

# Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

## **Konkrete vertragliche Abrede zur Betriebskostenumlage notwendig**

Eine wirksame Umlage von Betriebs- bzw. sonstigen Nebenkosten auf den Mieter setzt eine hinreichend bestimmte vertragliche Regelung voraus. Allein die vertraglich verankerte Pflicht zur Leistung von Vorauszahlungen auf die Betriebskosten bedeutet, für sich allein genommen, noch nicht, dass damit eine Umlage nach der Betriebskostenverordnung vereinbart wurde.

### **Sachverhalt**

Die Parteien haben im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter Vorauszahlungen auf die Betriebskosten zu tragen hat. Weitere diesbezügliche Vereinbarungen enthält der Mietvertrag nicht.

Der Vermieter rechnete gegenüber dem Mieter über die Nebenkosten des Jahres 2019 ab und machte einen Nachzahlungssaldo von ca. 700 € geltend. Nachdem dieser durch den Mieter nicht ausgeglichen worden war, verfolgte der Vermieter seinen Anspruch auf dem Klageweg. Dagegen wendete sich der Mieter mit dem Einwand, dass im Vertrag keine umlagefähigen Betriebskosten vereinbart seien.

### **Entscheidung**

Das Amtsgericht Hamburg (Az. 48 C 198/21, noch nicht rechtskräftig) wies die Klage des Vermieters mit Urteil vom 13.05.2022 als nicht begründet ab. Die Geltendmachung des Nachzahlungssaldos wegen der Betriebskosten sei mangels vertraglicher Vereinbarung zur Betriebskostenumlage unberechtigt.

Zur Begründung führte das Gericht aus, dass nach der Rechtsprechung des BGH, nach der Vereinbarungen, die vom gesetzlichen Leitbild des § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB abweichen, klar und eindeutig sein müssen. Es bedürfe daher einer ausdrücklichen inhaltlich bestimmten Regelung, aus der sich ergäbe, dass der Mieter neben der Grundmiete ganz oder anteilig Betriebskosten zu tragen habe. Dabei müssen die Betriebskosten der Art nach konkretisiert werden, da es dem Mieter nur dann möglich sei zu bewerten, welche zusätzlichen Kosten auf ihn zukommen.

Der streitgegenständliche Mietvertrag enthält neben der Abrede zur Vorauszahlung keine Regelungen dazu, dass und ggfs. welche konkreten Betriebskosten umlage- und abrechnungsfähig sein sollen. Auch enthalte der Mietvertrag keinerlei Hinweis oder Bezugnahme auf einschlägige Verordnungen.

Allein der Umstand, dass Vorauszahlungen für Betriebskosten vereinbart seien, trägt nicht die Annahme, dass eine Umlage nach der BetrKV vereinbart worden sei. Weder enthalte der Mietvertrag entsprechende Anhaltspunkte, noch sei es einem durchschnittlichen Mieter geläufig, dass eine Abrechnung von Betriebskosten häufig an diesen Maßstab ausgerichtet sei. Auch lasse sich dem Begriff „Vorauszahlung“ nicht zwingend ein Vorbehalt späterer Abrechnung entnehmen.

### **Praxishinweis**

Vermieter sollten ihre Mietverträge dahingehend überprüfen, ob die Bestimmungen zu den anfallenden und umlagefähigen Betriebskosten eindeutig und vollständig ausgestaltet sind.

Wir verweisen hierzu auf die entsprechenden Vertragsformulare im Servicebereich auf unserer Website.

René Illgen  
Rechtsanwalt