

Vorsicht bei der Umlage von Nebenkosten – Auch die Umlage von künftigen Grundsteuererhöhungen muss präzise formuliert sein

Michael Gierth

München, 29.09.2016

Einführung

Für den Vermieter ist die rechtswirksame Umlage der für das vermietete Objekt anfallenden Nebenkosten auf den Mieter von überragender Wichtigkeit. Andernfalls trägt der Vermieter das nicht unerhebliche wirtschaftliche Risiko, die Nebenkosten während der gesamten Mietzeit selbst tragen zu müssen. Dieses Risiko kann umso mehr bei einem beabsichtigten Verkauf des vermieteten Objekts zum Tragen kommen, wenn der Erwerber es im Rahmen seiner rechtlichen Due-Diligence-Prüfung der Mietverträge erkennt. Es gilt daher, schon bei der vertraglichen Gestaltung von Mietverträgen ein ganz besonderes Augenmerk auf die korrekte und transparente Nebenkostenumlagevereinbarung zu legen. Dies gilt auch im Hinblick auf etwaige künftige Veränderungen solcher Nebenkostenpositionen.

Die aktuelle Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Die in einem Mietvertrag über Gewerberäume enthaltene AGB-Klausel

"Die Grundsteuer zahlt die Vermieterin. Erhöhungen gegenüber der bei Übergabe des Objekts erhobenen Grundsteuer tragen die Mieter."

soll hinsichtlich der durch die Vermietbarkeit des bebauten Grundstücks selbst bedingten Grundsteuererhöhung nicht eindeutig und daher zu Lasten des Verwenders (Vermieters) auszulegen sein.

Was war passiert? Der Vermieter hatte an den Mieter ein Ladenlokal in einem noch zu errichtenden Geschäftshaus vermietet. Zunächst wurde die Grundsteuer – auch noch zu einem Zeitpunkt, als die Flächen an den Mieter übergeben waren – wie für ein unbebautes Grundstück festgesetzt. Erst mit späterem

Bescheid wurde die Grundsteuer sodann aufgrund eines deutlich erhöhten Grundsteuermessbetrags für ein bebautes Geschäftsgrundstück festgesetzt. Der Vermieter versuchte daher – letztlich ohne Erfolg – auch diese Erhöhung auf den Mieter umzulegen.

Das Berufungsgericht hatte noch zugunsten des Vermieters entschieden. Der Bundesgerichtshof hält jedoch die zitierte vertragliche Regelung für zu ungenau und zu unbestimmt, um damit eine solche Grundsteuererhöhung umlegen zu dürfen. Diese Unklarheiten und Zweifel wirken sich dann nach AGB-Recht zu Lasten des Verwenders (hier des Vermieters) aus.

Zwar kann man in der Gewerberaummiete Nebenkosten mehr oder weniger ohne wesentliche Einschränkungen auf den Mieter umlegen, gleichwohl sind solche Regelungen in jedem Fall bestimmt genug zu fassen. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs könnte man im vorliegenden Fall die Klausel auch so verstehen, dass sie sich nur auf Erhöhungen der Grundsteuer bezieht, die gegenüber der für das Objekt – hier konkret das Mietobjekt, also bereits das bebaute Grundstück – festgesetzten Grundsteuer erfolgen. Das Berufungsgericht hingegen hatte dies unter anderem vor dem Hintergrund der Erfahrungheit des Mieters und dem Umstand einer Beratung durch einen Anwalt noch etwas großzügiger und flexibler gesehen.

Nicht so der Bundesgerichtshof, der ganz maßgeblich darauf abstellt, dass eine flexiblere Interpretation der Klausel zu zufälligen Ergebnissen führe. Je nachdem, ob die Grundsteuer bereits vor Übergabe an den Mieter oder erst danach auf Basis einer Bebauung und einer dadurch bedingten Vermietbarkeit des Grundstücks festgesetzt werde, würde sich entscheiden, wer die Erhöhung zu tragen habe. Solche Zufälligkeiten seien

mit der notwendigen Bestimmtheit einer solchen Klausel nicht zu vereinbaren. Der Bundesgerichtshof untermauert diese restriktive Auslegung zudem mit der These, dass es keinen Rechtssatz gebe, nach dem im Zweifel eine möglichst umfassende Umlage von Nebenkosten auf den Mieter gewollt sei. Vielmehr gingen sowohl der gesetzliche als auch hier der vertraglich formulierte Regelfall davon aus, dass die Grundsteuer grundsätzlich vom Vermieter zu tragen sei.

Bewertung und Auswirkungen für die Praxis

Die Auffassung des Bundesgerichtshofs mag etwas kleinlich erscheinen, ist aber im konkreten Fall vor dem Hintergrund seiner bisherigen AGB-Rechtsprechung konsequent und vertretbar. Besonders war im vorliegenden Sachverhalt allerdings, dass auch die vertragliche Klausel als Regelfall formulierte, dass der Vermieter die Grundsteuern trägt und nur Erhöhungen vom Mieter zu tragen sind. Die Grundsteuer zählt nämlich gemäß § 2 Nr. 1 der Betriebskostenverordnung zu den laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks. Mit einer im Mietvertrag vereinbarten dynamischen Verweisung auf die Betriebskostenverordnung „in ihrer jeweils gültigen Fassung“ kann insoweit auch

formularvertraglich die Grundsteuer zum Bestandteil der umlagefähigen Nebenkosten gemacht werden.

Die Entscheidung zeigt also, dass auch vermeintlich klare Rechtssachverhalte durch eine auch nur ansatzweise ungenaue und damit gegebenenfalls mehrere Deutungen zulassende Formulierung unbestimmt werden können. Wichtig ist, sich klarzumachen, dass die Rechtsprechung bei solchen AGB-Klauseln eine objektive Sichtweise eines Dritten anwendet und zudem typischerweise nach dem Prinzip der sogenannten „kundenfeindlichsten Auslegung“ mitunter auch eine eigentlich fernliegende Interpretation die Klausel unwirksam machen kann. Insofern mag das, was den Parteien – und insbesondere dem Verwender der Klausel – bei ihrer Vereinbarung vermeintlich klar war, durchaus objektiv nicht so klar sein. Es bietet sich daher an, die konkret verwendeten Klauseln auch durch mit entsprechender Expertise versehene Berater beurteilen zu lassen, um hier möglichst gut auch gegen zukünftige Überraschungen gewappnet zu sein.

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. den Autor Michael Gierth unter +49 89 3090667-25 oder mgierth@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin
Tel. +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

ESSEN

Alfredstraße 220, 45131 Essen
Tel. +49 201 38444-0, Fax +49 201 38444-20

FRANKFURT AM MAIN

Neue Mainzer Straße 69 – 75, 60311 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

HAMBURG

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99

KÖLN

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

MÜNCHEN

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

