

Bewachungskosten können per AGB auf Mieter umgelegt werden

Mietrecht. Bewachungskosten für ein Gebäude können auf Grundlage einer ausdrücklichen vertraglichen Regelung – auch einer Allgemeinen Geschäftsbedingung – als Betriebskosten auf Mieter von Gewerberaum umgelegt werden.

*KG, Beschluss vom 2. Mai 2022
Az. 8 U 90/21*

*Rechtsanwalt
Dr. Michael Schultz
von Müller
Radack Schultz*



Quelle: privat

DER FALL

Die Klägerin hat Räume für eine Orthopädiepraxis in einem Ärztehaus gemietet. Nach einer Formalklausel im Mietvertrag hat sie als Mieterin im Rahmen der Betriebskosten auch die Kosten für Überwachung des Objekts zu tragen. Anteilig für drei Jahre entfielen Bewachungskosten in Höhe von 73.505 Euro auf sie. Die Vermieterin hatte nach mehreren Einbruchversuchen und nachdem auf einer Mieter-

versammlung gefordert worden war, dass ein Wachschutz 24 Stunden am Tag anwesend sein müsse, einen Wachschutz beauftragt. Die Mieterin forderte die Beträge zurück. Sie begründete das damit, dass die hohen Bewachungskosten für durchschnittliche Gewerbemieter bei der Mietvertragsunterzeichnung weder überschaubar noch kalkulierbar gewesen seien.

DIE FOLGEN

Ohne Erfolg! Die „Kosten für die Bewachung des Gebäudes“, so die Formulierung im Vertrag, sind nach Auffassung des Kammergerichts Betriebskosten im Sinne von § 1 Absatz 1 BetrKV. Außerdem waren im Mietvertrag die Bewachungskosten bei der Aufzählung der vom Mieter zu tragenden Nebenkosten an systematisch richtiger Stelle und nicht überraschend im Sinne von § 305c Abs. 1 BGB ausdrücklich aufgeführt. Die Umlage der Bewachungskosten als sonstige Betriebskosten benachteiligt die Mieterin auch nicht unangemessen. Dem Gewerberaummieter können durch Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) in vielfältiger Weise mehr Pflichten auferlegt werden als im Gesetz vorgesehen. Es können sogar Ver-

wachungskosten durch eine Formalklausel auf ihn umgelegt werden, ohne dass sie beziffert oder höhenmäßig begrenzt werden müssen. Erst recht können Gewerbetrieter dann die Kosten einer Bewachung auferlegt werden, die im Unterschied zu Verwaltungskosten in aller Regel auch ihrem Interesse dient. Die Bewachungskosten müssen im Gegensatz zu den Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlich genutzter Flächen auch nicht der Höhe nach begrenzt werden. Die Kosten für die Bewachung eines Gebäudes als sonstige Betriebskosten können durch Formalklausel ohne eine Beschränkung auf den Gewerbetrieter umgelegt werden.

WAS IST ZU TUN?

Falls es für ein Gewerberaummietobjekt in Betracht kommt, dass ein Wachschutz beauftragt wird, sollten Vermieter dies ausdrücklich regeln. Sie sollten also die Bewachungskosten in den Katalog der vom Mieter zu tragenden Nebenkosten

aufnehmen. Die Gewerberaummieter auf der anderen Seite sollten in solch einem Fall versuchen, die Bewachungskosten zu deckeln. (redigiert von Anja Hall)