



Betriebskostenumlage in der Gewerberaummieta

Die Betriebskosten haben insbesondere vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren zu beobachtenden Preissteigerungen für Energie und Verbrauchsmaterial eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung erlangt. Dies gilt insbesondere für die Gewerberaummieta mit den dort im Vergleich zu Wohnraummietverhältnissen regelmäßig wesentlich höheren Verbräuchen. In vielen gewerblichen Mietverträgen beruht die Kalkulation des Vermieters daher darauf, dass die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können. Voraussetzung für eine solche Betriebskostenumlage ist, dass im Mietvertrag hinreichend bestimmt wird, welche konkreten Kostenarten auf den Mieter umgelegt werden sollen.

Nachdem in der Praxis die meisten mietvertraglichen Regelungen als Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) zu bewerten sind, unterliegen sie dem Transparenzgebot. Die entsprechenden Vertragsklauseln sind daher nur wirksam, wenn sie klar und verständlich sind. Für die Umlage von Betriebskosten bedeutet dies, dass die umzulegenden Kostenarten in dem Mietvertrag entweder einzeln aufgezählt oder durch eine Bezugnahme auf einen Betriebskostenkatalog, wie der Betriebskostenverordnung, konkretisiert werden müssen. Doch auch hierbei ist Vorsicht geboten. Denn schon die Bezugnahme auf einen nicht mehr gültigen Betriebskostenkatalog, wie der Anlage 4 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung, kann dazu führen, dass es an der erforderlichen Transparenz fehlt und die Regelungen zur Umlage der Betriebskosten unwirksam sind.

Neben der Verwendung von AGB-Klauseln können vertragliche Vereinbarungen jedoch auch in der Form von Individualvereinbarungen getroffen werden. Für eine wirksame Umlage der Betriebskosten durch eine Individualvereinbarung reicht es nach der Rechtsprechung des BGH aus, dass die nach dem Mietvertrag umzulegenden Betriebskosten bestimmbar sind. Wenn sich kein abweichendes Begriffsverständnis der Vertragsparteien feststellen lässt, erfasst der Begriff der „Betriebskosten“ auch ohne weitere Erläuterungen die sich aus der gesetzlichen Definition der Betriebskosten ergebenden Kostenarten, konkret also die in der Betriebskostenverordnung aufgelisteten Kostenarten. Weitergehende Anforderungen an die Transparenz einer individualvertraglichen Betriebskostenvereinbarung gibt es im Gegensatz zu einer AGB-Klausel nicht. Die Anforderungen an das Bestehen einer Individualvereinbarung sind jedoch hoch. Ob als AGB-Klausel oder Individualvereinbarung, bei der Gestaltung einer Betriebskostenvereinbarung ist Sorgfalt geboten.

Ihre Ansprechpartner



Dr. Benjamin Riedel
Partner,
Rechtsanwalt

+49 821 57058-306
benjamin.riedel@
sonntag-partner.de



Ingmar Niederkleine
Partner,
Rechtsanwalt

+49 911 81511-446
ingmar.niederkleine@
sonntag-partner.de



Peter Senski
Senior Manager,
Rechtsanwalt

+49 821 57058-414
peter.senski@
sonntag-partner.de



Marco Meynhardt
Senior Manager,
Rechtsanwalt

+49 821 57058-417
marco.meynhardt@
sonntag-partner.de



Martin Henrich
Rechtsanwalt

+49 731 96644-438
martin.henrich@
sonntag-partner.de



Dr. Cathrin von Hesler
Rechtsanwältin

+49 911 81511-459
cathrin.vonhesler@
sonntag-partner.de

Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>