

(November 2011)

Nebenkosten-Umlagevereinbarung: Centermanagements

Der Fall:

Der Betreiber eines Einkaufszentrums vermietet ein Ladenlokal und verwendet dabei folgende Klausel:

„Sämtliche Nebenkosten des Einkaufszentrums, insbesondere alle Kosten des Betriebs und der Instandhaltung der technischen Anlagen werden von allen Mietern anteilig getragen. Die Nebenkosten werden in ihrer tatsächlichen Höhe ohne Beschränkung auf die in Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der 2. Berechnungsverordnung aufgeführten Kosten auf die Mieter umgelegt. Insbesondere sind dies die Kosten für (auszugsweise):

- h) Hausmeister, Betriebspersonal, Center-Manager und Verwaltung,
- r) Raumkosten für Büro-, Verwaltungs- und Technikräume, [...]“

Hintergrund intrasparente Umlagevereinbarung:

Klauseln zur Umlage von Nebenkosten verstoßen gegen das Transparenzgebot gem. § 307 Abs. 1 S. 2 BGB, wenn der Mieter nicht erkennen kann, welche Kosten auf ihn zukommen betr. insbesondere Instandhaltungskosten für gemeinschaftlich nutzbare Anlagen, 12.7.2006 – XII ZR 39/04 – Info M 2006, 232 (Seldeneck) betr. Beitritt Werbepool. Das ist regelmäßig der Fall, wenn die Kostenposition inhaltlich nicht konkretisiert und der Höhe nach nicht beschränkt ist.

Hintergrund Kosten des Centermanagements:

Der BGH hat sich bisher zur Umlegbarkeit von Centermanagement-Kosten noch nicht geäußert. Bekannt geworden ist die Entscheidung des KG aus dem Jahre 2003. Danach ist der Begriff des Centermanagements nicht hinreichend bestimmt. Der Mieter könne nicht erkennen, welche Kosten und Leistungen inhaltlich erfasst sind. Das gelte insbesondere dann, wenn der Vermieter neben den Kosten des Centermanagements auch Verwaltungskosten formularvertraglich umlegt. In diesem Fall erschließe sich nicht, welche Kosten außerhalb des Centermanagements anfallen sollen (KG, 18.9.2003 – 8 U 25/03 – Info M 2/2004, 18 (Seldeneck) = KG-Report 2004, 21 Rdn. 40).

Die Entscheidung:

Der Senat weist die Revision des Vermieters zurück. Die formularvertragliche Umlage der Kosten des Centermanagements sei unwirksam, da sie gegen das Transparenzgebot gem. § 307 Abs. 1 S. 2 BGB verstoße. Der Begriff „Kosten für Center-Manager“ sei nicht hinreichend bestimmt (Hinweis auf KG, 18.9.2003 a.a.O.). Er erlaube keine inhaltliche Eingrenzung der damit verbundenen Einzelpositionen. Unter den Begriff könnten „Aufwendungen für Marktanalysen, Ermittlungen von Kundenwünschen, Werbe- und PR-Maßnahmen, Dekoration, Veranstaltungen sowie sonstige Profilierungsmaßnahmen“ fallen. „Weil der Umfang der durch den ‘Center-Manager’ zu ergreifenden Maßnahmen weder vertraglich eingegrenzt ist noch etwa die Begriffe eines allgemein ‘Ortsüblichen und Notwendigen’ eine hinreichend klare Eingrenzung ermöglichen, können die hierunter entstehenden Kosten auch nicht im Groben abgeschätzt werden und sind deshalb intransparent.“

Dieser Auslegung stehe auch nicht entgegen, dass der Mieter sich an anderer Stelle des Vertrags verpflichtet habe, einer „mit ähnlicher Zielsetzung“ zu gründenden EKZ-Werbegemeinschaft beizutreten.

(Fabienne Fuchslocher, info-m)