

Neues vom Bundesgerichtshof

Auch im Gewerberaummietrecht gelten geringe Anforderungen an die wirksame Vereinbarung zu den Betriebskosten

Wie für das Wohnraummietrecht bereits seit einigen Jahren entschieden, hat nun auch der für das Gewerberaummietrecht zuständige XII. Senat des BGH geurteilt (XII ZR 120/18), dass auch in einem Gewerbemietvertrag für die wirksame Abwälzung der Betriebskosten auf den Mieter die pauschale Formulierung „Der Mieter trägt sämtliche Betriebskosten“ ausreicht.

Im entschiedenen Fall hatten die Parteien darüber gestritten, ob die Gewerberaummieterin verpflichtet ist, dem Vermieter die Grundsteuer als Betriebskosten zu erstatten. Die mietvertragliche Vereinbarung zu den Betriebskosten lautete: „Sämtliche Betriebskosten werden von dem Mieter getragen. Hierunter fallen insbesondere die Kosten der Be- und Entwässerung sowie der Heizungseinschließlich Zählermiete und Wartungskosten. (...)“

Während das Berufungsgericht diese Klausel als zu unbestimmt und damit unwirksam erachtete, sah der XII. Senat dies anders. Ebenso wie im Wohnraummietrecht fehle es auch im Gewerbemietrecht nicht an der erforderlichen Bestimmtheit der Betriebskostenvereinbarung, wenn lediglich vereinbart werde, dass der Mieter sämtliche Betriebskosten zu tragen habe. Selbst wenn die Formulierung – wie vorliegend – eine mit „insbesondere“ eingeleitete Aufzählung einzelner Kostenarten anschließt, erfasse die Vereinbarung dennoch alle von der Betriebskostenverordnung aufgelisteten Kostenarten, so die Karlsruher Richter.

Aktuelle Infos

- **Verfassungsklage gegen Berliner Mietendeckel eingereicht:** Das juristische Tauziehen um den Berliner Mietendeckel geht weiter. Am 6. Mai haben Bundestagsabgeordnete von CDU/CSU und FDP eine sogenannte abstrakte Normenkontrolle gegen den Berliner Mietendeckel vor dem Bundesverfassungsgericht eingereicht. Mit dem Mietendeckel, der am 23. Februar 2020 in Kraft getreten ist, begrenzt der rot-rot-grüne Senat die Mieten in der Hauptstadt für fünf Jahre auf ein gesetzlich festgelegtes Niveau und reagierte damit als erstes Bundesland mit einer Landesregelung auf mangelhafte bundesrechtliche Mieterschutzregelungen.
- **Einbußen bei Wohnungsmieten durch Corona:** Einer Umfrage des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) unter seinen Mitgliedern von Mitte bis Ende April zufolge gibt es nur bei rund 15.000 Wohnungsmietverhältnissen einen kompletten Zahlungsausfall. Das entspricht 0,66 % der Mietverhältnisse und einem Minus von 6,8 Mio. Euro. Dazu kommen die Stundungsanträge (6.500 Fälle = 0,29 % der Mietverhältnisse), was ein vorläufiges Minus von 2,3 Mio. Euro bedeute. Drei Viertel der Unternehmen erwarten laut GDW-Umfrage in der Zukunft hohe Mietausfälle. Wegen der befürchteten wachsenden Zahlungsunfähigkeit der Mieter sehen sich mehr als ein Fünftel der Befragten (21 %) nach ihren Angaben gezwungen, die Investitionen in die Instandhaltung zurückzufahren. Rund ein Viertel der Unternehmen (24 %) plant, Investitionen in weitere Modernisierungsmaßnahmen zu senken.
Auch eine aktuelle Umfrage des Deutschen Mieterbundes bei seinen Mietervereinen bezüglich Anfragen der Mitglieder wegen Zahlungsproblemen durch Corona zeigt, dass der Beratungsbedarf momentan zwar vorhanden ist, aber noch eher gering ausfällt. Tendenziell ist jedoch davon auszugehen, dass die Zahlungsschwierigkeiten der Mieter in den nächsten Wochen steigen werden, wenn die Menschen ihre Notgroschen aufgebraucht haben und wegen andauernder Kurzarbeit oder Einkommenseinbußen die Miete nicht mehr zahlen können.

Mieter-Tipp

Beginnt mein neuer Mietvertrag trotz der Corona-Pandemie zum vereinbarten Termin?

Ja, prinzipiell fängt der Mietvertrag auch in der aktuellen Situation wie vertraglich festgelegt an. Es ist aber ratsam sich so schnell wie möglich mit dem zukünftigen Vermieter in Verbindung zu setzen und telefonisch abzustimmen, ob alles wie geplant ablaufen kann. Eventuell verzögert sich der Mietbeginn, da der aktuelle Mieter aufgrund der Corona-Krise nicht wie geplant ausziehen kann. In so einem Fall ist die direkte Kommunikation und das Bemühen um eine Lösung für alle Parteien die beste Empfehlung.

Natürlich muss der Mieter auch erst ab dem Tag Miete bezahlen, an dem er die Wohnung tatsächlich beziehen kann, vorausgesetzt, der Hinderungsgrund liegt in der Sphäre des Vermieters.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



Tipps zum Mietvertrag für Mieter
Fallen vermeiden – Vorteile nutzen
3. Auflage, 5,90 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon 2020/2021
Neu ab Juni, 14,- €
[mehr...](#)