



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 33/10.06.2020

"Betriebskosten" umfasst die in § 2 BetrKV erfassten Kostenarten

BGH, Urt. v. 08.04.2020 – XII ZR 120/08

Zum Sachverhalt:

Die Parteien hatten in einem Gewerbemietvertrag individualvertraglich vereinbart: "Sämtliche Betriebskosten werden vom Mieter getragen. Hierunter fallen insbesondere die Kosten der Be- und Entwässerung sowie der Heizungs- einschließlich Zählermiete und Wartungskosten. (...)". Der Vermieter rechnete in der Betriebskostenabrechnung Grundsteuern für zwei Jahre ab, der Mieter meint, er schulde diese nicht.

Aus den Gründen:

Ohne Erfolg! Der BGH hebt das Urteil der Vorinstanz (OLG Celle) auf mit der Begründung, dass zwar auch eine Individualvereinbarung inhaltlich bestimmt sein muss, weitergehende Anforderungen an die Transparenz gibt es aber nur bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB). Bei diesen geht es um eine objektive, nicht am Willen der konkreten Vertragspartner zu orientierende Auslegung, während es bei Individualvereinbarungen um den wirklichen Willen der Vertragspartner geht. Kann dieser nicht festgestellt werden, darf auf eine gesetzliche Definition eines Rechtsbegriffs aus dem Vertrag zurückgegriffen werden, so dass mit "sämtliche Betriebskosten" die des § 2 BetrKV gemeint sind.

Praxishinweis:

Bei einer Vereinbarung als AGB wäre die Entscheidung anders ausgefallen! (Nur) In diesem Fall muss sich der Mieter ein zumindest grobes Bild über zusätzliche Kosten machen können, damit die Vereinbarung wirksam ist.

<p>Ansprechpartner: Prof. Dr. Stephan Kippes IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH Tel. 089 / 29 08 20 - 13 Fax 089 / 22 66 23 Internet: www.ivd-sued.net E-Mail: info@ivd-sued.net</p>
--