


Autor:	Joachim Wichert	Quelle:	
Anmerkung zu:	BGH v. 17.02.2016 XII ZR 183/13	Fundstelle:	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln MietRB 2016, 130-131
		Norm:	§ 305c BGB
		Zitiervorschlag:	MietRB 2016, 130-131

Titelzeile**Nebenkosten: Erstattung erhöhter Grundsteuer infolge späterer Bebauung****Vorinstanz**

OLG Stuttgart - 13 U 76/13

Leitsatz

Die Klausel „Die Grundsteuer zahlt die Vermieterin. Erhöhungen gegenüber der bei Übergabe des Objekts erhobenen Grundsteuer tragen die Mieter (...)“ ist im Hinblick auf die gemeinten Erhöhungen mehrdeutig und daher unwirksam i.S.d. § 305c Abs. 2 BGB .

Das Problem Es geht um ein Ladenlokal in einem Geschäftshaus in der Innenstadt von Heilbronn. Bei Abschluss des Mietvertrags im März 2007 ist das Geschäftshaus noch nicht errichtet. Der Mietvertrag enthält bei den Nebenkosten folgende vom Vermieter gestellte Klausel:

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

Die Übergabe der Mieträume erfolgte am 1.12.2008. Für das Jahr 2009 wurde die Grundsteuer auf 16.029,24 € festgesetzt, ausgehend von einem Grundsteuermessbetrag für ein unbebautes Grundstück. Ab dem Jahr 2010 wurde die Grundsteuer – nunmehr aufgrund eines Grundsteuermessbetrags für ein Geschäftsgrundstück – auf 66.998,14 € festgesetzt. Der Vermieter verlangt Zahlung der auf den Mieter entfallenden Anteile der Grundsteuerdifferenz für die Jahre 2010 und 2011 von insgesamt 45.310,63 €. Der Mieter hält die Klausel für unwirksam.

Die Entscheidung des Gerichts

Der BGH gibt dem Mieter Recht. Die Grundsteuerklausel sei mehrdeutig und daher gem. § 305c Abs. 2 BGB unwirksam.

Zwar ergebe sich aus der Formulierung „*Erhöhungen gegenüber der bei Übergabe ... erhobenen Grundsteuer ...*“ tatsächlich, dass maßgebliche Vergleichsgröße die bei Übergabe des Mietobjekts festgesetzte Grundsteuer sein könnte. Die Steuerfestsetzung habe bei Übergabe des Mietobjekts auf dem unbebauten Grundstück beruht. Dies könne bedeuten, dass der Mieter die spätere Erhöhung, die auf dem erhöhten Messbetrag als Geschäftshaus beruhe, zahlen müsse.

Diese Auslegung werde aber dadurch relativiert, dass in der Klausel von dem „*Objekt*“ die Rede ist. Diese Formulierung könne nämlich so verstanden werden, dass eine Erhöhung der von vornherein auf das Mietobjekt bezogenen Grundsteuer maßgeblich sei. Das Mietobjekt sei aber nicht das unbebaute Grundstück, sondern die vertraglich vereinbarten Mieträume. Dies führe zu dem Ergebnis, dass mit der erhobenen Grundsteuer diejenige gemeint sei, die (später) für das bebaute Grundstück festgesetzt werde, und mithin die später so festgesetzte Steuer die Vergleichsgröße für auf den Mieter umzulegende Er-

höhungen darstelle (Verweis auf OLG Celle v. 15.11.1989 – 2 U 259/88 , ZMR 1990, 411; OLG Hamm v. 26.9.1985 – 4 U 94/85 , ZMR 1986, 199).

Der durch diese Auslegungsalternativen begründeten Mehrdeutigkeit könne auch nicht entgegengehalten werden, dass der Grundsteuerbescheid mit dem erhöhten Steuermessbetrag in der Regel erst nach Übergabe des Mietobjekts ergehe. Denn das bedeute nicht zwangsläufig, dass der Mieter mit der Tragung des Differenzbetrags einverstanden sei. Zudem sei möglich, dass die erhöhte Festsetzung des Einheitswerts und die daran gekoppelte Neufestsetzung der Grundsteuer bereits einige Zeit vor Übergabe des Objekts verwirklicht seien. Dann hinge es vom zeitlichen Ablauf und von dem Vorgehen der Steuerbehörden, also letztlich vom Zufall ab, ob die Neufestsetzung noch vor Übergabe des Mietobjekts stattfinde oder nicht und welche Erhöhungen der Mieter zu tragen habe.

Die Mehrdeutigkeit der Klausel gehe nach § 305c Abs. 2 BGB zu Lasten des Verwenders, also des Vermieters. Daher habe er keinen Anspruch gegen den Mieter auf anteilige Erstattung der Grundsteuererhöhung.

Konsequenzen für die Praxis Die Entscheidung des BGH mutet etwas spitzfindig an. Allerdings ist für entsprechende verknäppte Klauseln die Rechtslage für die Praxis nun geklärt. Solche Klauseln sollten nicht mehr verwendet werden.

Beraterhinweis Trotz der Entscheidung des BGH kann der Vermieter Erhöhungen der Grundsteuer (anteilig) auf den Mieter abwälzen. Die zugrunde liegende Klausel muss aber ausführlicher, und dadurch klar und eindeutig sein. Allerdings bleibt dann noch die Frage, ob eine solche klare Klausel eine unangemessene Benachteiligung i.S.v. § 307 BGB darstellt (so *Bub/Bernhard*, FD-MietR 2016, 376972). Um dieses weitere Risiko einzudämmen, könnte der Mietvertrag insofern eine Obergrenze festsetzen. Auch die Vereinbarung eines Kostenvorschusses, der erst bei Festsetzung der erhöhten Grundsteuer abzurechnen ist, mag in Betracht kommen (vgl. *Selden-*

- 130 -

MietRB 2016, 130-131

- 131 -

eck/Wichert/Fallak, Gewerbemietrecht, 2013, Baustein 84 Rz. 10).

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M., www.aclanz.de

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln