

Eine Mischung aus konkret und pauschal abzurechnenden Nebenkosten kann bei Gewerberaummietverträgen unwirksam sein

Die sogenannte „2. Miete“, also die Nebenkosten, spielen auch bei Gewerberaummietverträgen eine wichtige Rolle. Der Gesetzgeber ist grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Nebenkosten mit Ausnahme der Heizkosten mit dem Mietzins als abgegolten anzusehen sind (siehe § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB). In der Praxis ist jedoch genau andersrum. Die Vermieter sind bestrebt alle im Zusammenhang mit einem Mietobjekt anfallenden Kosten auf den Mieter umzulegen. Bei Gewerberaummietverträgen ist dies auch einfacher als bei Wohnraum Mietverhältnissen möglich. Denn hier kann der Vermieter unabhängig von den in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) genannten Positionen auch weitere Kostenarten auf den Mieter umlegen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang nur, dass die Betriebskosten so genau bezeichnet werden, dass der Mieter erkennen kann, welche Kostenarten in welcher Form zukünftig von ihm zu tragen sind. Insofern hat es sich eingebürgert, dass Gewerberaummietverträge eine umfangreiche Darstellung der auf den Mieter umzulegenden Kostenarten enthalten. Insofern hat der Vermieter prinzipiell auch die Wahl, ob er bestimmte Kostenpositionen pauschal oder konkret abrechnet. Wichtig ist nur, dass der Mieter beim Abschluss des Mietvertrags erkennen kann, was auf ihn zukommt. Vor diesem Hintergrund macht es keinen Sinn, wenn Vermieter versuchen durch eine unübersichtliche Darstellung der umzulegenden Betriebskosten den Mieter über die von ihnen real zu tragenden Lasten zu „täuschen“, wie ein im Juni 2017 von Oberlandesgericht Hamm (Az.: 18 U 9/17) entschiedener Rechtsstreit zeigt.

Was war geschehen?

Der Kläger vermietete an den Beklagten im Jahre 2011 Räume zur gewerblichen Nutzung. Hinsichtlich des Mietzinses und der Nebenkosten enthielt der Vertrag zwei

Regelungskomplexe. Es wurde klargestellt, dass neben der Grundmiete auch eine Nebenkostenvorauszahlung zu leisten ist. In einer Anlage zu diesen vom Kläger gestellten Mietvertrag wurden verschiedene Kostenarten genannt, die teilweise über Pauschalen und teilweise konkret abgerechnet werden sollten. Zu den nach dieser Anlage abzurechnenden Nebenkosten gehörten auch die Tätigkeiten eines Hausmeisters, und damit eventuell im Zusammenhang stehende und vom Hausmeister auszuführende Instandsetzungstätigkeiten. Des Weiteren war es dem Kläger erlaubt Wartungsarbeiten abzurechnen, die auch kleinere Instandhaltungsarbeiten enthalten konnten. Zudem durfte der Kläger für die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlicher Flächen, Anlagen und Einrichtungen einen Pauschalbetrag von 4 % der Jahresgrundmiete ansetzen. Unabhängig davon hatte der Kläger jedoch im Mietvertrag geregelt, dass der Beklagte sämtliche Instandhaltungs- und Instandsetzungslasten zu tragen hat.

Bei dem vorliegenden Rechtsstreit geht es unter anderem darum, dass der Kläger den in einer Nebenkostenabrechnung vom Kläger geforderten Betrag für Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten in Ansatz gebrachten Pauschalbetrag nicht gezahlt hat.

Wenn Nebenkosten zum Teil konkret und zum Teil über Pauschalen abgerechnet werden sollen, dann muss der Mietvertrag dies ausreichend transparent darstellen

Das Oberlandesgericht Hamm hat dem Beklagten Recht gegeben. Die vom Kläger geltend gemachte Forderung hinsichtlich der im Mietvertrag vereinbarten Pauschale für Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlicher Flächen etc. scheiterte bereits daran, dass die dazu im Mietvertrag enthaltene Regelung aufgrund der Gesamtkonzeption der im Mietvertrag zum Mietzins und den Nebenkosten enthaltenen Regelungen als überraschend im Sinne von § 305c Abs. 1 BGB anzusehen sei. Aufgrund der Tatsache, dass im eigentlichen Mietvertrag von einer Nebenkostenvorauszahlung und von einem durch den Kläger nach billigem Ermessen festzulegenden Umlageschlüssel die Rede ist, durfte der Beklagte davon ausgehen, dass alle Nebenkosten konkret und nicht über Pauschalen abrechnet werden.

Des Weiteren hat das Oberlandesgericht Hamm noch festgestellt, dass unabhängig von § 305c Abs. 1 BGB alle Regelungen im Mietvertrag, die im Zusammenhang mit der Umlegung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten stehen, gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam sind, da sie den Beklagten unbillig benachteiligen. Die unbillige Benachteiligung ergebe sich insbesondere daraus, dass es dem Kläger aufgrund der vertraglichen Regelungen möglich wäre dieselben Kosten für Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen über mehrere Nebenkostenarten mehrfach in Ansatz zu bringen. So wäre es möglich Instandhaltungsarbeiten, die vom Hausmeister vorgenommen werden, sowohl über die Kostenart „Hausmeister“ als auch über die Kostenart „Instandsetzung und Instandhaltung von Gemeinschaftsflächen“ bei der Nebenkostenabrechnung zu berücksichtigen. Insofern liegt zulasten des Beklagten ein Summierungseffekt vor, der dazu führt, dass alle Regelungen, die die Übernahme von Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjekts durch den Beklagten vorsehen, unwirksam sind.

Fazit

Man kann durchaus sich die Ansicht vertreten, dass das Oberlandesgericht Hamm in diesem konkreten Fall zu Unrecht von einer überraschenden Vertragsgestaltung hinsichtlich der zum Teil konkret und zum Teil pauschal abzurechnenden Nebenkosten ausgeht. Allerdings zeigt der Fall klar und deutlich, dass bei der Gestaltung von Verträgen (die als AGB anzusehen sind) immer darauf zu achten ist, dass für den Vertragspartner des Verwenders der Inhalt aller Regelungen gut verständlich ist. Denn die Rechtsprechung geht zu Recht davon aus, dass Zweideutigkeiten oder sonstige Unklarheiten immer zulasten des Verwenders der AGB gehen. Bei Mietverträgen kann das dann zum Beispiel dazu führen, dass der Verwender der AGB Kosten in nicht unerheblichen Umfang zu tragen hat, die er eigentlich auf den Vertragspartner abwälzen wollte und ihm dies bei einer vernünftigen Vertragsgestaltung wohl auch gelungen wäre.

Ass. jur. Kai Riefenstahl

08.10.2017