

ANGELE RECHTSANWÄLTE

Auch bei Gewerberaummiete: Umlage von Betriebskosten muss eindeutig bestimmt sein

Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht, Urteil vom 10.02.2012 - 4 U 7/11

Von Rechtsanwalt Karl-Heinz Angele

Das Oberlandesgericht Schleswig stellte im hier vorliegenden Urteil fest, dass auch im Gewerberaummietverhältnis die Umlage von Betriebskosten auf den Mieter einer inhaltlich bestimmten und eindeutigen Vereinbarung bedarf. Unklarheiten gingen zu Lasten des Vermieters.

Im vorliegenden Fall beehrte die klagende Vermieterin von der beklagten Mieterin für das Jahr 2009 erstmals die Bezahlung von Grundsteuer, Sturmschadenversicherung und Haftpflichtversicherung aus ihrer Nebenkostenabrechnung vom Januar 2010. In dem zwischen den Parteien geltenden Gewerbemietvertrag hieß es dabei unter anderem:

6. Nebenkosten

6.1 Nebenabgaben und Kosten, die mit dem Betrieb des Mietgegenstandes zusammenhängen, trägt die Mieterin und führt sie direkt ab. Es sind dies insbesondere...“.

Die daraufhin folgende Liste umfasste die vorbenannten Positionen nicht. Dennoch forderte die Vermieterin die benannten Posten unter Berufung auf Punkt 6.1 auf dem Klageweg ein, mit der Begründung, dass die Liste nicht abschließend sei.

Nach der gemäß den §§ 133, 157 BGB vorzunehmenden Auslegung von Ziffer 6.1 des Mietvertrages haben die Mietvertragsparteien die Übernahme der für Grundsteuer, Sturmschadenversicherung und Haftpflichtversicherung entstehenden Kosten durch die Beklagte nicht vereinbart. Die mietvertragliche Formulierung

„Nebenabgaben und Kosten, die mit dem Betrieb des Mietgegenstandes zusammenhängen,

trägt die Mieterin und führt sie direkt ab. Es sind dies insbesondere...“

begründe eine entsprechende Verpflichtung der Beklagten nicht. Auch in einem Gewerberaummietverhältnis bedürfe die Umlage von - nach dem allgemeinen Grundsatz vom Vermieter zu tragenden - (Betriebs-)Kosten auf den Mieter einer inhaltlich bestimmten und eindeutigen Vereinbarung, wobei Unklarheiten zu Lasten des Vermieters gingen. Es müsse sich für den Mieter aus der Vereinbarung genau ergeben, welche Betriebskostenarten er zu tragen hat, um sich ein jedenfalls grobes Bild von den auf ihn zukommenden zusätzlichen Kosten machen zu können, so der Senat.

Fazit: Werden in einen Gewerbemietvertrag die zu zahlenden Positionen der Umlage listenweise aufgenommen, so ist diese Liste abschließend. Allerdings stellte das Gericht klar, dass die Umlage auch durch eine hinreichend konkrete Bezugnahme auf den

Betriebskostenkatalog der Anlage 3 zu § 27 der II. Betriebskosten-Verordnung vereinbart werden kann.

Wir beraten Sie zuverlässig in allen Fragen des Mietrechts!

ANGELE Rechtsanwälte
Gartenfeldstraße 11-13
54295 Trier
0651/43099