



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Einfach vermieten!

Aktuelles aus dem Gewerbemietrecht

Die Umlage von Wartungskosten im Gewerberaummietvertrag

RAin Ruth Breiholdt, Hamburg



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Muss Mieter Wartungskosten zahlen?

Natürlich: „es kommt drauf an!“

- Ohne jede Vereinbarung: (-)
- Gesetz: Inklusivmiete (§ 535 I 2 BGB: V hat M Gebrauch der Mietsache im zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand dauerhaft zu gewähren. Verursacht das Kosten, muss V diese aus Miete entnehmen.)
- Mit Umlagevereinbarung: ?
 - ist sie unwirksam: (-)
 - ist sie wirksam: (+)

Wartungskosten im Individualvertrag

- Individualvereinbarung,
 - wenn Umlage nicht einseitig vorgegeben, sondern „auf Augenhöhe“ ausgehandelt,
 - selbst wenn nur individuelle Abänderung von AGB (wg. Vorrang Individualabrede, § 305b BGB).
- Keine Unwirksamkeit nach AGB-Recht.
- Inhalt nach allg. Grds'en auszulegen: so wie sie bei verständiger Würdigung vom Horizont des obj. sorgfältigen Dritten verstanden werden dürfen, §§ 133, 157 BGB.

Wartungskosten im Formularvertrag

- Wirksamkeits- und Inhaltskontrolle gemäß §§ 305 ff BGB.
- Umlagevereinbarung in AGB ist nur wirksam, wenn sie
 - weder überraschend,
 - noch intransparent,
 - noch unangemessen benachteiligend ist.

Überrumpelung ?

- Formular-MV über Zahnarztpraxis in „Einkaufs- und Gewerbezentrum“, das sich über mehrere Straßenzüge erstreckt.
- „§ 4 Nebenkosten“: keine Wartungskosten genannt.
- „§ 13 Bauliche Veränderungen des Mieters“:
„M führt die Wartung an von ihm eingebrachten technischen Anlagen auf eigene Kosten durch und trägt im übrigen anteilig die Kosten der Wartung an sämtlichen gemeinschaftlich genutzten Anlagen im EKZ + Gewerbezentrum gemäß § 3“.
- Muss M anteilige Wartungskosten der Fahrtreppen zahlen?

Überraschungsverbot

- § 305c BGB Überraschende und mehrdeutige Klauseln
 - (1) **Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die nach den Umständen, insbesondere nach dem äußeren Erscheinungsbild des Vertrags, so ungewöhnlich sind, dass der Vertragspartner des Verwenders mit ihnen nicht zu rechnen braucht, werden nicht Vertragsbestandteil.**
 - (2) Zweifel bei der Auslegung Allgemeiner Geschäftsbedingungen gehen zu Lasten des Verwenders.

(Un-) Bestimmtheit ?

- Formular-MV über Zahnarztpraxis in „Einkaufs- und Gewerbezentrum“, das sich über mehrere Straßenzüge erstreckt.
- „§ 4 Nebenkosten“:
„M trägt anteilig neben den Kosten gem. § 2 BetrKV, die in einem weiten – über das Wohnraummietrecht hinausgehenden - Sinn verstanden werden und ohne Beschränkung auf sie, auch die Kosten der Verwaltung und der Wartung der Brandmeldeanlagen und der Fahrtreppen.“
- Muss M anteilige Wartungskosten der Fahrtreppen zahlen?

Transparenzgebot

- § 307 BGB 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.**

Der Maßstab des BGH: „das grobe Bild“

- *„Die von § 535 BGB abweichende Vereinbarung der Übernahme weiterer Kosten neben der Miete für die Gewährung des Gebrauchs durch den Mieter bedarf stets einer ausdrücklichen, inhaltlich bestimmten Vereinbarung (...). Nur dann ist es dem Mieter möglich, sich zumindest ein grobes Bild davon zu machen, welche zusätzlichen Kosten auf ihn zukommen können.“*

BGH Urt. v. 06.04.2005, Az. XII ZR 158/01

Begriff „Wartung“ transparent?

- „Wartung“ i.S.d. jeweiligen MV-Regelung ist das, ...
- was im MV als Wartung definiert ist (z.B. „1 x jährl. Überprüfung techn. Anlagen auf Funktionstüchtigkeit“) → transparent: (+);
- Rückgriff auf das Gesetz? Legaldefinition „Wartung“ fehlt.
- BetrKV: „Wartung“ in Nr. 2 Wassermengenregler, Nr. 4a Etagenheizungen + Gaseinzelfeuerstätten, Nr. 5c Warmwassergeräte: *„Regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft.“* → ...



- BetrKV: *„Regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft.“*, z.B.
 - zentrale Heizungsanlage einschl. Abgasanlage, Nr. 4
 - zentrale Warmwasserversorgungsanlage, Nr. 5a
 - verbundene Heizungs-/ Warmwasserversorgungsanlage, Nr. 4a
 - Personen- und Lastenaufzüge, Nr. 7
 - Gemeinschaftsantennenanlage, Nr. 15 → ...

Rückgriff auf Begriffe BetrKV?

- Auch für die Gewerbemiete?
- Im Grundsatz vom BGH, Versäumnisurt. v. 10.09.2014, Az. XII ZR 56/11 bejaht: („Verwaltungskosten“)
„Dass diese Regelungen für die Geschäftsraummiete nicht einschlägig sind, steht ihrer Heranziehung als Hilfsmittel zur näheren Begriffsbestimmung nicht im Wege.“
- Aber: *„Im vorliegenden Fall scheidet ein Auslegungsrückgriff auf die genannten Bestimmungen allerdings aus, denn ... → ...*



- *... Ergibt sich aus dem Vertrag aber die ausdrückliche Bestimmung, dass eine Beschränkung auf die in der II. BerechnungsVO bzw. der BetriebskostenVO gesetzlich definierten Sach- und Haftpflichtversicherungen nicht gewollt ist, kann eine Auslegung des in der Klausel verwendeten Versicherungsbegriffs nicht zu dem Ergebnis führen, dass (nur) gerade diese gesetzlich definierten Versicherungen auf den Mieter übertragen worden seien.*

BGH Urt. v. 26.09.2012, Az. XII ZR 112/10

→ ...



Lösungen

- Entweder die Wartung im Vertrag definieren,
- oder den Betriebskostenkatalog nicht ausweiten,
- oder statt „Wartung“ formulieren: *„Regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft.“*
- **und Wartungsobjekt/-e klar benennen** (grobes Bild! Woher soll M wissen, was alles zu warten ist.)
- Und wenn's schief gegangen ist: ... → ...

... hilft noch das OLG Frankfurt ...

- In der Geschäftsraummiete ist die Übertragung der Verpflichtung, „sämtliche Wartungskosten“ als Betriebskosten zu tragen, auch ohne nähere Auflistung der einzelnen Kosten und ohne Begrenzung der Höhe nach in AGB wirksam. Vor überhöhten Forderungen ist der Mieter durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot ausreichend geschützt.

OLG Frankfurt, Urt. v. 16.10.2015, Az.: 2 U 216/14



Müssen Wartungskosten gedeckelt werden?

- Streitig
- Ja!

KG Urt. v. 01.12.2022, Az. 8 U 50/21

OLG Brandenburg Urt. v. 05.04.2022 Az.: 3 U 144/20

- Nein!

OLG Dresden Urt. v. 17.11.2017 Az.: 5 U 953/17;

OLG Frankfurt Urt. v. 16.10.2015 Az.: 2 U 216/14;

Meyer-Abich, NZM 2023, 473 (475)



... gleich geschafft ... 😊 😊 😊

- Kommt drauf an! **Menck, ZMR 2023, 165 (178)**
- Als Betriebskosten definiert: (-)
regelmäßig anfallende, nicht durch bereits eingetretene Störung
veranlasste Maßnahme, die Überprüfung Funktionsfähigk. + Be-
triebssicherh. dient (**BGH Urt. v. 14.02.2007, Az. VIII ZR 123/06**)
- Als Instandhaltungskosten definiert oder mit der Umlage solcher
Kosten untrennbar verbunden: (+)
- Umgekehrt verhilft Kostendeckel der intransparenten Verein-
barung nicht zur Wirksamkeit.