

Einkaufszentrum: Unwirksamkeit von AGB-Wartungs- und Instandhaltungsklauseln

Formularmäßig vereinbarte Klauseln eines Gewerberaummietvertrags über die Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen halten einer Inhaltskontrolle nicht stand, wenn dem Mieter die Erhaltungslast von gemeinsam mit anderen Mietern genutzten Flächen ohne Beschränkung der Höhe auferlegt wird. In einem solchen Fall liegt eine zu große Abweichung vom gesetzlichen Leitbild vor (Anschluss an BGH, Urteil vom 10.09.2014 - XII ZR 56/11, IMR 2014, 513; IMR 2014, 514; IMR 2014, 515).

OLG Brandenburg, Urteil vom 22.12.2015 - 3 U 117/10

BGB §§ 305, 307, 535

Problem/Sachverhalt

Mieter und Vermieter streiten über Nebenkostenabrechnungen für Räume in einem Einkaufszentrum. Der Mieter hält die formularmäßige Umlage diverser Nebenkosten im Mietvertrag für unwirksam. Das OLG teilt diese Meinung zunächst nicht. Im Revisionsverfahren vor dem BGH (siehe Leitsatz) werden diverse Klauseln für intransparent und unangemessen erklärt. Der BGH verweist an das OLG zurück, damit dieses noch einige Punkte näher aufklärt.

Entscheidung

Das OLG spricht dem Mieter nun einen Großteil der zurückgeforderten Kosten zu und bestätigt die Grundsatzentscheidung des BGH, dass Umlagevereinbarungen über Wartungs- und Instandhaltungskosten betreffend Gemeinschaftsflächen ohne Kappungsgrenze unwirksam sind. Zur Erhaltungslast in diesem Sinne gehört neben der Instandsetzung auch die Wartung und der Betrieb der Gemeinschaftsanlagen. Dies entspricht der weiteren Rechtsprechung des BGH ([IMR 2013, 16](#); [IMR 2013, 17](#); [IMR 2013, 18](#); [IMR 2013, 19](#); [IMR 2013, 20](#)), nach der eine Klausel, wonach einem Mieter die Kosten der *"Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen einschließlich der Kosten des Betriebs"* übertragen wurden, insgesamt für unwirksam erklärt wurde. Im streitgegenständlichen Mietvertrag ist daher u. a. die Umlage folgender Kosten unwirksam: Wartung Blitzschutz, allg. Wartung, Wartung Rauchabzug, Wartung Brandtor, Wartung Klimaanlage, Wartung automatische Tür, Wartung RWA, Wartung Sicherheit, Wartung Feuerlöscher, Wartung Kälteanlagen, Wartung Sprinkler, Wartung Lüftungsanlage, allg. Brandmelder, allg. Sprinkler, Strom Lüftungen, Tel. Brandmeldeanlage, Miete Brandmeldeanlage, allg. Brandmelder, Strom Überwachung, allg. Sprinkler, Strom Lüftungen.

Praxishinweis

Der Teufel steckt im Detail: Da der XII. Senat die Wartung mehr oder weniger geräuschlos als Bestandteil der Erhaltungslast des Vermieters einordnet (was auch richtig ist), kommt es darauf an, wie weit sich eine AGB-Klausel vom gesetzlichen Leitbild entfernt. Bei Kosten für Gemeinschaftsflächen ohne Obergrenze ist man weit von diesem Leitbild entfernt, weil nicht nur der Mieter und seine Kunden solche Flächen (ab-)nutzen. Dahinter steckt der Zentralgedanke, dass die Überbürdung nicht zu einem vollständigen Übergang der Sachgefahr und zu einem unkalkulierbaren Kostenrisiko des Mieters führen darf. Daher sind alle AGB-Klauseln, die dem Mieter ohne Kappungsgrenze die Kosten für von Dritten verursachte Schäden oder Abnutzungen auferlegen (auch Abnutzungen des Vormieters der Fläche!) nach der neueren Rechtsprechung des BGH kritisch (ausführlich Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiete, 5. Aufl., Kap. 15 Rz. 59 ff.). Es wird oft übersehen, dass der BGH dies in seiner Entscheidung vom 26.09.2012 bereits aus dem

Risikobereich des Mieters ausgeklammert hat. Zitat: *"Darüber hinaus werden ihm (dem Mieter) Kosten für Schäden auferlegt, die von Dritten verursacht worden sind, für deren Handeln er keine Verantwortung trägt, so dass auch insoweit ihm nicht zurechenbare und der Höhe nach nicht vorhersehbare Kosten auf ihn übertragen werden."*

*RA, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus,
Dortmund*

© id Verlag