

SCHIEDERMAIR

RECHTSANWÄLTE

Immobilienrecht

Nr. 8 – Januar 2011

Neues zu Betriebskosten in der Gewerberaummiete

– Bundesgerichtshof zu Terrorversicherung und Abrechnungsfristen –

Einleitung

Mietverträge enthalten meist eine ausführliche Liste der Betriebs- und Nebenkosten, die der Mieter neben der Miete zu zahlen hat. Dazu werden diese entweder detailliert aufgezählt oder der Vertrag enthält eine Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung (bzw. in älteren Verträgen auf die Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung). Trotzdem kommt es regelmäßig zu Streitigkeiten darüber, ob einzelne Kosten überhaupt und, wenn ja, in der umgelegten Höhe vom Mieter zu tragen sind.

BGH: Terrorversicherung in der Gewerberaummiete umlegbar

Mit Urteil vom 13. Oktober 2010 hat der für das Gewerberaummietrecht zuständige XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes entschieden, dass so genannte „Terrorversicherungen“ als Betriebskosten grundsätzlich auf Mieter umgelegt werden können (BGH, Urteil vom 13. Oktober 2010 – XII ZR 129/09, NJW 2010, 3647). Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Stadt Wiesbaden hatte im Jahr 2000 für den Betrieb städtischer Ämter zwei Bürogebäude mit insgesamt gut 22.000 m² in einem Gebäudekomplex in Wiesbaden angemietet, der einen Gesamtwert von knapp EUR 300 Millionen hat. Nach dem Mietvertrag war die Stadt verpflichtet, Nebenkosten gemäß Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung zu tragen, außerdem durch Erhöhung

oder Neueinführung von Betriebskosten eintretende Mehrbeträge ab ihrer Entstehung. Die Gebäude liegen unmittelbar neben dem Statistischen Bundesamt und in der Nähe von Einrichtungen des Landes Hessen sowie eines Fußballstadions. Nach den Anschlägen des 11. September 2001 erklärte die Gebäudeversicherung eine Änderungskündigung des Versicherungsvertrages. Darauf schloss die Vermieterin im Januar 2003 eine Versicherung gegen Schäden durch Terroranschläge ab. Die Versicherung stellte der Vermieterin hierfür im Jahr 2003 gut EUR 87.000 und 2004 – nach Fertigstellung eines weiteren großen Bauabschnittes – gut EUR 140.000 in Rechnung. Von diesen Prämien entfielen auf die Stadt anteilig insgesamt rund EUR 76.000. Die Stadt weigerte sich, den Betrag auszugleichen. Die Vermieterin nahm daraufhin gerichtliche Hilfe in Anspruch und gewann in allen Instanzen, nun auch vor dem BGH.

Die von der Vermieterin geltend gemachte Nachforderung, ein hoher fünfstelliger Betrag, zeigt die Brisanz des Falles. Der BGH stellt dazu nur lapidar fest, dass die Terrorversicherung als Gebäudeversicherung zu den Sachversicherungen zählt und damit nach dem Katalog der II. Berechnungsverordnung umlegbar ist. Das Urteil bringt eine Klarstellung und ist deshalb ausdrücklich zu begrüßen. In der Literatur war bezweifelt worden, ob Terrorversicherungen auch bei Mietverträgen umlegbar sind, die vor dem 11. September 2001 geschlossen wurden. Dass auch in diesen Altfällen die Versicherung auf Mieter umgelegt werden kann, hält der BGH offenbar für so selbstverständlich, dass er auf den Streit mit keiner Silbe eingeht. Er stellt dazu lediglich fest, dass die Stadt Wiesbaden wegen der entsprechenden Klausel im Mietvertrag verpflichtet sei, den Mehrbetrag, der durch den Abschluss der Terrorversicherung entsteht, vom Zeitpunkt der Entstehung an zu zahlen.

In seiner Entscheidung stellt der BGH einzelne Kriterien dafür auf, wann eine Terrorversicherung auf die Mieter umgelegt werden kann. Hierbei stellt er maßgeblich auf das in der Wohnraummiete verankerte Wirtschaftlichkeitsgebot ab. Danach sind nur solche Kosten umlegbar, die „bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind“. Der BGH räumt dem Vermieter einen Entscheidungsspielraum ein und beurteilt die Umlegbarkeit konkret danach, ob angesichts

- der Art des Gebäudes,
- seiner Frequentierung,
- seiner Lage und
- seines Wertes

der Abschluss einer solchen Versicherung aus der Sicht eines vernünftigen Vermieters erforderlich ist, um bei Eintritt des Versicherungsfalls die Sachschäden an dem Gebäude abzusichern. Er verwendet hierbei die aus dem Wirtschaftlichkeitsgebot hergeleiteten Grundsätze und hält fest, dass zu den gefährdeten Gebäuden insbesondere solche zählen, die Symbolcharakter haben (z.B. Eiffelturm), Gebäude, in denen staatliche Macht ausgeübt wird (Militär-, Regierungs- und Parlamentsgebäude), Gebäude, vor allem in Großstädten oder Ballungszentren, in denen sich regelmäßig eine große Anzahl von Menschen aufhält (Bahnhöfe, Flughäfen, Touristenattraktionen, Sportstadien, Büro- oder Einkaufszentren) sowie Gebäude, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft dazu befinden.

Anhand dieser Kriterien lässt sich zumindest eine große Anzahl von Gebäuden einordnen. Bei den Gebäuden, bei denen eine Einordnung nicht ohne weiteres möglich ist, wird man sich jedoch auf den Entscheidungsspielraum des Vermieters berufen dürfen, den der BGH in seiner Entscheidung ausdrücklich hervorhebt. Kann der Eigentümer anhand der aufgezeigten Kriterien nicht sicher eine Umlegbarkeit bejahen, kann er sie aber auch nicht ausdrücklich verneinen, so muss man ihm ein Ermessen zugestehen, selbst zu entscheiden, ob er die Versicherung für angemessen hält.

BGH: Ausschlussfrist für Betriebskosten gilt bei Gewerberaum nicht

Die Entscheidung bot dem BGH außerdem Gelegenheit, noch einmal darauf hinzuweisen, dass die zwölfmonatige Ausschlussfrist für die Geltendmachung von Nachforderungen auf Betriebskosten bei Gewerberaum nicht gilt. Der BGH hatte bereits Anfang des Jahres 2010 (mit Urteil vom 27. Januar 2010 – XII ZR 22/07, NJW 2010, 1065) festgestellt, dass die im Wohnraummietrecht fixierte Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB im gewerblichen Bereich nicht anzuwenden ist. Die Vorschrift ordnet für die Wohnraummiete an, dass der Vermieter mit später als zwölf Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes geltend gemachten Nachforderungen ausgeschlossen ist. Auch das ist zu begrüßen, denn es gab in der Literatur gewichtige Stimmen, die davon ausgingen, dass die Ausschlussfrist für Gewerberaummietverhältnisse entsprechend gilt. Der BGH sagt hierzu ganz deutlich, dass dies nicht der Fall ist, da es hierfür bereits an einer entsprechenden Lücke im Gesetz fehlt. Das darf aber nicht als Freibrief für Vermieter verstanden werden, Abrechnungen nach Belieben auch nach Ablauf der Jahresfrist vorzunehmen. Der Vermieter von Geschäftsräumen ist ebenso

wie der Vermieter von Wohnraum verpflichtet, dem Mieter in angemessener Frist eine Abrechnung über die Nebenkosten zu erteilen, aus der sich ergibt, ob der Mieter Nachzahlungen zu leisten oder Geld zurückzuerhalten hat. Der BGH betont dazu, dass auch bei gewerblich genutzten Objekten die Abrechnungsfrist regelmäßig ein Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraumes endet. Der Senat stellt allerdings klar, dass der Ablauf dieser Frist nicht dazu führt, dass der Vermieter mit Nachforderungen ausgeschlossen ist. Er bedeutet lediglich, dass der Mieter ab diesem Zeitpunkt vom Vermieter die Erteilung der Nebenkostenabrechnung verlangen kann und er bis zur Abrechnung keine weiteren Vorauszahlungen mehr auf die Nebenkosten erbringen muss. Ein Ausschluss mit Nachforderungen, wie er für die Wohnraummiete gilt, ist, wie ausgeführt, damit nicht verbunden.

Für weitere Auskünfte stehen Ihnen Christoph M. Tegel (tegel@schiedermair.com) und Dr. Birgit Topp-Blatt (topp-blatt@schiedermair.com) gern zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass die vorstehenden allgemeinen Informationen eine Rechtsberatung im Einzelfall nicht ersetzen. Sie können alle Newsletter auf unserer Homepage www.schiedermair.com einsehen.