

Bewachungskosten können als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden!

- 1. Kosten der Bewachung des Gebäudes können als Betriebskosten auf Gewerberaummieter umgelegt werden, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist. Die Vereinbarung kann auch durch eine Allgemeine Geschäftsbedingung erfolgen.**
- 2. Einer Begrenzung der Umlage der Höhe nach bedarf es dabei nicht.**

Kammergericht Berlin, Beschluss vom 02.05.2022 – 8 U 90/21

BGB § 535, 305 f., 307 Abs. 1; BetrKV §§ 1, 2

Problem/Sachverhalt

Der Mieter hat Räumlichkeiten zum Betrieb einer Arztpraxis in einem Ärztehaus der Vermieterin gemietet. Im Mietvertrag sind die Kosten der Bewachung des Gebäudes ausdrücklich als umlagefähige Betriebskosten aufgeführt. Der Mieter hat Nachzahlungen auf Betriebskostenabrechnungen unter Vorbehalt geleistet und klagt auf Rückzahlung der Beträge, die auf die Bewachungskosten entfallen. Er meint, die Klausel im Mietvertrag sei intransparent und die Überwachung des Gebäudes rund um die Uhr läge nicht im Interesse der Mieter. Außerdem sei die Klausel unwirksam, weil eine Kostenobergrenze fehle, wie sie der BGH bei der Übertragung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten verlange. Die Klage hatte beim Landgericht keinen Erfolg. Der Mieter legte Berufung ein.

Entscheidung

Ohne Erfolg! Das Kammergericht weist die Berufung nach einem sehr ausführlichen Hinweis als offensichtlich unbegründet zurück. Die Umlage der Kosten der Bewachung des Mietobjekts auf den Gewerberaummieter ist zulässig und auch im Rahmen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen möglich. Bewachungskosten sind Betriebskosten i.S.v. § 1 Abs. 1 BetrKV, da sie dem Eigentümer durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks laufend entstehen. Im Mietvertrag waren die Bewachungskosten des Gebäudes im Katalog der Betriebskosten ausdrücklich bezeichnet.

Die Umlage der Bewachungskosten auf den Mieter stellt keine unangemessene Benachteiligung dar. Eine solche liegt nur vor, wenn eine Vertragspartei missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten des Vertragspartners durchsetzt. Der Wachschutz dient aber dem Schutz der Mieter und ihres Eigentums. Eine Prüfung,

ob die Bewachung auch oder sogar überwiegend den Interessen des Vermieters dient, ist im Rahmen der Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen nicht zulässig. Anzulegen ist vielmehr ein abstrakt-genereller Maßstab, Einzelfallumstände finden keine Beachtung.

Schließlich bedarf es keiner Vereinbarung einer Kostenobergrenze für die Umlage. Entgegen der Auffassung des Mieters sind die Grundsätze des BGH zu einer Kostenobergrenze bei der Übertragung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten auf den Mieter nicht übertragbar. Während die Übertragung derartiger Kosten dem gesetzlichen Leitbild widerspricht, sieht § 556 Abs. 1 BGB im Wohnraummietrecht die Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter gerade vor. Wenn die Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter in der Wohnraummiete dem gesetzlichen Leitbild entspricht, dann gilt dies erst Recht im Gewerberaummietrecht. Bei den Bewachungskosten bedarf es daher ebenso wenig wie z.B. bei den Kosten des Hauswarts, der Gebäudereinigung oder der Gartenpflege einer Kostenobergrenze. Ein durchschnittlicher Gewerberaummieter kann sich bei Vertragsabschluss zumindest ein grobes Bild der auf ihn zukommenden Kosten der Bewachung machen.

Praxishinweis

Wichtig für Vermieter: Sollen Bewachungskosten auf die Mieter umgelegt werden, müssen sie im Mietvertrag ausdrücklich als umlagefähige Betriebskosten benannt werden, da sie im Katalog des § 2 BetrKV nicht aufgeführt sind.

Wichtig für Mieter: Zur Vermeidung hoher Umlagebeträge sollte zumindest auf Vereinbarung einer Kostenobergrenze hingewirkt werden.

Rechtsanwalt Jörg Rosenthal, Berlin