

Betriebskostenumlage: Genügt der Begriff „Verwalterkosten“ für eine wirksame Umlagevereinbarung?

Der Vermieter kann formularmäßig wirksam vereinbaren, dass der Mieter die Verwaltungskosten trägt. Dabei bedarf es weder einer näheren Umschreibung des Begriffs, noch einer Kostenbegrenzung. Das gilt auch dann, wenn die Verwaltungskosten einen großen Anteil an den Nebenkosten haben (hier: rd. 50 %), und wenn die Vorauszahlungen ungewöhnlich niedrig sind. (LS der Verf.)

OLG Köln, U. v. 18.1.2008 – 1 U 40/07 – NJW-RR 2008, 752 – rechtskräftig

Der Fall: Laut Formularvertrag sind die Nebenkosten vom Mieter zu tragen. Die monatliche Miete nebst Nebenkostenvorauszahlung beträgt rd. rd. 6.300 €. Die Betriebskostenaufstellung enthält unter „sonstige Betriebskosten“ u.a. die Position „kaufmännische und technische Hausverwaltung“. In der Betriebskostenabrechnung fallen insgesamt rd. 6.000 € Nebenkosten an. Davon entfallen rd. 3.000 € auf die Verwalterkosten (Das Verwalterhonorar beträgt 5,5 % der Brutto-Sollmiete). Der Mieter verweigert die Zahlung. Der Vermieter klagt auf Zahlung.

Hintergrund: Anerkannt ist, dass der Vermieter von Geschäftsräumen Verwaltungskosten auf den Mieter – auch formularmäßig – umlegen darf, vgl. *OLG Frankfurt*, 1.11.1984 – 3 U 143/83 – WuM 1985, 91; *KG*, 2.10.2003 – 8 U 25/03 – GE 2004, 234; *Both*, Betriebskostenlexikon, 2. Aufl. 2007, Rdn. 229; Schmidt-Futterer (*Langenberg*), Mietrecht, 9. Aufl. 2007, § 556 Rdn. 93). Umstritten sind jedoch die genauen Voraussetzungen einer wirksamen Umwälzungsklausel:

- es genügt Begriff „Verwaltungskosten“: *OLG Hamburg*, 6.2.2002 – 4 U 32/00 – NZM 2002, 388; *LG Köln*, 26.4.2007 – 27 O 284/05 (1. Instanz); *Ludley*, NZM 2006, 851
- Begriff „Verwaltungskosten“ genügt nicht, da zu unbestimmt: *OLG Köln*, 22 U 40/06 – Info M 2006, 289; *OLG Rostock*, 10.4.2008 – 3 U 158/06 – Info M 2008, 271 – in dieser Ausgabe; *OLG Düsseldorf*, 10.5.2007 – 24 U 204/06 – GuT 2007, 361; *Lützenkirchen*, ZMR 2008, 452

§ 1 BetrKV Betriebskosten

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die 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 (Verwaltungskosten),

Die Entscheidung: Mit Erfolg. Das OLG Köln hält die Umlage der Verwaltungskosten für wirksam.

Insbesondere verstoße die Klausel nicht gegen das Transparenzgebot, § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB. Zwar sei es umstritten, ob die Umlage von „Verwaltungskosten“ transparent genug ist (Verweis auf *Ludley*, a.a.O.). Nach Auffassung des Senats sei der Begriff „Verwaltungskosten“ jedoch nicht zu unbestimmt. Denn ein geltungsfähiger Sinn lasse sich durch Auslegung ermitteln (Verweis auf *OLG Hamburg*, a.a.O.). Hierfür könne auch

bei der Geschäftsraummiete § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV hierangezogen werden (Verweis auf *OLG Düsseldorf*, 8.6.2000 – 10 U 94/99 – DWW 2000, 194). Zudem liege die Notwendigkeit der Verwaltung bei Gewerberäumen „auf der Hand“, so dass die Beauftragung einer professionellen Hausverwalterfirma üblich und absehbar sei (Verweis auf *OLG Hamburg*, a.a.O.).

Unschädlich sei es auch, dass die Klausel keine Deckelung der Kosten vorsieht. „[...] wenn der Regelungsgegenstand als solcher bestimmt genug ist, dann bedeutet dies, dass auch dessen Größenordnung zumindest abschätzbar ist“. Eine genaue Bezifferung der Verwalterkosten sei für das Transparenzgebot nicht erforderlich.

Schließlich sei die Klausel auch nicht überraschend, § 305c BGB. Denn Verwalterkosten seien in der Geschäftsraummiete verkehrsblich (Verweis auf *OLG Hamburg*, a.a.O.). Daran ändere auch nichts, wenn sich – wie hier – hinter der Klausel im Einzelfall eine „enorme Kostenposition“ verstecke. Die AGB-rechtliche Zulässigkeit müsse nach objektiven Kriterien bewertet werden. Das schließe jedoch aus, eine Klausel je nach Höhe der tatsächlich anfallenden Kosten einmal als wirksam und ein andermal als unwirksam einzuordnen.

Auch sei „die Verortung der Verwalterkosten“ – also der redaktionelle Standort der Regelung – bei den „sonstigen Betriebskosten“ nicht überraschend. Zwar handele es sich bei § 2 Nr. 17 BetrKV um einen Auffangtatbestand. Dieses bedeute jedoch nicht zwangsläufig, dass er nur geringe Positionen erfasse.

Kommentar: Wieso auch im Gewerbemietrecht auf die BetrKV zurückgegriffen werden kann, begründet das OLG Köln nicht. Das *OLG Rostock* (a.a.O.) schloss diesen Rückgriff mit überzeugender Begründung aus. Letztlich wird der BGH entscheiden müssen: gegen das Urteil des OLG Rostock wurde Revision eingelegt.



RA in FA in MuW Sandra Walburg, Berlin
walburg@baustein-verlag.de