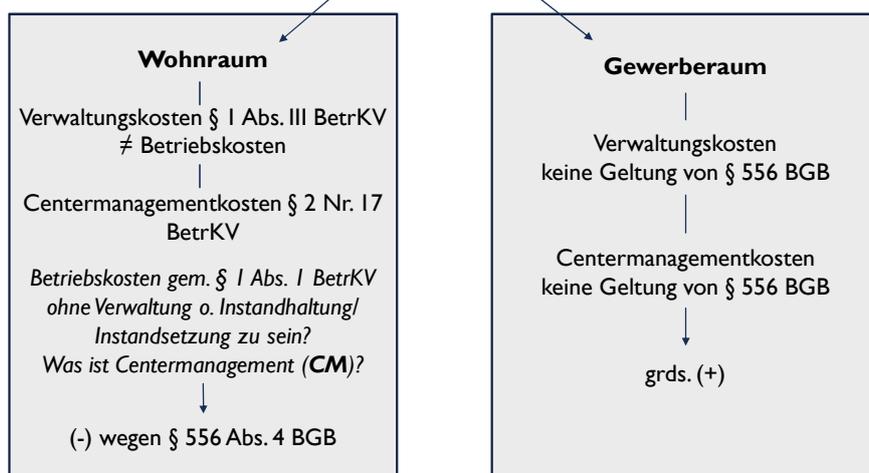


FORMULARVERTRAGLICHE ABWÄLZUNG VON VERWALTUNGS- & CENTERMANAGEMENTKOSTEN – EIN UPDATE

Referent: Rechtsanwalt Carsten Ludley
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwälte Derckx & Kollegen PartGmbH, Leipzig
www.derckx-kollegen.de

Unterscheide



3/24/2023

Grundsatz bei der formularvertraglichen Kostenabwälzung (nur Gewerbe)

§ 307 Abs. I BGB

- Klar und verständlich (Transparenzgebot)

§ 307 Abs. II BGB

- mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, vereinbar und
- darf wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, nicht so einschränken, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist (Überbelastungsverbot)

3/24/2023

Klausel:

Der Mieter trägt die Kosten der Verwaltung und des Centermanagements.

Transparenzgebot?

3/24/2023

Kosten der Verwaltung

Auslegung **Allgemeiner Geschäftsbedingungen**

Nach dem objektiven Inhalt und typischen Sinn der in Rede stehenden Klausel einheitlich danach zu richten, wie ihr Wortlaut von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der regelmäßig beteiligten Verkehrskreise verstanden wird

Transparenzgebot erfüllt wenn,

Klausel wirtschaftliche Nachteile und Belastungen soweit erkennen lässt, wie dies nach den Umständen gefordert werden kann

Nötig aber auch ausreichend, dass Mieter die entstehenden Kosten wenigstens im Groben abschätzen kann

3/24/2023

Verwaltungskosten ohne vertragliche Definition transparent?

- Lässt sprachlich Inhalt erkennen ? (-)
- Auslegungshilfe – Legaldefinition

§ I Abs. II Nr. I BetrKV
BGH, 9. 12.2009 – XII ZR 109/08 –

Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung

Transparenz (+)

3/24/2023



Praxistipp:

- Wer weiß jetzt wirklich was Verwaltungskosten sind???
 - Wikipedia: *Die Hausverwaltung ist zumeist ein Unternehmen, das Verwaltungsaufgaben wie Abwicklung des Zahlungsverkehrs, Kontakt zu Mietern, Service und Erhaltung einer Immobilie im Auftrag des Eigentümers ausführt. Abgrenzung zu Facilitymanagement*
 - Im Streitfall wird für jeden „Handgriff“ der Verwaltung untersucht, ob er unter die Definition § I Abs. II Nr. 1 BetrKV subsumierbar
 - Fluch und Segen eigener Definitionen von Verwaltungskosten
 - Risiko der Verschlimmbesserung, so dass Verwaltungskosten insgesamt intransparent sind
 - Bsp: *Die Verwaltungskosten beinhalten die Kosten der Objektbetreuung oder Kosten kaufmännischer und technischer Vor-Ort-Betreuung*
- Mit der richtigen Definition können zahlreiche Tätigkeiten, sogar aus dem Bereich des Facilitymanagements umgelegt werden.

3/24/2023

Kosten des CM

Ohne vertragliche Definition transparent?

- Lässt sprachlich Inhalt erkennen? (-)
- Legaldefinition des CM-Begriffs? (-)
- DIN-Normen? (-)
- Anerkannte Richtlinien einer Berufsorganisation? (-)
- Eine von allen beteiligten Marktkreisen in der Immobilienwirtschaft anerkannte Übung? (-)

Konsequenz:



Ohne vertragliche Definition ist die bloße Abwälzung der CMK intransparent

3/24/2023



Praxistipp für „eigene Definition“

- Darstellung der Leistungsinhalte ohne zugleich neue unbestimmte Rechtsbegriffe („~management“, „~politik“ usw.) zu verwenden, die ihrerseits nicht definiert sind.

Nach OLG Brandenburg (05.04.2022 – 3 U 144/20 –) können sogar Begriffe wie „Mitarbeiter der Haustechnik, „Raumkosten“ usw. intransparent sein.

- Klarstellung, dass aus der Tätigkeit des CM folgende Aufwendungen, z.B. Marktanalysen, Werbe-/PR-Maßnahmen, Anschaffung von Dekorationen, Veranstaltungen etc. nicht zu den CM-Kosten gehören (BGH 26.09.2012, XII ZR 112/10)

Konsequenz:

Eine formularvertragliche (weil transparente) Definition des CM-Begriffs ist derzeit nur sehr eingeschränkt möglich.

3/24/2023



Risiko:

Sind neben den CMK zugleich die Kosten der Verwaltung vom Mieter zu tragen und hat der Mieter zudem Werbebeiträge an den Vermieter oder eine Werbegemeinschaft zu leisten, besteht die Gefahr von Leistungsüberschneidungen

- Verwaltung = Bestandteil der CMK
- Werbung/Public Relations = Aufgabe der Werbegemeinschaft bzw. des Vermieters, nimmt er Werbebeiträge ein



Folge:

- Schwierigkeiten bei der Abrechnung von Verwaltungs-/Werbekosten
- unangemessene Benachteiligung – Unwirksamkeit der Umlagevereinbarung

3/24/2023



3/24/2023