

Betriebskosten im Gewerberaummietvertrag

Viele Gewerberaummietverträge enthalten Regelungen, wonach der Mieter die „Betriebskosten“ zu tragen hat. Der BGH hat nun geklärt, welche Kosten darunter zu verstehen sind. Jedenfalls dann, wenn diese Regelung nicht als AGB im Vertrag steht, erfasst dieser Begriff in der Regel die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses in die gesetzliche Definition der Betriebskosten nach § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 2 BetrKV einbezogenen Kostenarten.

In dem entschiedenen Fall stritten die Parteien darüber, ob der Mieter die Grundsteuer für das Mietobjekt als Betriebskosten zu tragen hat. Der Mieter hatte vom Vermieter ein bebautes Grundstück zum Betrieb eines Supermarkts mit Getränkehandel und Parkplätzen gemietet. Im Mietvertrag fand sich die Regelung, wonach sämtliche Betriebskosten vom Mieter getragen werden. Hierunter sollten „insbesondere“ die Kosten der Be- und Entwässerung sowie der Heizungs- einschließlich Zählermiete und Wartungskosten fallen.

Da die genannte Regelung im einzelnen besprochen worden war, sie also keine Allgemeinen Geschäftsbedingungen darstellte, verlangte der BGH lediglich die Bestimmtheit oder zumindest Bestimmbarkeit der schuldrechtlichen Vereinbarung. Ob eine Betriebskostenart von der Vereinbarung erfasst werde, sei durch Vertragsauslegung zu ermitteln. Werde von den Vertragsparteien ein gesetzlich definierter Rechtsbegriff verwendet, so könne für die Auslegung regelmäßig auf diese Definition zurückgegriffen werden, wenn sich kein übereinstimmendes abweichendes Begriffsverständnis der Parteien feststellen lässt. Denn eine solche gesetzliche Definition sei geeignet, die fachsprachliche Bedeutung eines Begriffs im Zusammenhang mit der Regelung rechtlicher Beziehungen zu umschreiben. Bereits für den Begriff der „Verwaltungskosten“ hatte der BGH in älteren Entscheidungen die Definition der II. Berechnungsverordnung herangezogen. Auch wenn die Betriebskostenverordnung nicht unmittelbar auf Gewerberaummietverträge anwendbar ist, könne davon ausgegangen werden, dass – sofern sich nicht ein abweichendes Begriffsverständnis feststellen lässt – deren Begriffsbestimmung von den Parteien ihrer Vereinbarung zugrunde gelegt wurde. Daran

ändere die Aufzählung nichts, die mit dem Wort „insbesondere“ deutlich macht, dass lediglich eine unvollständige beispielhafte Benennung beabsichtigt ist und die Grundsteuer nicht ausdrücklich ausgeschlossen werden sollte.

Danach ist insbesondere bei der Vereinbarung individueller Mietverträge über Gewerberäume eine Klärung, welche Kosten auf den Mieter abgewälzt werden sollen, und sei es durch Verwendung gesetzlich definierter Begriffe, dringend geboten und dient dem Rechtsfrieden. Die Betriebskosten stellen neben der Miete einen relevanten Kostenfaktor dar.

Sprechen Sie uns an, bevor Sie, als Vermieter oder als Mieter, ihre Unterschrift unter einen Gewerberaummietvertrag setzen. Vorsorgen vermeidet späteren Streit.

BGH, Urteil vom 8. April 2020 – XII ZR 120/18

Bischofsheim, 8. Mai 2020