Nebenkostenumlage: Keine Bevorzugung von Großmietern!

Legt ein Vermieter von Gewerberäumen in einem Standardmietvertrag Nebenkosten um, darf er Großmieter grundsätzlich nicht zulasten kleinerer Mieter bevorzugen.

Das hat das Berliner Kammergericht mit Urteil vom 15.08.2019 (8 U 209/16) entschieden. In dem zugrundeliegenden Fall hatte der Standardmietvertrag eines Einkaufszentrums vorgesehen, dass Mieter von Großflächen nur bis 1.000 m² ihrer Fläche bei der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt werden. Die auf die restliche Fläche der Großmieter entfallenden Nebenkosten sollte der Vermieter nach dem Vertrag auf Mieter kleinerer Flächen umlegen dürfen. Der Mieter einer kleineren Fläche weigerte sich, sein so erstellte Nebenkostenabrechnung zu begleichen. Er sah die Verteilung als ungerecht an. Daraufhin klagte der Vermieter auf Zahlung.

Zu Unrecht, wie das KG entschied. Mit dieser Methode der Kostenverteilung werde von der grundsätzlich als gerecht anzusehenden Umlage nach dem Flächenanteil unangemessen abgewichen, und zwar zu Lasten der kleineren Mieter. Eine solche Regelung sei daher in Standardmietverträgen (AGB) gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam. Es gehöre zu den wesentlichen Grundgedanken des Betriebskostenrechts, dass der Mieter nicht in erheblichem Umfang mit Kosten belastet wird, die er nicht verursacht hat und die auch nicht seinen Mieträumen zugeordnet werden können. Die korrekte Umlage, so das Kammergericht, setze immer einen billigen und sachgerechten Maßstab voraus. Diesen konnte das Kammergericht hier nicht erkennen. Es bestehe kein Grund, aus dem die gewählte Privilegierung von Großmietern sachgerecht sei.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Altestadt 6 – 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)
+49 211 9241202 – 0
dus@rechtplanbar.de
www.rechtplanbar.de