



Geschäftsraummietvertrag: „sämtliche Wartungskosten“ dürfen auch per Formulklausel dem Mieter auferlegt werden

12.05.2016 Fachinformation

Das Oberlandesgericht Frankfurt/Main hat am 16. Oktober 2015 (Az. 2 U 216/14) entschieden, dass in der Geschäftsraummiete die Übertragung der Verpflichtung „sämtliche Wartungskosten“ als Betriebskosten zu tragen, auch ohne nähere Auflistung der einzelnen Kosten und ohne Begrenzung der Höhe nach in Allgemeinen Geschäftsbedingungen wirksam ist. Vor überhöhten Forderungen sei der Mieter durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot ausreichend geschützt.

Sachverhalt

Im zu entscheidenden Fall hatte ein Zahnarzt in einem neu errichteten Einkaufs- und Gewerbezentrum Räume für seine Praxis angemietet. Im Mietvertrag war ausgewiesen, dass er unter anderem „sämtliche Wartungskosten“ zu übernehmen hat. Welche Wartungskosten das im Einzelnen waren, wies der Mietvertrag nicht aus. Die erstellten Betriebskostenabrechnungen für zwei Jahre ergaben eine Nachforderung von mehr als 7.000 Euro.

Auflistung einzelner Wartungskosten ist entbehrlich

Das Oberlandesgericht Frankfurt/Main verurteilte den Zahnarzt zur Nachzahlung, da die Betriebskostenabrechnung ordnungsgemäß erstellt war. Der Begriff „sämtliche Wartungskosten“ umfasse nach dem Verständnis eines durchschnittlichen gewerblichen Mieters alle Wartungskosten, auch die nicht ausdrücklich genannten. Das Gericht hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine nähere Aufschlüsselung nicht geboten sei. Ein Vermieter müsse nicht sämtliche Anlagen auflisten, für die eine Wartung erforderlich sei. Des Weiteren sei die Klausel auch nicht überraschend, da ein gewerblicher Mieter mit den üblichen Kosten rechnen müsse. Ein Schutz vor überhöhter Forderung sei durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot gegeben.

Vorsicht bei Umlage Instandhaltung

Das Gericht hat allerdings auch darauf hingewiesen, dass auch in der Geschäftsraummiete wiederkehrende Kosten nicht einschränkungslos auf den Mieter umgelegt werden können. So sei eine formularmäßige Auferlegung der Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlich genutzter Flächen ohne Beschränkung der Höhe nach eine ungemessene Benachteiligung und nach § 307 BGB unwirksam, weil durch eine derartige Klausel der Mieter auch Kosten für Schäden zu übernehmen habe, die von Dritten verursacht wurden. Dieser Fall lag jedoch nicht vor, sodass die Klausel zulässig war.

Die Urteilsgründe können bei Bedarf im Fachbereich Recht abgerufen werden.

