinbart sein muss. Der Hinweis auf einen standardisierten Vertragszusatz genüge nicht, weil dem Mieter nicht zugemutet werden könne, sich erst aufgrund einer sorgfältigen Konsultation der Vertragsbedingungen ein Bild über die von ihm zu tragenden Nebenkosten zu machen. Der Mieter habe Anspruch darauf, dass ihm nur diejenigen Nebenkosten überbunden werden, die im Vertrag eindeutig und genau bezeichnet würden (BGE 4C.24/2002).

Die bundesgerichtliche Rechtsprechung ist nicht dahingehend zu interpretieren, Nebenkosten dürften nicht in AVB oder besonderen Bestimmungen geregelt werden. Dies würde der grundsätzlichen Praxis zum Einbezug und der Auslegung von allgemeinen Geschäftsbedingungen beim Abschluss von Verträgen entgegenlaufen (vgl. auch BGE 108 II 416, Regeste). BGE 4C.24/2002 hält denn auch fest: „Denkbar wäre allenfalls, dass die im Mietvertrag vereinbarten Nebenkosten durch die allgemeinen Vertragsbedingungen konkretisiert werden“ (Erw. 2.4.3). Grundsätzlich soll bloss dem Gedanken des Gesetzgebers Rechnung getragen werden, dass alle Nebenkosten, die nicht eindeutig und von anderen Kosten unterscheidbar als vom Mieter zu tragen verabredet worden sind, vom Vermie-

ter getragen werden (Zürcher Kommentar, GAUCH, HIGI, Zürich 1994, N 14 zu Art. 257a-257b).

Der vorliegende Mietvertrag ist hinsichtlich der Nebenkosten klar und eindeutig strukturiert : Unter dem Titel „Besondere Vereinbarungen“ wird mehr als einmal auf die „nebenstehenden Besonderen Bestimmungen“ hingewiesen (Urkunde 1, Seite 2). In Ziff. 3 dieser Bestimmungen findet sich sodann eine Liste von genauen Nebenkostenpositionen (Urkunde 1, Seite 3, vgl. 1.). Es bedarf vorliegend keiner sorgfältigen Konsultation von Vertragsbedingungen um herauszufinden, welche Nebenkosten überbunden werden. Auch der Beklagte scheint sich mit den einzelnen Ziffern auseinandergesetzt zu haben, verweist er doch bereits in seiner Einsprache vom 16. November 2006 auf Ziff. 3.3 der „Besonderen Bestimmungen“ (vgl. Unterlagen Schlichtungsstelle, Einsprache vom 15. November 2006). Ausserdem handelt es sich vorliegend um einen WEG-Mietvertrag, welcher als Standardvertrag in seiner Art und seinem Aufbau vom Bund genehmigt wurde und rege Verwendung findet. Der diesbezügliche Vermerk auf der letzten Seite der „Besonderen Bestimmungen“, lautend „Dieser Mietvertrag wurde vom Bundesamt für Wohnungswesen genehmigt“ (Urkunde 1, Seite 4), zeigt, dass ebendiese Bestimmungen ein klarer Bestandteil des Mietvertrages an sich sind. Art. 257a OR bleibt mit vorliegendem WEG-Mietvertrag gewahrt und die Rechtsprechung um oberwähnten Bundesgerichtsentscheid kann hier keine Anwendung finden.

(Urteil des Richteramtes Solothurn – Lebern vom 26. März 2008 i. S.W. S. c/X.)