



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 102/23.09.2026

Obergrenze für Wartungskosten technischer Gemeinschaftsanlagen?

OLG Karlsruhe, Urt. v. 27.3.2026 – 4 U 102/24

Zum Sachverhalt:

In einem Gewerberaummietvertrag zwischen dem klagenden Mieter und dem beklagten Vermieter war formularmäßig vereinbart, dass der Mieter die Wartungskosten für einzeln bzw. gemeinschaftlich genutzte Anlagen mit einer sodann folgenden beispielhaften Aufzählung zahlreicher darunterfallender Anlagen trägt. Weiter war vereinbart, dass der Vermieter die Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlich genutzter Anlagen übernimmt und deren Kosten im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umlegt, wobei die Höhe der auf die Mieter umzulegenden Kosten, einschließlich der im Rahmen von Instandsetzungsmaßnahmen erfolgenden Ersatzbeschaffungen, auf maximal 10 % der im vereinbarten Abrechnungszeitraum zu zahlenden Mindestmiete begrenzt ist.

Der Mieter fordert nun vom Vermieter Rückzahlung der auf ihn umgelegten Kosten für Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung.

Aus den Gründen:

Ohne Erfolg! Das OLG verneint den geltend gemachten Rückzahlungsanspruch. Zur Begründung führt es aus, die Vereinbarung zu den Wartungskosten sei wirksam. Sie sei zwar als AGB-Klausel anzusehen, benachteilige aber den Mieter nicht unangemessen, weil sie ihm Wartungskosten für einzelne und gemeinschaftlich genutzte Gebäudetechnik ohne Kostenobergrenze auferlege. Der BGH hätte zwar Klauseln für unwirksam erklärt, mit denen Kosten der Wartung und Instandhaltung einer technischen Einrichtung bzw. Kosten der Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen einschließlich der Kosten des Betriebs ohne Kostenobergrenze auf den Mieter umgelegt werden. Ob hieraus jedoch zu folgern sei, dass dies auch für Klauseln gelte, die nur Wartungskosten betreffen, sei vom BGH noch nicht entschieden worden. Vielmehr würde diese Frage in Rechtsprechung und Literatur unterschiedlich beurteilt. Das OLG schließt sich sodann der Auffassung an, dass in Geschäftsraummietverträgen den Mietern formularvertraglich Wartungskosten für mitvermietete Anlagen und Einrichtungen ohne Kostenobergrenze auferlegt werden können.

Auch hinsichtlich der vom Mieter bezahlten Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten bestehe kein Rückzahlungsanspruch. Die nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung geforderte Kostenobergrenze sei eingehalten. Auch sei eine Belastung des Mieters bis zu 10 % der Jahresmindestmiete zumutbar.

Praxishinweis:

In jüngeren Entscheidungen des OLG München, Rostock und Brandenburg wird eine Kostenobergrenze bei Vereinbarungen zur Überwälzung von Wartungskosten gefordert. Dieser Auffassung folgt das OLG Karlsruhe nicht. Es stellt vielmehr fest, dass entgegen der Auffassung des OLG Brandenburg diese Frage gerade noch nicht vom BGH beantwortet wurde. Dazu aber wird der BGH vermutlich bald Gelegenheit haben: sowohl der Senat als auch das OLG Rostock haben die Revision zum BGH zugelassen.

Pressekontakt:

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net

<https://www.facebook.com/IVDsued/>