

► Gewerberaummiete

„Kosten der Bewachung des Gebäudes“ auf Mieter umlegbar

| „Kosten der Bewachung des Gebäudes“ können auf Grundlage einer ausdrücklichen vertraglichen Regelung – auch formularvertraglich – als Betriebskosten auf den Mieter von Gewerberaum umgelegt werden. Einer Begrenzung der Höhe nach bedarf es nicht (KG 2.5.22, 8 U 90/21, Abruf-Nr. 229976). |

Die formularmäßige Überwälzung von Bewachungskosten auf die Mieterin stelle keine unangemessene Benachteiligung i. S. d. § 307 Abs. 1 BGB dar, so das KG. Die „Kosten für die Bewachung des Gebäudes“ seien Betriebskosten nach § 1 Abs. 1 BetrKV, also „Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen“ (ebenso OLG Celle 16.12.98, 2 U 23/98; OLG Frankfurt 12.3.03, 7 U 50/02). Sie seien keine „Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung“ nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV (so AG Köln 20.10.88, 201 C 134/98; Schmid/Harz, Mietrecht, § 2 BetrKV Rn. 424). Eine Bewachung gehe weit über eine allgemeine Verwaltung hinaus (OLG Düsseldorf 27.3.12, 24 U 123/11; Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 9. Aufl., Rn. A 265).

MERKE | Ein Wachschatz sei darauf ausgerichtet, ein unbefugtes Betreten des Grundstücks zu verhindern, und diene damit dem Schutz der Mieter und ihres Eigentums, ihrer Mitarbeiter und Kunden vor Kriminalität und Belästigungen. Zwar werde zugleich Beschädigungen von Grundstück und Gebäude und damit einem erhöhten Instandhaltungsaufwand des Vermieters entgegengewirkt. Dem Gewerberaummieter könnten aber durch AGB in vielfältiger Weise mehr Pflichten auferlegt werden, als im Gesetz vorgesehen. Vor allem könnten Verwaltungskosten durch eine Formulklausel wirksam auf ihn umgelegt werden, ohne dass es einer Bezifferung oder höhenmäßigen Begrenzung dieser Kosten bedürfe. Erst recht könnten ihm die Bewachungskosten auferlegt werden, die – im Unterschied zu Verwaltungskosten – i. d. R. auch ihrem Interesse dienen.

Die Kosten der Bewachung seien in der Klausel nicht im Hinblick auf das Transparenzgebot des § 305 Abs. 1 S. 2 BGB der Höhe nach zu begrenzen, so das KG. Dies sei zwar erforderlich, soweit Instandhaltungspflichten an gemeinsam genutzten Flächen und Anlagen durch AGB auf den Gewerberaummieter übertragen werden (BGH 6.4.05, XII ZR 158/01). Dieser Grundsatz sei aber auf die Bewachungskosten nicht übertragbar. Die begrenzte Abwälzbarkeit der Instandsetzungskosten beruht auf der Abweichung vom gesetzlichen Leitbild, wonach der Vermieter die Sache im vertragsgemäßen Zustand erhalten muss (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB). Dagegen regelt § 556 Abs. 1 S. 1 BGB für die Wohnungsmiete, dass dem Mieter die Betriebskosten durch Vereinbarung der Vertragsparteien auferlegt werden können. Eine entsprechende Regelung – auch durch AGB – weiche daher nicht vom gesetzlichen Leitbild ab. Dies gelte auch gegenüber Gewerberaummietern, die nicht schutzwürdiger als Wohnungsmieter seien.



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 229976

Keine unangemessene Benachteiligung

Gewerberaummiete: Vielfältige Pflichten durch AGB möglich

Keine Begrenzung der Bewachungskosten