

Neues zu Nebenkosten

Der BGH hat kürzlich in drei Entscheidungen (Urt. v. 09.12.2009 – XII ZR 109/08, Urt. v. 27.01.2010 – XII ZR 22/07 u. Urt. v. 24.02.2010 – XII ZR 69/08) die Rechte der Vermieter von Geschäftsräumen gestärkt. Hierbei ging es jeweils um die Vereinbarung der Umlage von Nebenkosten und deren Abrechnung.

Nunmehr dürfte feststehen, dass anders als im Wohnraummietrecht auch Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung auf den Mieter umgelegt werden können und dies sogar mittels formularvertraglicher Klauseln. Solche verstoßen nach Ansicht des Gerichts weder gegen das Transparenzgebot in § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB noch sind sie im Regelfall für den Mieter überraschend im Sinne von § 305 c BGB. Dies gelte selbst dann, wenn die Verwaltungskosten den überwiegenden Teil der Nebenkosten insgesamt ausmachen. Der Mieter sei durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot ausreichend geschützt, wonach sich Kosten im Rahmen des Ortsüblichen und Notwendigen halten müssen. Transparenz liege bereits aufgrund der Legaldefinition der Verwaltungskosten in § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV vor. Außerdem handele es sich hierbei um Gemeinkosten, die von Kosten einzelner Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen leicht abzugrenzen seien. Sollten sich Kostenpositionen inhaltlich überschneiden, sei dies bei der Abrechnung zu berücksichtigen. Die Wirksamkeit der Vereinbarung der Nebenkostenumlage werde hierdurch nicht berührt.

In diesem Zusammenhang stellte der BGH klar, dass der Mieter allein aus der Vereinbarung deutlich zu niedriger Betriebskostenvorauszahlungen und entsprechend hoher Nachzahlungen noch keine Rechte herleiten kann.

Der Vermieter von Geschäftsräumen hat genauso wie der Vermieter von Wohnraum innerhalb eines Jahres nach Beendigung des Abrechnungszeitraums über Nebenkosten abzurechnen, wenn sein Mieter im Abrechnungszeitraum Vorauszahlungen geleistet hat. Anders als im Wohnraummietrecht handelt es sich hierbei jedoch nicht um eine Ausschlussfrist. Der Vermieter kann somit auch noch nach mehr als einem Jahr eine Nachforderung erfolgreich geltend machen. Andererseits kann der Mieter den Vermieter nach Ablauf des Jahres erfolgreich auf Abrechnung über die Nebenkostenvorauszahlungen in Anspruch nehmen, was er bei einer zu erwartenden Erstattung zuviel gezahlter Beträge auch tun sollte.

Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Selter, Düsseldorf