



Umlage von Kosten des "Centermanagements" im Gewerbemietvertrag

BGH erklärt eine im Gewerbemietvertrag formularmäßig vereinbarte Klausel über Kosten des "Centermanagements" für unwirksam.

I. Problemstellung

AGB-Klauseln in Gewerbemietraumverträgen sind immer wieder Quelle rhetorischer Spitzfindigkeiten in der Literatur und Thema überraschender Gerichtsentscheidungen. Will der Vermieter Nebenkosten durch Allgemeine Geschäftsbedingungen wirksam auf den Mieter umlegen, ist stets höchste Achtsamkeit bezüglich der richtigen Formulierung geboten. Denn Klauseln, die den Mieter unangemessen benachteiligen oder dem Transparenzgebot nicht standhalten, sind unwirksam. Dieses Problem ergibt sich vor allem dann, wenn die aufgelisteten Posten so allgemein gefasst sind, dass Inhalt sowie damit verbundene Kosten für den Mieter nicht konkret einzugrenzen sind. In einer neuen BGH-Entscheidung sind nun vom Vermieter weiterbelastete Kosten des "Centermanagement" unter anderem dem Transparenzgebot zum Opfer gefallen.

II. Beschluss des BGH

In seinem Urteil XII ZR 205/09 vom 3. August 2011 befasst sich der BGH mit einer formularmäßig vereinbarten Vertragsklausel zur Umlage von Kosten des Centermanagements als Nebenkosten.

1. Verwaltungskosten

Der BGH erklärt zunächst den in der Vertragsklausel benannten Posten der Verwaltungskosten als hinreichend eingrenzbar und transparent. Dem Transparenzgebot sei dann genüge getan, wenn der Mieter aus den Allgemeinen Geschäftsbedingungen im Groben ableiten kann, welche Pflichten und Kosten für ihn entstehen. Zur näheren Bestimmung des Begriffs der Verwaltung seien die Definitionen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV und § 26 Abs. 1 II. Berechnungsverordnung heranzuziehen, so dass auf der gesetzlichen Grundlage ausreichend eingegrenzt werden könne. Auch müsse die Höhe der Kosten nicht weiter im Mietvertrag bestimmt sein. Solange sie im Rahmen des "Ortsüblichen und Notwendigen" liegen, können sie grob abgeschätzt werden. Andernfalls wäre der Mieter durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot geschützt.

2. Centermanagementkosten

Bei dem aufgeführten Posten des Centermanagements liege der Fall jedoch anders. Der BGH erklärt die im Mietvertrag stehende Klausel, nach der die Kosten für den Centermanager von allen Mietern anteilig getragen werden, für nicht ausreichend bestimmt. Es sei weder vertraglich festgelegt noch aus dem Gesetz ableitbar, welche Aufgaben zum Centermanagement gehören. Eine grobe Schätzung der Kosten sei weiterhin nicht möglich, da das "Ortsübliche und Notwendige" nur schwerlich einzugrenzen sei. Somit stelle der schlichte Bezug auf den Begriff des Centermanagements ein Verstoß gegen das Transparenzgebot dar. Der BGH führt weiter aus, dass in dem vorliegenden Fall die Fassung des Begriffs besonders problematisch sei, da in der strittigen Vertragsklausel des Gewerbemietvertrages ebenfalls "Kosten für Verwaltung" und "Raumkosten für Büro- und Verwaltungsräume" aufgelistet waren. Welche Kosten daneben gesondert Teil des Centermanagements sind, sei unklar. Zudem könnten ebenso Aufwendungen für Marktanalysen, Ermittlung von Kundenwünschen, Werbe- und PR-Maßnahmen, Dekoration, Veranstaltungen sowie sonstige Profilierungsmaßnahmen zu den Kosten gehören.

Das Gericht erklärt die Klausel zur Umlage der Centermanagementkosten im Mietvertrag zwischen den beiden Parteien folglich für unwirksam und bestätigte damit das vorangegangene Urteil des OLG Dresden. In dessen Urteil heißt es, der Mieter müsse sich zumindest ein grobes Bild der anfallenden Kosten machen können, wenn ein unbestimmter Posten laut Mietvertrag ohne summenmäßige

Begrenzung zu den umlagefähigen Nebenkosten gehört. Ist das nicht der Fall, liege ein Verstoß gegen das gesetzliche Leitbild der Inklusivmiete nach § 535 BGB vor. Der BGH führt weiter aus, dies gelte auch gegenüber einem Unternehmen (§ 310 Abs. 1 Satz 2 BGB).

3. Heilung der Unwirksamkeit?

Alle Instanzen sehen in dem Umstand, dass die Beklagte in den vorangegangenen Jahren stets die auf Grundlage der formularmäßig vereinbarten Klausel in Rechnung gestellten Nebenkosten für den Centermanager beglichen hat, keine Heilung der Unwirksamkeit. Dies begründe auch keine parallel zum Mietvertrag bestehende Umlagevereinbarung. Dafür seien neben der bloßen Begleichung Anhaltspunkte notwendig, nach denen die Mieterin unabhängig vom Mietvertrag mit der Bezahlung einverstanden wäre. Eine Heilung sei auch nicht dadurch erfolgt, dass die Beklagte die Wirksamkeit der Klausel bis 2007 nicht in Frage gestellt hat, denn dafür fehle es an einem konkreten Bestätigungswillen der unwirksamen Allgemeinen Vertragsbedingungen.

III. Praxishinweis

Aus Sicht des Vermieters müssen die Kosten des Centermanagements (sollen sie als Nebenkosten umlegungsfähig sein) im Mietvertrag so konkret beschrieben werden, dass sie einer Inhaltskontrolle nach § 307 BGB standhalten. Die vertragliche Regelung muss hinreichend transparent (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB) und unzweifelhaft sein (§ 305 c Abs. 2 BGB).

Dies bedeutet, dass

1. es einer klaren und eindeutigen Festlegung der umzulegenden Kosten bedarf. Der Vermieter muss also die zur Umlage vorgesehenen Kosten des Centermanagements definieren (insbesondere Gehalts-, Raum- und Sachkosten für das eingesetzte Personal).
2. Die von dem Centermanagement wahrzunehmenden Aufgaben / Tätigkeiten müssen präzise und spezifisch für das fragliche Center ermittelt und aufgezählt werden, ein allgemein gehaltener Katalog von Aufgaben erscheint insoweit problematisch.
3. Die hieraus resultierenden Kosten müssen sich daran orientieren, was für ein ordnungsgemäßes Centermanagement an dem fraglichen Standort notwendig und ortsüblich ist.

Notizen

Autoren



Stefan Löchner
Partner

E: stefan.loechner
@cliffordchance.com



Dr. Gerold M. Jaeger
Counsel

E: gerold.jaeger
@cliffordchance.com

Dieser Newsletter dient der allgemeinen Information und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall. Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen wünschen, wenden Sie sich bitte an die Autoren oder Ihren üblichen Ansprechpartner bei Clifford Chance.

Clifford Chance, Mainzer Landstraße 46, 60325 Frankfurt am Main
© Clifford Chance 2011

Clifford Chance Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Solicitors ·

Sitz: Frankfurt am Main · AG Frankfurt am Main PR 1000

Weitere Informationen zur Clifford Chance Partnerschaftsgesellschaft – u.a. auch im Hinblick auf die erforderlichen Angaben gem. §§ 2,3 DL-InfoV – finden Sie unter www.cliffordchance.com

www.cliffordchance.com

Abu Dhabi ■ Amsterdam ■ Bangkok ■ Barcelona ■ Brüssel ■ Bukarest ■ Doha ■ Dubai ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hongkong ■ Istanbul ■ Kiew ■ London ■ Luxemburg ■ Madrid ■ Mailand ■ Moskau ■ München ■ New York ■ Paris ■ Peking ■ Perth ■ Prag ■ Riad* ■ Rom ■ São Paulo ■ Shanghai ■ Singapur ■ Sydney ■ Tokio ■ Warschau ■ Washington, D.C.

*Clifford Chance hat eine Kooperationsvereinbarung mit Al-Jadaan & Partners Law Firm in Riad.