



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 97/21.09.2022

Bewachungskosten sind umlegbare Betriebskosten! KG, Beschluss v. 02.05.2022 - 8 U 90/21

Zum Sachverhalt:

Der Mieter hatte Räume zum Betrieb einer Arztpraxis in einem Ärztehaus gemietet. In diesem Mietvertrag sind die Kosten der Bewachung des Gebäudes ausdrücklich als umlagefähige Betriebskosten vereinbart. Der Mieter hatte Nachzahlungen auf Betriebskostenabrechnungen unter Vorbehalt geleistet und klagt nun auf Rückzahlung der Beträge, die auf die abgerechneten Bewachungskosten entfallen. Er meint, die Klausel im Mietvertrag sei intransparent und die Überwachung des Gebäudes rund um die Uhr liege nicht im Interesse der Mieter. Außerdem sei die Klausel unwirksam, weil eine Kostenobergrenze fehle, wie sie der BGH zur Wirksamkeit von Vereinbarungen zur Übertragung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten verlange. Die Klage hatte beim Landgericht keinen Erfolg, weshalb der Mieter in Berufung ging.

Aus den Gründen:

Ohne Erfolg! Das Kammergericht (Oberlandesgericht Berlin) weist die Berufung nach einem ausführlichen Hinweis als offensichtlich unbegründet zurück. Die Umlage der Kosten der Bewachung des Mietobjekts auf den Gewerberaummieter sei zulässig und auch im Rahmen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen möglich. Bewachungskosten seien Betriebskosten iSv § 1 BetrKV, da sie dem Eigentümer durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks laufend entstehen. Im Mietvertrag wären die Bewachungskosten des Gebäudes im Katalog der Betriebskosten ausdrücklich bezeichnet. Die Vereinbarung wäre auch nach den Vorschriften über Allgemeine Geschäftsbedingungen nicht unwirksam, denn die Umlage stelle keine unangemessene Benachteiligung für den Mieter dar. Eine solche liege nur vor, wenn eine Vertragspartei missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten des Vertragspartners durchsetzt. Die Bewachung diene aber dem Schutz der Mieter und ihres Eigentums. Eine Prüfung, ob die Bewachung auch oder sogar überwiegend den Interessen des Vermieters diene, sei im Rahmen der Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen nicht zulässig. Anzulegen sei vielmehr ein abstrakt-genereller Maßstab. Einzelfallumstände fänden keine Beachtung. Schließlich bedürfe es keiner Vereinbarung einer Kostenobergrenze zur Wirksamkeit der Umlage. Entgegen der Auffassung des Mieters seien die Grundsätze des BGH zur wirksamen Vereinbarung einer Kostenobergrenze bei der Übertragung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten auf den Mieter nicht übertragbar. Während die Übertragung solcher Kosten dem gesetzlichen Leitbild widerspricht,

sähe § 556 Abs. 1 BGB im Wohnraummietrecht die Übertragung dieser Betriebskosten auf den Mieter gerade vor. Wenn aber die Übertragung dieser Betriebskosten auf den Mieter in der Wohnraummiete ausdrücklich gesetzlich zulässig sei, dann gälte dies erst recht im Gewerberaummietrecht. Bei den Bewachungskosten bedürfe es daher ebenso wenig wie z.B. bei den Kosten des Hauswerts, der Gebäudereinigung oder der Gartenpflege einer Kostenobergrenze. Ein durchschnittlicher Gewerberaummieter könne sich bei Vertragsabschluss zumindest ein grobes Bild der auf ihn zukommenden Kosten durch Vorlage vorausgegangener Betriebskostenabrechnungen machen.

Praxishinweis:

Wichtig für Vermieter: sollen Bewachungskosten auf den Mieter umgelegt werden, müssen sie im Mietvertrag ausdrücklich als umlagefähige Betriebskosten benannt sein, da sie im Betriebskostenkatalog des § 2 BetrKV nicht aufgeführt sind.

Pressekontakt
Prof. Dr. Stephan Kippes
IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13
E-Mail: presse@ivd-sued.net
Website: www.ivd-sued.net