

Betriebskosten- und Heizkostenrecht

Bearbeitet von
Von Dr. Hans Langenberg, Vorsitzender Richter am Landgericht a.D., und Dr. Kai Zehelein, Richter am
Amtsgericht

9. Auflage 2019. Buch. XXX, 734 S. Softcover

ISBN 978 3 406 73716 9

Format (B x L): 14,1 x 22,4 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing,
Immobilienverwaltung](#)

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text "beck-shop.de" in a bold, red, sans-serif font. Above the "i" in "shop" are three red dots of increasing size. Below the main text, the words "DIE FACHBUCHHANDLUNG" are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

problematisch zu begegnen, sollten auch derartige eingeschränkte Klauseln verständlich angeben, welche Erhaltungsmaßnahmen betroffen sind.¹⁶³

b) Konkrete Abwälzung

Um dem Mieter den Umfang seiner Kostenbeteiligung deutlich zu machen, ist es daher erforderlich, die **Anlagen und Einrichtungen**, deren Unterhaltungsaufwand als Betriebskosten umgelegt werden soll, **konkret zu bezeichnen**. Auf diesem Weg werden ohne weiteres die Kosten ansetzbar, die als **Inspektions- und Wartungskosten** auch bei Wohnraum umlagefähig sind. Dasselbe gilt z. B. für die anteiligen laufenden Kosten von Befahranlagen für Glasdächer und Fassaden oder die nach § 12 Abs. 1 EnEV 2009 vorgeschriebene aufwendige energetische Inspektion von Klimaanlageanlagen.¹⁶⁴

Im Regelfall sind die Vermieter von Gewerberaum jedoch daran interessiert, nicht nur die Kosten der bei einer Wartung anfallenden Erneuerung von Kleinteilen (vgl. z. B. zum Aufzug A Rdn. 97) anzusetzen, sondern auch größerer Teile der Anlage. Vorrangig handelt es sich dabei um die Ersetzung sog. **Verschleißteile**; hierdurch soll ihr Ausfall, ebenso aber verhindert werden, dass sich ihre unzureichend werdende Funktion auf andere Anlagenteile negativ auswirkt.¹⁶⁵ Ihre Einbeziehung in die umlagefähigen Kosten kommt nach dem **Transparenzgebot** jedoch nur in Betracht, wenn dies bei der jeweiligen Betriebskostenart vermerkt ist (z. B. „einschließlich der Kosten des Austauschs von Verschleißteilen an der Wasserversorgungsanlage“¹⁶⁶) und deutlich wird, was (noch) als Verschleißteil zu verstehen ist. Zu deren näherer Bestimmung wird vorgeschlagen, dass diese bestimmte **Voraussetzungen** einhalten müssen:¹⁶⁷

- Die planmäßige Lebensdauer des Verschleißteils beträgt nicht mehr als 25% der rechnerischen Nutzungsdauer der übergeordneten Anlage gemäß VDI 2067-1 Tabellen A2-A4.
- Das Verschleißteil ist wegen regulärer Abnutzung auszutauschen und nicht wegen eines Mangels bei der Herstellung oder Montage, wegen eines Bedienungs- oder Wartungsfehlers, eines Unfalls oder höherer Gewalt.
- Der Turnus des Austauschs entspricht dem normal zu erwartenden Verschleiß.

3. Umlage von Verwaltungskosten

Es ist inzwischen häufig anzutreffen, dass der Mieter mit einem Anteil der **Verwaltungskosten** des Vermieters belastet wird, so z. B. den Ver-

¹⁶³ Hoff ZMR 2006, 415 (417).

¹⁶⁴ Dazu ausführlich Borrmann/Günther GE 2013, 1254.

¹⁶⁵ Vgl. die Definition von Verschleißteilen in DIN 31 051.

¹⁶⁶ Vgl. Richtlinie GEFMA/gif 210 Anhang A.

¹⁶⁷ Richtlinie GEFMA/gif 210, Dezember 2006, S. 6.

waltungskosten bei der Vermietung bei Teileigentum¹⁶⁸ oder den Kosten einer rechtlich nicht mit dem Vermieter identischen Hausverwaltung.¹⁶⁹ Ebenso können die Parteien auch eine Verwaltungspauschale zur Abgeltung des Verwaltungsaufwands des Vermieters vereinbaren. Nach Ansicht des BGH kann die Abwälzung auch durch eine Formulklausel erfolgen, soweit die Kosten ortsüblich sind (dort 5,5% der Bruttomiete).¹⁷⁰ Der Ansatz eigener Kosten der Hausverwaltung soll allerdings nicht in Betracht kommen, wenn die tatsächliche Übernahme der Verwaltung eines Grundstücks durch die Komplementärin des Vermieters nicht auf einem Verwaltungsvertrag beruht, sondern auf der umfassenden Übertragung der Geschäftsführung nach innen und außen, für deren Erledigung die Parteien eine „Vergütungsvereinbarung“ getroffen hatten.¹⁷¹ Da sich mit dem Begriff der Betriebskosten, hier der Verwaltungskosten, primär die Vorstellung der Umlage von Fremdkosten verbindet, dürfte in der Tat eine entsprechende Klarstellung im Mietvertrag notwendig gewesen sein.

- 99 Im Hinblick auf das **Transparenzgebot** aus § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB genügen **schlagwortartige Bezeichnungen** für die Umlage von Verwaltungskosten **nicht, solange** sie mehrdeutig oder ungenau sind und sich jedenfalls in den beteiligten Wirtschaftskreisen kein eindeutiger Inhalt herausgebildet hat.¹⁷²
- 100 Streitig ist, ob der Mieter aus der **bloßen Angabe** des Begriffs „**Verwaltungskosten**“ hinreichend ersehen kann, welche Belastungen damit auf ihn zukommen, mithin, ob dem Transparenzgebot aus § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB Rechnung getragen ist. Nach einer Ansicht fehlt es mangels Erläuterung an der notwendigen inhaltlichen Bestimmtheit.¹⁷³ Nach anderer Ansicht, der sich der BGH angeschlossen hat,¹⁷⁴ ist zur Ausfüllung des Begriffs auf die hinreichend geläufige Definition in § 26 Abs. 1 II. BV und § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV zurückzugrei-

¹⁶⁸ OLG Frankfurt WuM 1985, 91.

¹⁶⁹ OLG Hamburg NZM 2002, 388, OLG Nürnberg WuM 1995, 308.

¹⁷⁰ Z.B. BGH (XII ZR 69/08) GE 2010, 482 = GuT 2010, 96 = NZM 2010, 279; zustimmend Streyll NZM 2014, 409 (414); a.A. Lehmann-Richter ZMR 2012, 837 (840) wegen unangemessener Belastung des Mieters (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB).

¹⁷¹ KG DWW 2010, 264 = GE 2010, 1268 = GuT 2010, 199 = ZMR 2011, 35.

¹⁷² BGH (XII ZR 205/09) GE 2011, 1301 = GuT 2011, 268 = ZMR 2011, 946, (XII ZR 158/01) DWW 2005, 372 = GE 2005, 1185 = GuT 2005, 213 = NZM 2005, 863 = ZMR 2005, 844 für die Formulierung: „alle für den Betrieb, die Unterhaltung, Bewachung und Verwaltung notwendigen Kosten einschließlich der Gestellung und Unterbringung des hierfür erforderlichen Personals“.

¹⁷³ OLG Rostock DWW 2008, 220 = GuT 2008, 200, OLG Köln (22. ZS) NZM 2008, 368 = ZMR 2008, 449 (m. Anm. Lützenkirchen), KG GE 2002, 327 = NZM 2002, 954; Lützenkirchen GE 2006, 614 (615 ff.), Seldeneck Rdn. 6221, Wolf/Eckert/Ball Rdn. 512.

¹⁷⁴ BGH (XII ZR 69/08) GE 2010, 482 = GuT 2010, 96 = NZM 2010, 279.

fen,¹⁷⁵ so dass der Mieter erkennen könne, mit welcher Belastung er zu rechnen habe. Die schlagwortartige Angabe „Verwaltungskosten“ **reicht** danach für deren Abwälzung **aus**, sofern sie nicht an systemwidriger und damit überraschender Stelle im Vertrag erscheint (§ 305c Abs. 1 BGB); es genügt, sie z.B. unter der Überschrift „Aufstellung der Betriebskosten“ aufzuführen.

Auch die Umlage der **„kaufmännischen und technischen Hausverwaltung“** in allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Mietvertrags über Geschäftsräume ist weder überraschend im Sinne von § 305c BGB, noch verstößt sie gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB.¹⁷⁶ Unter technischer Verwaltung ist die Vergabe von Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufträgen an Handwerker, ihre Überwachung und Bezahlung zu verstehen,¹⁷⁷ so dass es sich in der Sache nicht um eine Erweiterung des Verwaltungsbegriffs handelt, sondern um die Angabe der relevanten Bereiche unter dem Oberbegriff der Verwaltung. Soweit bei der technischen Hausverwaltung **Überschneidungen zum Hauswart** und ggf. zur Instandhaltung in Betracht kommen, betrifft dies nicht die Wirksamkeit der Abwälzung, sondern ist bei der Betriebskostenabrechnung sorgfältig zu prüfen.¹⁷⁸

Soll mit technischer Hausverwaltung allerdings der Begriff des **Gebäudemanagements gem. DIN 32736**¹⁷⁹ gemeint sein, wäre er viel zu weit gefasst, weil er weitgehend auf die originären Interessen des Eigentümers abzielt,¹⁸⁰ und damit überraschend (§ 305c Abs. 1 BGB), jedenfalls aber intransparent ist.¹⁸¹ Dasselbe gilt für die DIN EN 15221-1 zum **Facility Management**, zum dem unter anderem „Konzeption, Planung, Vermarktung, Betrieb/Nutzung, Umbau/Sanierung, Leerstand und Verwertung der Immobilie“ gehören.¹⁸²

Intransparente Bezeichnungen begegnen vor allem bei der Vermietung von Flächen in **Einkaufszentren**. Werden hier die „Kosten des **Center-Manager**“ ohne nähere Beschreibung und Aufschlüsselung im Mietvertrag genannt, ist die formularmäßige Umlagevereinbarung unwirksam.¹⁸³ Soll der Mieter die Kosten für „Center-Manager und Verwal-

¹⁷⁵ So OLG Köln (1. ZS) GuT 2008, 31 = NZM 2008, 366, OLG Hamburg NZM 2002, 388, Fritz RdN. 127a, Ludley NZM 2006, 851 (852) unter Verweis auf § 27 WEG.

¹⁷⁶ BGH (XII ZR 109/08) DWW 2010, 101 = GE 2010, 261 = GuT 2010, 23 = NZM 2010, 123 = ZMR 2010, 352 (m. Anm. Schmid); anders LG Köln ZMR 2010, 966 für „kaufmännische und technische Objektbetreuung“.

¹⁷⁷ OLG Rostock DWW 2008, 220 = GuT 2008, 200.

¹⁷⁸ BGH (XII ZR 109/08) DWW 2010, 101 = GE 2010, 261 = GuT 2010, 23 = NZM 2010, 123 = ZMR 2010, 352; Schmid GuT 2008, 15.

¹⁷⁹ Dazu Schmidt NZM 2008, 563 (564f.), Schultz PiG 85 (2009) S. 105 (118).

¹⁸⁰ Joachim NZM 2008, 563 (564f.).

¹⁸¹ Z. B. Schultz PiG 85 (2009) S. 105 (113).

¹⁸² Schultz PiG 85 (2009) S. 105 (107f.).

¹⁸³ BGH (XII ZR 205/09) GE 2011, 1301 = GuT 2011, 268 = NZM 2012, 24, OLG Rostock NZM 2005, 507, KG GE 2002, 327 = NZM 2002, 954, KG GE 2004, 234; Schultz S. 117.

„*tung*“ tragen, scheitert die Umlage der Kosten des Center-Managers an Intransparenz, während die Verpflichtung des Mieters zur Übernahme der anteiligen Kosten der Verwaltung bestehen bleibt.¹⁸⁴ Anders verhält es sich, wenn in der vereinbarten Umlage der „Kosten für das Management“ auch Verwaltungskosten eingerechnet sind. Die Klausel ist intransparent sowie nach Grund und Höhe unbestimmt; sie darf nicht im Wege der geltungserhaltenden Reduktion auf einen wirksamen Teil (Verwaltungskosten) reduziert werden.¹⁸⁵

- 103 Der Höhe nach** wird häufig ein Anteil von 3 % bis 5 % der *Nettomiete* vereinbart, er kann jedoch darunter, bei hochpreisigen Objekten auch darüber liegen.¹⁸⁶ Jedenfalls regional kann auch der Bezug auf die *Bruttomiete* üblich sein, z. B. in Höhe von 5,5 %.¹⁸⁷ Die *Bruttosollmiete* scheidet als Bezugsgröße aus,¹⁸⁸ weil sie dem Vermieter bei Leerstand ermöglicht, z. B. die zuletzt gültige Miete zugrunde zu legen, und damit einen Teil des Vermietungsrisikos auf den Mieter abzuwälzen.¹⁸⁹ Sowohl bei Fremd- wie auch bei Eigenkosten sind wegen des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes die ortsüblichen und notwendigen Konditionen maßgebend,¹⁹⁰ was z. B. den Ansatz ungewöhnlicher Stundenhonorare oder Sondervergütungen sperrt; einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot kann der Mieter nicht mit den geringeren Kosten der völlig anders strukturierten Verwaltung von Wohnungs- oder Teileigentum begründen.¹⁹¹

4. Umsatzsteuer auf die Betriebskosten

- 104 Vermietet ein Unternehmer Gewerberaum an einen anderen Unternehmer** für dessen Unternehmen, kann er nach § 9 Abs. 1 UStG auf die Steuerfreiheit seiner Mieteinnahmen (§ 4 Nr. 12a UStG) verzichten, wenn der Mieter eine vorsteuerabzugsfähige Nutzung (§ 15 UStG) ausübt (§ 9 Abs. 2 UStG).¹⁹² Macht er von dieser Option Gebrauch und vereinbaren die Parteien, dass der Mieter neben der Nettomiete auch auf die Betriebskosten Umsatzsteuer zu zahlen hat, ergeben sich keine Probleme; zur Verpflichtung des Mieters zur Zahlung von Umsatzsteuer auf den vollen Saldo einer Betriebskostenabrechnung s. H Rdn. 217.

¹⁸⁴ BGH (XII ZR 112/10) GE 2012, 1696 = NZM 2013, 85 = WuM 2012, 662, (XII ZR 205/09) GE 2011, 1301 = GuT 2011, 268 = NZM 2012, 24.

¹⁸⁵ OLG Düsseldorf DWW 2012, 172 = ZMR 2012, 438.

¹⁸⁶ Seldeneck Rdn. 6221.

¹⁸⁷ BGH (XII ZR 112/09) GE 2011, 946 = NZM 2012, 83.

¹⁸⁸ A. A. BGH (XII ZR 109/08) GE 2010, 261 = GuT 2010, 23 = NZM 2010, 123 = ZMR 2010, 352 (m. Anm. Schmid), KG ZMR 2013, 879.

¹⁸⁹ Dazu Lützenkirchen GE 2006, 614 (618).

¹⁹⁰ BGH (XII ZR 112/09) GE 2011, 946 = NZM 2012, 83 (XII ZR 109/08) = GE 2010, 261 = GuT 2010, 23 = NZM 2010, 123 = ZMR 2010, 352 (m. Anm. Schmid).

¹⁹¹ OLG Rostock WuM 2013, 375.

¹⁹² Dazu ausführlich Herrlein NZM 2013, 404 (412 f.), Schütz NZM 2014, 417, Weitemeyer NZM 2006, 881.

Fraglich ist, wie es sich rechtlich verhält, wenn zwar die **Nettomiete** der **Umsatzsteuer** unterworfen wurde, eine entsprechende Bestimmung hinsichtlich der **Betriebskosten** jedoch **fehlt**. Nach überwiegender Auffassung ist der Vertrag ergänzend (§ 157 BGB) dahin auszulegen, dass sich die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung von Umsatzsteuer auch auf die Betriebskosten erstreckt.¹⁹³ Dieser Auffassung ist zuzustimmen, weil der Vermieter den Teil der Umsatzsteuer, der auf die Betriebskosten entfällt und den er an das Finanzamt abzuführen hat, sonst aus der Nettomiete bestreiten müsste. Es ist offensichtlich, dass dies von den Parteien bei Abschluss des Mietvertrags nicht beabsichtigt war. Die gegenteilige Meinung, es fehle dann an der notwendigen eindeutigen Regelung, die erst die Verpflichtung des Mieters begründe,¹⁹⁴ berücksichtigt nicht ausreichend, dass die Betriebskosten Teil des vom Mieter zu zahlenden Gesamtmietzinses sind, es sich also um einen einheitlichen steuerbaren Umsatz handelt (s. ausführlich H Rdn. 218); ein isolierter Verzicht auf die Steuerfreiheit nur bezogen auf die Nettomiete ist nicht möglich.

Haben die Parteien die Zahlung von **Umsatzsteuer vereinbart**, obwohl die in Rdn. 104 beschriebenen **Voraussetzungen nicht** vorliegen, macht diese Abrede die nach dem Gesetz steuerfreien Umsätze nicht etwa steuerpflichtig.¹⁹⁵ Ob der Vermieter die auf die Miete nebst Betriebskosten gezahlte Umsatzsteuer aus ungerechtfertigter Bereicherung an den Mieter herauszugeben hat, ist eine Frage des Einzelfalls.¹⁹⁶ War der Mieter mit dem Gesamtmietzins, d.h. einschließlich des auf die Umsatzsteuer entfallenden Betrags einverstanden und es ihm gleichgültig, ob der Vermieter tatsächlich Umsatzsteuer abzuführen hat, erfolgte die Leistung mit Rechtsgrund, so dass ein Rückzahlungsanspruch des Mieters ausscheidet.¹⁹⁷

¹⁹³ OLG Schleswig GE 2001, 851 = ZMR 2001, 618, OLG Düsseldorf DWW 1996, 251 = ZMR 1996, 82 und ZMR 2000, 603, LG Hamburg Urt. vom 2.7.1999 – 311 S 80/99, LG Karlsruhe WuM 1989, 66 = ZMR 1989, 178; Bub/Treier/Bub II Rdn. 1231, Fritz Rdn. 99b, Weitemeyer NZM 2006, 881 (890), Westphal ZMR 1998, 264, 265, Wolff/Eckert/Ball Rdn. 514.

¹⁹⁴ OLG Düsseldorf WuM 1993, 411, LG Bochum WuM 1997, 210, LG Berlin GE 1995, 497.

¹⁹⁵ BGH (XII ZR 79/07) NZM 2009, 237, (XII ZR 292/02) GuT 2004, 159.

¹⁹⁶ BGH (XII ZR 292/02) NZM 2004, 785.

¹⁹⁷ BGH (XII ZR 79/07) GE 2009, 840 = GuT 2009, 22, KG GE 2012, 1316 = ZMR 2012, 860.



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

C. Umlage erhöhter oder neuer Betriebskosten

Bei jedem nicht nur sehr kurzfristigen Mietverhältnis treten **Veränderungen der Betriebskostenbelastung** auf. Diese können sich sowohl aus Verbrauchsschwankungen bei den verbrauchsabhängigen Kosten ergeben als auch aus einer Erhöhung oder Ermäßigung der Sockelbeträge (z.B. des Einheitswertes, Hebesatzes, Grundpreises, der Grundgebühr). Schließlich kann die Veränderung darauf beruhen, dass neue Betriebskostenarten eingeführt wurden, etwa durch die Einstellung eines Hausmeisters oder die Vergabe von Gartenpflege- oder Reinigungsarbeiten, die bisher von den Mietern erledigt wurden, an Dritte. Ob der Vermieter die Mieter mit den Mehrkosten aus erhöht anfallenden oder neuen Betriebskosten belasten darf, richtet sich nach der vereinbarten Mietstruktur und ggf. ergänzenden Vereinbarungen; die Einzelheiten sind zum Teil sehr streitig. Zur Umlage von **Mehrkosten** infolge einer **Modernisierung** s. Rdn. 68f. 1

I. Brutto(warm/Inklusiv)miete/Bruttokaltmiete

1. Grundsätze

Bei der Bruttomiete weist der Mietvertrag nur einen einheitlichen Betrag, bei der Bruttokaltmiete nur eine Differenzierung zwischen den zusammengefassten Anteilen für Nettomiete und Betriebskosten einerseits, den Heizkosten andererseits auf. Die **Wirksamkeit von Vereinbarungen**, ob und ggf. in welchem Umfang Veränderungen der Betriebskosten Rechnung getragen werden soll, richtet sich nach der **Art des Mietobjekts**. Es ist zwischen Gewerberaum und Wohnraum zu differenzieren, bei diesem zusätzlich danach, ob es sich um Altmietverträge aus der Zeit bis einschließlich 31.8.2001 handelt oder um Neuverträge. 2

Die Erhöhung des Betriebskostenanteils einer Brutto- oder Bruttokaltmiete scheidet aus, wenn der Mietvertrag einen **generellen Erhöhungsausschluss** enthält, der sich gleichermaßen auf die Erhöhung des rechnerischen Nettomietanteils wie auch auf Betriebskostenmehrbelastungen bezieht. In diesem Fall ist jegliche Mieterhöhung ausgeschlossen. Die Parteien haben aber auch die Möglichkeit, eine Erhöhung des Nettomietanteils zuzulassen, indes durch einen **speziellen Erhöhungsausschluss** festzulegen, dass der Vermieter gestiegene Betriebskosten nicht auf den Mieter abwälzen darf, es also bei der anfänglichen Betriebskostenlast bleiben soll. Auch bei der Vermietung von Wohnraum ist es den Parteien nach § 557 Abs. 3 BGB unbenommen, den jeweiligen Umfang eines Erhöhungsausschlusses durch Vereinbarung zu bestimmen. 3

- 4 Die für Wohnraum früher sehr umstrittene Frage, ob bzw. wann über § 1 Satz 3 MHG ein **Erhöhungsausschluss durch Vermutung** anzunehmen war, ist durch die Neuregelung seit dem 1.9.2001 **überholt**. Zwar knüpft § 557 Abs. 3 BGB mit der Formulierung „oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt“ an § 1 Satz 3 MHG an. Es kommt jedoch nicht mehr auf eine negative Auslegung an, die zu einem Ausschluss eines an sich bestehenden Erhöhungsrechts führt, sondern durch § 560 Abs. 1 BGB bedarf es stets einer positiven Regelung, d. h. einer Vertragsbestimmung, die Erhöhungen ausdrücklich gestattet.
- 5 Gelegentlich vereinbaren die Parteien eine Bruttokaltmiete, bei der die **Betriebskosten mit dem Stand des Vertragsabschlusses im Mietzins** enthalten sind, während die Steigerungen im Wege der Abrechnung erhoben werden können (Bruttokaltmiete 2, s. B Rdn. 8). Als Variante dazu kommt der Fall vor, dass bei jeder Mieterhöhung die aktuellen Betriebskosten eingerechnet sind, so dass sich das Recht zur Umlage von Mehrkosten nur auf die Zeit zwischen zwei Mieterhöhungen bezieht. Hier gehört zu einer ordnungsgemäßen Abrechnung die **Angabe des jeweils relevanten Sockelbetrages** und des zwischenzeitlichen Kostenanstiegs. Der Vermieter muss mithin die Grundlagen seiner **Differenzberechnung** offen legen; die bloße Angabe des Differenzbetrages reicht nicht (zur Differenzberechnung s. auch Rdn. 32).¹

2. Gewerberaum

- 6 Die Weitergabe von Betriebskostenerhöhungen an den Mieter erfordert eine entsprechende vertragliche Vereinbarung (**Mehrbelastungsabrede**). Bei gewerblichen Mietverhältnissen sind die Parteien weitgehend frei, wie sie eine entsprechende Abrede gestalten. Regelungen durch **Formularklauseln** sind jedoch anhand der **Inhaltskontrolle** nach § 307 BGB zu überprüfen. Die Mehrbelastungsklausel ist daher so zu fassen, dass der Mieter erkennen kann, welche zusätzlichen Belastungen auf ihn während der Dauer des Mietvertrages zukommen können. Dies ist schon nicht der Fall, wenn der Vermieter berechtigt wird, jedwede neue Betriebskostenart umzulegen,² erst recht nicht bei der zusätzlichen Verpflichtung des Mieters, die neu eingeführten Betriebskosten schon ab Entstehung anteilig zu übernehmen.³
- 7 Mehrbelastungsklauseln müssen für ihre Wirksamkeit daher **verständlich formulierte Einschränkungen** enthalten, die dem Schutz des Mieters vor unliebsamen Überraschungen Rechnung tragen, was auf zwei Wegen zu erreichen ist. Zum einen kann die Klausel auf unvermeidbare neue Kosten beschränkt werden,⁴ mithin solche, die für den Vermieter nicht

¹ AG Köln ZMR 1994, 336.

² Z. B. Beyerle in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Kap. 11 Rdn. 74.

³ Fritz Rdn. 126a.

⁴ Bub in Bub/Treier II 1006 ff., 1036 ff.