

Pauschale für „sonstige Betriebskosten“ in Mietvertrags-AGB unwirksam?

In mehreren Medien wurde und wird aktuell auf einen Beschluss des Landgerichts Konstanz vom 11.01.2023 (Aktenzeichen B 61 S 9/22) hingewiesen.

Das Landgericht hat in seiner Berufungsentscheidung die Rechtsauffassung vertreten, dass eine Klausel in einem Formularymietvertrag, in der bestimmt wird, dass sich die Miete aus dem Mietzins zuzüglich einer vereinbarten Vorauszahlung auf Nebenkosten und einer weiteren Neben- und Betriebskostenpauschale zusammensetzt, wegen einer unangemessenen Benachteiligung nach § 307 BGB unwirksam sei.

Sachverhalt

Das Gericht hatte über Betriebskostennachzahlungen auf der Grundlage eines Formularymietvertrages zu entscheiden, in dem sich die Miete aus einem Mietzins zuzüglich vereinbarter Vorauszahlungen auf Nebenkosten und weiterhin einem „monatlichen Festbetrag“ für „sonstige Neben- und Betriebskosten“ zusammensetzte.

Ob eine Zuordnung einzelner Betriebskosten zu den Vorauszahlungen bzw. zu der Pauschale in dem Mietvertrag erfolgt ist, ergibt sich aus den veröffentlichten Sachverhaltsangaben des Gerichts nicht.

Entscheidung des Gerichts

Das Landgericht Konstanz kommt in dem Beschluss zu dem Ergebnis, dass eine unangemessene Benachteiligung wegen eines Verstoßes gegen das Transparenzgebot vorliegt.

Nach Auffassung des Gerichts würde der durchschnittliche Mieter nicht mit einer Vereinbarung einer Pauschale neben einer Vorauszahlung rechnen. Soweit eine Vorauszahlung vereinbart ist, könne der Mieter davon ausgehen, dass nur abrechenbare Betriebskosten zu erwarten sind, mithin Zahlungen, über die noch eine endgültige Abrechnung zu erfolgen hat. Diese Erwartung würde auch dadurch gestärkt, dass im Mietvertrag eine Regelung zum Umlageschlüssel betreffend der Betriebskosten enthalten ist. Die Intransparenz der Regelung folge daraus, dass ein typischer Mieter, auf den in diesem Zusammenhang abzustellen sei, mit Pauschalen für Betriebskosten außer den Betriebskosten für Heizung und Warmwasser nicht zu rechnen brauche.

Kritik und Praxistipp

Die Entscheidung des Landgerichts Konstanz kann nicht verallgemeinert werden. § 556 BGB lässt sowohl die Vereinbarung von Betriebskostenpauschalen als auch die Vereinbarung von Vorauszahlungen und Abrechnungen über Betriebskosten zu. Es gibt keinen Rechtssatz, nach dem nur eine der beiden Methoden im Mietvertrag Anwendung finden darf. Es ist daher durchaus legitim, auch in allgemeinen Geschäftsbedingungen Betriebskosten zu definieren, für die Vorauszahlungen geleistet werden und über deren tatsächlichen Anfall nach Ende der Abrechnungsperiode abzurechnen ist und daneben Betriebskostenarten zu definieren, für die eine Betriebskostenpauschale vereinbart wird. Die Vorauszahlung nebst Abrechnung ist insbesondere bei verbrauchsabhängigen Betriebskostenarten zu empfehlen.

Gerade für die Heizkosten im Sinne der Heizkostenverordnung sind Vorauszahlung und Abrechnung bis auf wenige Ausnahmen vorgeschrieben. Anders als vom Landgericht Konstanz angenommen, können gerade dafür keine Pauschalen vereinbart werden.

Die Vereinbarung von Vorauszahlungen nebst Abrechnung und Pauschalen in einem Mietvertrag ist zwar nicht weit verbreitet, jedoch rechtlich nicht unzulässig. Wichtig ist aber, genau zu definieren, welche Betriebskosten in die Betriebskostenpauschale fallen und für welche Betriebskostenarten die Vorauszahlung nebst Abrechnung vereinbart werden soll. Nur bei einer genauen Zuordnung wird die Mietvertragsklausel ausreichende Transparenz aufweisen.

Martin Alter
Rechtsanwalt