


Autor: Joachim Wichert
Anmerkung zu: OLG Frankfurt v. 19.04.2018 2 U 142/17
Quelle: 
Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle: MietRB 2018, 361-362
Normen: § 195 BGB, § 199 BGB, § 259 BGB, § 307 BGB, § 535 BGB ... mehr
Zitiervorschlag: MietRB 2018, 361-362

Titelzeile

Nebenkosten: Mieter trägt „alle umlagefähigen Nebenkosten“ in AGB

Vorinstanz

zu 2 U 142/17, LG Frankfurt/M. - 2-17 O 84/15

- 361 -

MietRB 2018, 361-362

- 362 -

Leitsatz

Enthält der vom Vermieter gestellte Formularvertrag die Regelung, dass der Mieter „alle umlagefähigen Nebenkosten“ trägt, so sind damit die in der Betriebskostenverordnung zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses konkret aufgeführten Betriebskosten wirksam umgelegt. Einer näheren Bestimmung der Nebenkosten oder eines ausdrücklichen Verweises auf die Betriebskostenverordnung bedarf es nicht.

Das Problem Es geht um Gewerbemietflächen in Frankfurt, in denen der Mieter einen Baumarkt betreibt. Der vom Vermieter gestellte Formularmietvertrag enthält die Regelung, dass der Mieter alle umlagefähigen Nebenkosten trägt. Auf dieser Basis rechnet der Vermieter die Nebenkosten für die Jahre 2009, 2010 und 2011 ab. Später hält der Mieter diese Abrechnungen für fehlerhaft. U.a. beruft er sich darauf, dass die Umlage der Nebenkosten mangels Transparenz unwirksam sei.

Die Entscheidung des Gerichts

Das OLG Frankfurt lässt diesen Einwand nicht gelten. Schon die Verwendung des Begriffs „Nebenkosten“ führe dazu, dass die in der Betriebskostenverordnung konkret aufgeführten Betriebskosten wirksam umgelegt würden, und zwar auch dann, wenn es sich um ein vom Vermieter gestelltes Vertragsformular handle. Die entsprechende Vertragsklausel sei nicht intransparent i.S.v. § 307 Abs. 1 S. 2 BGB. Zur Begründung stützt sich das Gericht im Wesentlichen auf die Entscheidung des BGH v. 10.2.2016 - VIII ZR 137/15, MietRB 2016, 93, wonach im Wohnraummietrecht die Verwendung des

Begriffs „Betriebskosten“ zur wirksamen Umlage ausreiche. Diese Entscheidung sei auf das Gewerbemietrecht zu übertragen. Zwar verwende der Mietvertrag den Begriff „Nebenkosten“. Der allgemeine Sprachgebrauch unterscheide aber nicht zwischen Betriebskosten und Nebenkosten, sondern verwende diese synonym (Verweis u.a. auf KG v. 12.2.2007 – 12 U 117/06, NZM 2008, 128). Daher sei der Begriff „Nebenkosten“ so auszulegen, dass er die Kosten umfasse, die „dem Eigentümer durch das Eigentum oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen“ – wie es in § 556 Abs. 1 S. 2 BGB, § 1 Abs. 1 BetrKV, § 27 Abs. 1 II. BV definiert sei. Auch bei der Verwendung des Begriffs „Nebenkosten“ sei also auf den Katalog in § 2 Nr. 1–16 BetrKV abzustellen.

Dem stehe nicht entgegen, dass unter Nebenkosten mehr Umlagepositionen erfassen werden könnten als unter Betriebskosten. Denn auch der Umfang der Betriebskosten könne nach § 2 Nr. 17 BetrKV über die in dem Katalog des der Nrn. 1–16 aufgeführten Positionen erweitert werden. Dies führe jedoch nicht zur Intransparenz einer Klausel, die den Begriff „Betriebskosten“ verwende (Verweis auf BGH v. 10.2.2016 – VIII ZR 137/15, MDR 2016, 452 = MietRB 2016, 93). Auch sei in diesem Fall nicht im Wege einer kundenfeindlichsten Auslegung anzunehmen, dass auch solche Betriebskosten umgelegt sein könnten, die unter § 2 Nr. 17 BetrKV gefasst werden. Die bloße Möglichkeit der Aufnahme weiterer Positionen stehe daher weder der Klauselbestimmtheit entgegen noch benachteilige sie den Mieter im Wege der kundenfeindlichsten Auslegung unangemessen. Nichts anderes gelte für den Nebenkostenbegriff.

Konsequenzen für die Praxis Die Entscheidung ist sorgfältig begründet und überzeugt. Wenn schon im Wohnraummietrecht die bloße Verwendung des Begriffs „Betriebskosten“ ausreicht, so muss dies erst recht im Gewerbemietrecht gelten, und zwar auch für den Begriff „Nebenkosten“. Eine zu strikte AGB-Kontrolle im Geschäftsverkehr beschädigt die Vertragsfreiheit.

Beraterhinweis Die Auffassung des OLG Frankfurt ist höchstrichterlich noch nicht bestätigt. In der Literatur wird auch die Gegenauffassung vertreten, wonach die Verwendung des Begriffs „Nebenkosten“ nicht ausreiche, eine entsprechende Formulklausel also intransparent sei (etwa Schmidt-Futterer/Langenberg, MietR, 13. Aufl. 2017, § 556 Rz. 36). Derzeit kann man sich also je nach Lage auf beide Auffassungen berufen.

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

Mehr zum Thema:

Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2018, 362 (nachstehend).