

Gewerbemietvertrag: Sonstige Betriebskosten müssen ausdrücklich benannt werden

Sonstige Betriebskosten können in einem Formularymietvertrag auf einen gewerblichen Mieter nur abgewälzt werden, wenn sie ausdrücklich benannt sind, entschied das Oberlandesgericht in Düsseldorf Ende 2011.

Ein Mieter von gewerblichen Räumen verklagte seinen Vermieter auf Rückzahlung zu viel gezahlter Betriebskostenvorauszahlungen. Der Mieter war der Ansicht, dass die Kosten eines Feuerwehranschlusses nicht auf ihn umzulegen waren. Im Mietvertrag war die Umlage "sonstiger Kosten im Zusammenhang mit Betrieb und Unterhaltung des Gebäudes" aufgeführt worden.

Das Düsseldorfer Gericht entschied zu Gunsten des Mieters. Gemäß § 535 Abs. 1 BGB ist grundsätzlich der Vermieter verpflichtet, die Kosten des Grundstücks zu tragen. Soll hiervon abgewichen werden, muss dies im Mietvertrag deutlich geregelt werden. Hierfür müssen die auf den Mieter umgelegten Betriebskosten einzeln und ausdrücklich aufgeführt werden.

Die streitgegenständliche Regelung war bezüglich der vom Mieter zu tragenden Kostenlast nicht eindeutig. Der Mieter hatte somit gegen den Vermieter einen Rückzahlungsanspruch in Höhe der nicht wirksam auf ihn umgelegten Kosten des Feuerwehranschlusses (OLG Düsseldorf, Urteil v. 15.12.11, Az. 10 U 96/11).