

Kosten für Werbeschilder räumlich eingrenzen

Mietrecht. Gewerbemietner müssen auf sie zukommende Nebenkosten grob abschätzen können. Eine Klausel, die ihnen Ausgaben für Hinweis- und Werbeschilderung außerhalb des Gebäudes auferlegt, ist ohne räumliche Begrenzung unwirksam.

*KG Berlin, Urteil vom 1. Dezember 2022,
Az. 8 U 50/21*

Rechtsanwältin Sabrina
Greubel von Hogan
Lovells



Quelle: Hogan Lovells

DER FALL

Die Beklagte hatte der Klägerin Räume im Einkaufszentrum „Mall of Berlin“ zum Betrieb eines Einzelhandelsfachgeschäfts vermietet. In dem Mietvertrag war formularvertraglich in Form von allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) des Vermieters unter anderem die Umlage von Kosten für das Aufstellen, die Unterhaltung und den Ersatz von Werbe- und Hin-

weisbeschilderungen auch außerhalb des Gebäudes auf die Mieterin vereinbart. Sie macht als Klägerin nun unter Berufung auf die Unwirksamkeit der Klausel Rückzahlungsansprüche für aus ihrer Sicht überzahlte Nebenkosten in den Jahren 2014 bis 2018 geltend.

DIE FOLGEN

Das Kammergericht gab der Klägerin Recht. Seiner Ansicht nach ist die streitige Klausel wegen Verstoßes gegen das in Formularverträgen einzuhaltende Transparenzgebot unwirksam. Die Kosten für Hinweis- und Werbeschilderung „außerhalb des Einkaufszentrums“ sollten auf die Mieterin umgelegt werden, ohne dass das Gebiet „außerhalb des Einkaufszentrums“ näher bestimmt oder räumlich begrenzt wurde. Somit wäre vorliegend eine Auslegung der Klausel dahingehend denkbar, dass auch Kosten für eine Beschilderung

in ganz Berlin oder im gesamten Bundesgebiet von der Klausel erfasst sind, deren Höhe für die Mieterin nicht abschätzbar wären. Aufgrund der Unwirksamkeit der Klausel verbleibt es hinsichtlich der Kosten für Hinweis- und Werbeschilderung bei der gesetzlichen Lastentragung, wonach der Vermieter nicht wirksam umgelegte Kosten zu tragen hat, sodass die bereits gezahlten Nebenkosten an die Mieterin zurückzuzahlen sind.

WAS IST ZU TUN?

Nach dem gesetzlichen Leitbild des Mietvertrags zahlt der Mieter zunächst nur die vereinbarte Kaltmiete. Die Übernahme von Betriebs- und Nebenkosten, die in Gewerbemietverträgen weitgehend üblich ist, muss ausdrücklich vereinbart werden. Dies ist sowohl in individualvertraglichen Mietverträgen als auch in Vermieter-AGB grundsätzlich wirksam möglich. In Vermieter-AGB unterliegen die Abreden den strengen AGB-rechtlichen Anforderungen. Die Umlagever-

einbarung muss unter anderen dem Transparenzgebot genügen: Die Abrede hat inhaltlich bestimmt oder zumindest ausreichend bestimmbar zu sein; der Mieter muss die zusätzlichen Nebenkosten grob abschätzen können. Bei der Formulierung von Nebenkostenabreden ist es empfehlenswert, Begriffe wie den Mietgegenstand und die von Instandhaltung und Instandsetzung oder Erneuerung umfassten Maßnahmen zu definieren. (redigiert von Monika Hillemacher)