

LEGAL UPDATE IMMOBILIENWIRTSCHAFTSRECHT

Frankfurt am Main, 08.03.2023

Kosten der Wartung und „Vor-Ort-Betreuung“ in Gewerberaummietverträgen

Dr. Philipp Naab, Nicolas Lang

Das Oberlandesgericht Brandenburg hat mit Urteil vom 5. April 2022 – 3 U 144/20 über die Rückzahlung von Nebenkostenvorauszahlungen im Rahmen eines Mietverhältnisses über eine Ladenfläche in einem Einkaufszentrum entschieden. Nach den Allgemeinen Mietbedingungen des zugrundeliegenden Mietvertrags sollten unter anderem die „Vor-Ort-Betreuung des Objekts“ sowie die Wartung von Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen umlagefähige Kosten darstellen.

Das Gericht kam zu dem Ergebnis, die Umlage dieser Kosten sei nicht wirksam vereinbart.

Begriff der „Wartungskosten“

Der Begriff der „Wartungskosten“ wird in der Rechtsprechung und der Vertragspraxis nicht einheitlich verwendet. Insbesondere ist streitig, ob es sich bei den Wartungskosten um eine Unterkategorie der Instandhaltungskosten oder um eine eigenständige Kostenart handelt. Nach Auffassung des OLG Brandenburg stellen Wartungskosten weder Instandhaltungs- noch Instandsetzungskosten dar. Im Unterschied dazu erkennt das OLG Dresden zusammen mit gewichtigen Stimmen in der Literatur die Wartung als einen Unterfall der Instandhaltung an. Gegen die Einordnung des OLG Brandenburg

spricht aus unserer Sicht, dass die Instandhaltung kaum praktikabel von der laufenden Wartung abgrenzbar ist.

Der Streit ist auch keineswegs „akademisch“, wie die hier besprochene Entscheidung zeigt.

Formularvertragliche Umlagefähigkeit

Kostenobergrenze bei Wartungskosten

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH können die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftsflächen formularvertraglich nicht ohne Kostenobergrenze wirksam auf den Mieter umgelegt werden. Der streitige Mietvertrag sah eine Kostenobergrenze von zehn Prozent der Nettomiete für diese Kosten vor, was nach herrschender Meinung auch in Formularverträgen zulässig ist.

Die Kostendeckelung nach dem Mietvertrag erfasste im Streitgegenständlichen Fall nach ihrem Wortlaut jedoch nur die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten; die Wartungskosten wurden hiervon jedenfalls nicht ausdrücklich erfasst. Da das OLG Brandenburg davon ausging, dass die Wartungskosten begrifflich nicht automatisch von den Instandhaltungskosten umfasst sind, stufte es die Klausel über die – nicht ausdrücklich begrenzte – Umlage der

Wartungskosten daher konsequenterweise als unwirksam ein.

Unbestimmtheit der Kosten der „Vor-Ort-Betreuung“

Wegen der Verwendung des unbestimmten Begriffs der „Vor-Ort-Betreuung“ stellte das OLG Brandenburg einen Verstoß gegen das Transparenzgebot nach § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB fest. Der Begriff ist weder in der Betriebskostenverordnung noch durch eine gefestigte Handelspraxis definiert, noch ist er in der Rechtsprechung allgemein anerkannt. Bemerkenswert ist, dass der streitige Mietvertrag versuchte, den Begriff der „Vor-Ort-Betreuung“ durch eine sehr lange Liste von Regelbeispielen („hierunter fallen insbesondere ...“) zu konkretisieren. Dies konnte die Klausel jedoch nicht retten, da das OLG Brandenburg dennoch davon ausging, der Mieter habe die tatsächlich auf ihn zukommenden Kosten bei Vertragsschluss nicht abschätzen können. Auch soweit einzelne der unter dem Oberbegriff „Kosten der Vor-Ort-Betreuung“ zusammengefassten Kosten grundsätzlich umlagefähig seien, fehle es jedenfalls an einer ordnungsgemäßen Abrechnung, da die als Regelbeispiele aufgezählten Einzelpositionen nicht gesondert abgerechnet wurden.

Empfehlungen für die Praxis

Die Entscheidung des OLG Brandenburg zeigt – wieder einmal – wie wichtig die sorgfältige Vertragsgestaltung ist.

Die Unwirksamkeit der Wartungskostenabrede hätte beispielsweise dadurch vermieden werden können, den Begriff der Wartungskosten vertraglich eindeutig als Unterfall der Instandhaltungskosten zu definieren oder die Kostenobergrenze ausdrücklich auch auf die Wartungskosten zu beziehen.

Bei den Kosten der „Vor-Ort-Betreuung“ zeigt sich, dass Vorsicht bei der Verwendung „kreativer“ Begriffe geboten ist, auch wenn die handelnden Personen meinen, damit sei klar, was die Parteien wollen. Vor Gericht fährt man besser, wenn auf die in der Rechtsprechung anerkannten Kostengruppen abgestellt wird.

Dabei sollten die einzelnen Kostenpositionen konkret im Mietvertrag definiert und dann auch separat abgerechnet werden, um nicht die Wirksamkeit der gesamten Nebenkostenklausel zu gefährden. Wenn einzelne Kostenpositionen sich über die anerkannten Kategorien nicht sauber abbilden lassen, sollten diese im Zweifel über eine erhöhte Grundmiete oder eine Verwaltungskostenpauschale abgedeckt werden. Das erspart Streit mit den Mietern und böse Überraschungen vor Gericht.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. die Autoren Dr. Philipp Naab unter +49 69 170000-212 oder pnaab@goerg.de und Nicolas Lang unter +49 69 170000-225 oder nlang@goerg.de an. Informationen zu den Autoren finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Kantstr. 164, 10623 Berlin
Tel. +49 30 884503-0
Fax +49 30 882715-0

HAMBURG

Alter Wall 20 - 22, 20457 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0
Fax +49 40 500360-99

FRANKFURT AM MAIN

Ulmenstr. 30, 60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17
Fax +49 69 170000-27

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0
Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstr. 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0
Fax +49 89 3090667-90