



## GEWERBEMIETRECHT: VERLETZUNG DER AUFKLÄRUNGSPFLICHT

13.10.2004 Fachinformation

Der BGH hat eine Entscheidung im Gewerbemietrecht getroffen, wonach eine Aufklärungspflichtverletzung des Vermieters auch dann nicht anzunehmen ist, wenn die verlangten Betriebskostenvorauszahlungen die tatsächlichen Kosten deutlich unterschreiten und der Mieter darauf nicht hingewiesen wurde. Der BGH hat mit Urteil vom 28. April 2004 (XII ZR 21/02) entschieden, dass ein Schadenersatzanspruch aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsabschluss nicht bestehe, wenn die verlangten Betriebskostenvorauszahlungen die tatsächlichen Kosten deutlich unterschreiten. Im zu entscheidenden Fall hat die Mieterin eine Vorauszahlung i. H. v. 5.000 Euro geleistet. Die tatsächlichen Betriebskosten überstiegen diesen Wert um das Vier- bis Sechsfache. Die Zahlung wurde von der Beklagten mit der Begründung verweigert, dass, sofern sie Kenntnis von dieser Tatsache gehabt hätte, sie den Vertrag nicht abgeschlossen hätte. Dies ließ der BGH jedoch nicht ausreichen, um eine Aufklärungspflichtverletzung anzunehmen. Eine Aufklärungspflichtverletzung sei nur dann gegeben, wenn besondere Umstände, wie eine ausdrückliche Zusicherung oder eine bewusste Täuschung des Vermieters vorlägen. Allein der Umstand, dass die von der klagenden Vermieterin verlangten Vorauszahlungen die tatsächlichen Kosten deutlich unterschreiten, führte jedenfalls nicht zur Pflichtverletzung. Anmerkung: Hinsichtlich des Gewerbemietrechtes ist somit entschieden, dass der Vermieter nicht verpflichtet ist, von sich aus seine Einschätzung über die tatsächliche Höhe der Betriebskosten mitzuteilen, sodass es erforderlich ist, dass der Mieter danach fragt. Sofern ein Mieter nicht gefragt hat und die Kosten zu gering angesetzt wurden, hat der Mieter jedoch keinen Anspruch auf Schadenersatz, wenn die vereinbarte Vorzahlung deutlich zu niedrig ist. Das Urteil liegt für unsere Mitgliedsunternehmen im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des BGH vom 28.04.2004

### Downloads

---

23AD2\_19-04%20aufklaerungspflicht

162  
PDF

---

<https://bbu.de/beitraege/gewerbemietrecht-verletzung-der-aufklaerungspflicht>