



ÖFFNUNGSKLAUSEL ZU BETRIEBSKOSTEN IST BEI GEWERBERAUMMIETVERHÄLTNISSEN ENTBEHRlich

18.09.2007 Fachinformation

Das LG Berlin hat in einem Urteil vom Mai 2007 entschieden, dass es in einem Gewerbemietvertrag anders als bei einem Wohnungsmietverhältnis keiner zusätzlichen Öffnungsklausel für neue Betriebskosten bedarf. Sofern im Gewerbemietvertrag lediglich ein Verweis auf die neue Betriebskostenverordnung oder die frühere Anlage 3 zu § 27 Zweite Berechnungsverordnung erfolgt ist und die einzelnen Kostenarten nicht aufgeführt sind, hat der Mieter dennoch neu entstandene zusätzliche Betriebskosten zu tragen. Das LG Berlin hat mit Urteil vom 14. Mai 2007 – 67 S 368/06 – in Das Grundeigentum 2007, S. 987 f. entschieden, dass neu entstehende Hauswartkosten, deren Umlage generell vereinbart worden ist, auf den Gewerberaummieter ohne Öffnungsklausel umlagefähig sind. Im zu entscheidenden Fall war im Gewerberaummietvertrag vereinbart, dass die Betriebskosten nach der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) auf den Mieter umgelegt werden. In den Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2003 und 2004 wurde jeweils die Kostenposition Hauswart aufgeführt, die zuvor noch nicht aufgeführt worden war, weil ein Hauswart zunächst noch nicht tätig war. Hiergegen wandten sich die Gewerbemieter. Das Gericht hat entschieden, dass für die Umlage der Hauswartkosten der allgemeine Verweis auf die Anlage 3 zu § 27 der II. BV genügt habe. Es spiele keine Rolle, dass der Hauswart zunächst nicht tätig gewesen sei. Die Umlage der Betriebskosten für den Hauswart sei auch nicht von einem speziellen Vorbehalt im Mietvertrag (Öffnungsklausel) abhängig gewesen. Die Grundsätze, die für Wohnraummietverträge gelten würden, dass nur solche Kosten als Betriebskosten umgelegt werden könnten, die im Mietvertrag ausdrücklich als umlagefähige Betriebskosten bezeichnet seien und dem Vermieter das Recht einräume, auch neu entstehende Betriebskosten auf den Mieter umzulegen, könne nach Auffassung des Gerichtes auf Gewerbemietverträge nicht übertragen werden. Von einem Gewerberaummieter könne vielmehr erwartet werden, dass er mit der Umlage der üblichen Betriebskosten, zu denen ein Haushalt gehöre, rechne. Das Urteil kann bei Bedarf von den Mitgliedsunternehmen im Bereich Recht (Sekretariat: Tel. 030 – 8 97 81 – 141) angefordert werden.