

RECHTECK

Klare Bezeichnung der Betriebskosten

Die Kosten des Wachdienstes kann der Vermieter auf den gewerblichen Mieter nur dann abwälzen, wenn dies explizit vereinbart ist. Die Regelung, dass der Mieter auch die „sonstigen Kosten“ gemäß Nr. 17 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung trägt, reicht hierfür nicht. Dies hat das OLG Düsseldorf jetzt noch einmal bestätigt. Zwar ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass für eine Umlegung der Betriebskosten an sich der Verweis auf die Vorschrift gemäß Berechnungsverordnung genügt. Denn in den dort genannten Ziffern 1 bis 16 sind die einzelnen Kostenpositionen genau bezeichnet. Etwas anderes gilt aber für die Ziffer 17 „sonstige Betriebskosten“. Insofern wird dem Mieter allein aufgrund des Verweises nicht klar, welche Kosten er tragen soll. Erforderlich ist vielmehr, dass die „sonstigen Betriebskosten“ im Einzelnen explizit benannt werden. Andernfalls



können sie nicht abgerechnet werden und der Vermieter bleibt auf ihnen sitzen. OLG Düsseldorf, Urteil vom 27. März 2012, Az. I-24 U 123/11.

Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Vertragspartner

Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Unterschrift unter einen langfristigen Gewerberaummietvertrag für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) durch einen der Gesellschafter ohne Vertretungszusatz ausreichend sein, so zumindest das OLG Koblenz.

Grundsätzlich gilt, dass bei der Beteiligung einer GbR an einem solchen Vertrag zur Einhaltung der Schriftform sämtliche Gesellschafter unterzeichnen müssen, da die Gesellschaft von sämtlichen Gesellschaftern vertreten wird. Soll nur ein Gesellschafter unterzeichnen und die übrigen Gesellschafter vertreten, bedarf es eines Zusatzes, der die Vertretung klarstellt. Gemäß dem OLG Koblenz reicht allerdings die Unterschrift eines Gesellschafters ohne Zusatz dann aus, wenn als einzige Vertragspartnerin (in diesem Fall als Vermieterin) im Mietvertrag die GbR genannt wird und der Gesellschafter, der ausschließlich gegenüber dem Mieter in Erscheinung getreten ist, dann in dem für den Vermieter bestimmten Unterschriftsfeld unterschreibt. Dies kann nur heißen, dass er im Namen der GbR gehandelt hat. OLG Koblenz, Urteil vom 11. August 2011, Az. 5 U 439/11.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge und Partner-Immobilienanwälte, Hannover