

Betriebsschließungsversicherung und Covid-19-Pandemie

1. Ob im Zuge der Covid-19-Pandemie öffentlich-rechtlich angeordnete Betriebsschließungen von einer Betriebsschließungsversicherung umfasst werden, hängt von der Ausgestaltung des Versicherungsvertrages (Versicherungsbedingungen) ab.¹

2. Enthalten Versicherungsbedingungen einer Betriebsschließungsversicherung die ausdrückliche Regelung, dass meldepflichtige Krankheiten und Krankheitserreger im Sinne dieses Vertrags „nur“ die in einem nachfolgenden Katalog – ohne Erwähnung des Infektionsschutzgesetzes – aufgezählten sind, wobei weder die Krankheit COVID-19 noch der Krankheitserreger SARS-CoV-2 enthalten ist, so ist eine Betriebsschließung infolge des Auftretens dieser Krankheit bzw. dieses Erregers nicht vom Versicherungsschutz umfasst.²

3. Enthalten Versicherungsbedingungen einer Betriebsschließungsversicherung unklare Regelungen, beispielsweise wenn sie in einer Generalklausel auf das Infektionsschutzgesetz Bezug nehmen und eine Entschädigung beim Auftreten meldepflichtiger Krankheiten oder Krankheitserreger vorsehen, an anderer Stelle aber nicht hinreichend klare Einschränkungen enthalten, sind diese einschränkenden Klauseln unwirksam.¹

1 Leitsätze des Bearbeiters

2 Leitsatz des Gerichts

OLG Karlsruhe, Urteile vom 30.06.2021 – 12 U 11/21 und 12 U 4/21

Problemstellung

Viele Unternehmer haben Betriebsschließungsversicherungen abgeschlossen, die beim Auftreten meldepflichtiger Krankheiten oder Krankheitserreger und dadurch bedingten Betriebsschließungen eine Entschädigungspflicht vorsehen. Zu solchen Betriebsschließungen war es bis zur Covid-19-Pandemie nur in Einzelfällen gekommen. Bereits mit dem ersten sog. Lockdown im Frühjahr 2020 mussten etliche Unternehmen ihre Betriebe aufgrund der in den einzelnen Ländern geltenden Coronaverordnungen bzw. Allgemeinverfügungen der Kommunen ihre Betriebe ganz oder teilweise schließen. Betriebsschließungen drohen auch in Zukunft, wenn sich die Infektionszahlen wieder erhöhen sollten.

Dies hat zu einer nie dagewesenen Inanspruchnahme von Betriebsschließungsversicherungen geführt. Die Regulierungspraxis einzelner Versicherer war und ist dabei uneinheitlich. Ebenso die bislang ergangene Rechtsprechung zur Frage, ob Betriebsschließungen im Zuge der Covid-19-Pandemie vom Versicherungsschutz umfasst sind oder nicht. Auf die Hintergründe dieser unterschiedlichen Rechtsprechung wird in der Regel in der medialen Berichterstattung nicht eingegangen, sondern oftmals der Versicherer, der nicht leisten will, an den Pranger gestellt. Verkannt wird dabei, dass nicht alle Fälle über einen Kamm geschert werden können. Entscheidend ist nämlich, was die Vertragsparteien, also Versicherungsnehmer und Versicherer, vereinbart haben.

Dies zeigen exemplarisch zwei am selben Tage veröffentlichte Entscheidungen des Oberlandesgerichts Karlsruhe. In einem Fall kam das Oberlandesgericht zu dem Ergebnis, dass kein Versicherungsschutz bestand. Im andern bejahte das Gericht hingegen den Anspruch aus der Versicherung, da nach der Generalklausel der Versicherung die pandemiebedingten Betriebsschließungen vom Versicherungsschutz

Exklusiv für unsere Abonnenten

Rechtsprechung KOMPAKT

Unsere Kommentatoren



Dr. Olaf Steckhan ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover. Für den Immobilien Verband Deutschland (IVD) Nord e.V. ist er als Referent und Rechtsberater tätig. (OS)



Dr. Jonas Müller ist als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Arbeitsrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover, tätig. Er verfügt über jahrelange Erfahrung bei der Prozessführung in Mietrechts-sachen. (JM)

In dieser Ausgabe lesen Sie:

Betriebsschließungsversicherung und Covid-19-Pandemie

OLG Karlsruhe, Urteile vom 30.06.2021 – 12 U 11/21 und 12 U 4/21

Formelle Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung

(AG Brandenburg, Urteil vom 27. Mai 2021 – 31 C 295/19)

umfasst waren, die einschränkenden Klauseln, wonach kein Versicherungsschutz bestehen würde, waren hingegen unklar und unwirksam.

Entscheidung

Den Entscheidungen lagen unterschiedliche Versicherungsverträge und Versicherungsbedingungen zugrunde. Im Fall OLG Karlsruhe, Urteil vom 30.06.2021 – 12 U 11/21 hieß es u.a.:

1. Der Versicherer leistet Entschädigung bis zu den vereinbarten Entschädigungsbegrenzungen für den Fall, dass die zuständige Behörde aufgrund von Gesetzen zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen, Maßnahmen der in den Ziffern 1.1. bis 1.4 oder soweit zusätzlich vereinbart auch der in Ziffer 1.5 genannten Art ergriffen hat. [...]

1.1. Betriebsschließung

Als Betriebsschließung gilt, wenn die Behörde den versicherten Betrieb ganz oder teilweise zur Verhinderung und Verbreitung von meldepflichtigen Krankheiten oder Krankheitserregern bei Menschen schließt oder deshalb Tätigkeitsverbote gegen sämtliche Betriebsangehörige ausspricht. [...]

2. Meldepflichtige Krankheiten oder meldepflichtige Krankheitserreger im Sinne dieses Vertrages sind nur die im Folgenden aufgeführten:

2.1. meldepflichtige Krankheiten

Botulismus, ... [Anmerkung: Erkrankung an Covid-19 ist nicht aufgeführt]

2.2. meldepflichtige Krankheitserreger

Adenoviren, ... [Anmerkung: SARS-Cov-2 ist nicht aufgeführt]

3. Der Versicherer haftet nicht für Schäden, [...]

3.5 bei humaner spongiformer Enzephalopathie oder sonstiger Prionenerkrankungen oder dem Verdacht hierauf.

Im Fall OLG Karlsruhe, Urteil vom 30.06.2021 – 12 U 4/21 hieß es u.a.:

§ 1 Gegenstand der Versicherung, versicherte Gefahren

1. Versicherungsumfang

Der Versicherer leistet Entschädigung, wenn die zuständige Behörde aufgrund des Gesetzes zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz – IfSG in der Fassung vom 20.07.2000) beim Auftreten meldepflichtiger Krankheiten oder Krankheitserreger (siehe Nr. 2)

a) den versicherten Betrieb oder eine versicherte Betriebsstätte zur Verhinderung der Verbreitung von meldepflichtigen Krankheiten oder Krankheitserregern beim Menschen schließt; Tätigkeitsverbote gegen sämtliche Betriebsangehörige eines Betriebes oder einer Betriebsstätte werden einer Betriebsschließung gleichgestellt; [...].

2. Meldepflichtige Krankheiten oder Krankheitserreger

Meldepflichtige Krankheiten oder Krankheitserreger im Sinne dieser Bedingungen sind die folgenden, im Infektionsschutzgesetz in den §§ 6 und 7 namentlich genannten Krankheiten oder Krankheitserreger:

a) Krankheiten

– Botulismus ... [Anmerkung: Erkrankung an Covid-19 ist nicht aufgeführt]

b) Krankheitserreger

– Adenoviren ... [Anmerkung: SARS-Cov-2 ist nicht aufgeführt]

In beiden Fällen machen die jeweiligen Versicherungsnehmer, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Regelungen im Zuge der Covid-19-Pandemie ihre Betriebe ganz oder teilweise schließen mussten, Ansprüche gegen den jeweiligen Versicherer geltend. Diese vertreten die Auffassung, dass kein Versicherungsschutz besteht, da weder die Erkrankung an Covid-19 noch der Krankheitserreger SARS-Cov-2 erfasst werden.

Die Versicherungsnehmer vertreten die gegenteilige Auffassung und meinen, dass das Klauselwerk hinsichtlich der erfassten Krankheiten und Krankheitserreger jeweils zumindest unklar und damit unwirksam sei, sodass die „Krankheit“ Covid-19 bzw. der Krankheitserreger SARS-Cov-2 mit erfasst werden.

Im Fall OLG Karlsruhe, Urteil vom 30.06.2021 – 12 U 11/21 folgt das Gericht dem Versicherer. Das Gericht vertritt die Auffassung, dass die Versicherung sich nur auf die ausdrücklich aufgeführten Krankheiten und Krankheitserreger erstreckt. Es führt hierzu u.a. aus: „Der Versicherungsnehmer wird bei der Prüfung des Umfangs der Betriebsschließungsversicherung zunächst die Klausel unter Ziffer 1 SFP-BS in den Blick nehmen. Darin wird für ihn erkennbar der Versicherungsfall allgemein dahin definiert, dass die zuständige Behörde aufgrund von Gesetzen zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen konkrete, im Einzelnen in den Unterpunkten beschriebene Maßnahmen ergreift, u.a. eine Betriebsschließung im Sinne von Ziffer 1.1.

Aus der Definition der Betriebsschließung in Ziffer 1.1 kann der Versicherungsnehmer entnehmen, dass diese dann versichert ist, wenn die Behörde den Betrieb ganz oder teilweise zur Verhinderung der Verbreitung von meldepflichtigen Krankheiten oder Krankheitserregern (bei Menschen) schließt. Die Bezugnahme auf meldepflichtige Krankheiten oder Krankheitserreger wird der Versicherungsnehmer als Verweis auf die Klausel unter Ziffer 2 SFP-BS verstehen, die diese Begriffe aufgreift und definiert. Aufgrund der Formulierung in der durch Fettdruck hervorgehobenen Überschrift von Ziffer 2 – „Meldepflichtige Krankheiten oder meldepflichtige Krankheitserreger im Sinne dieses Vertrages sind nur die im Folgenden aufgeführten:“ – kann der Versicherungsnehmer die anschließende Aufzählung der Krankheiten und Krankheitserreger nur als abschließenden Katalog und damit als Begrenzung des Versicherungsschutzes auf Maßnahmen der Behörde verstehen, die aufgrund dieser Krankheiten und Krankheitserreger getroffen werden.“

Der Wortlaut der Regelung ist nach Ansicht des Oberlandesgerichts eindeutig und kann nicht dahin ausgelegt werden, dass auf die jeweilige aktuelle Fassung des Infektionsschutzgesetzes – welche auch Covid-19 und SARS-Cov-2 umfasst – abzustellen ist.

Das Regelwerk verstößt auch nicht gegen die AGB-rechtlichen Vorschriften des BGB. Es ist, so das Gericht, nicht überraschend, nicht unklar und benachteiligt den Versicherungsnehmer auch nicht entgegen den Geboten von Treu und Glauben. Anders sieht es derselbe Senat im Fall OLG Karlsruhe, Urteil vom 30.06.2021 – 12 U 4/21. Das Gericht führt hierzu u.a. aus: „Entgegen der Auffassung des Landgerichts liegen die Voraussetzungen für einen Leistungsanspruch der Klägerin aus § 1 Nr. 1 a) i.V.m. § 2 Nr. 3 a) der in den Versicherungs-

vertrag einbezogenen Zusatzbedingungen Betriebsschließung mit Stand 6/2015 (ZB-BSV) durch die faktische Schließung des Hotel- und Gaststättenbetriebs der Klägerin in Heidelberg ab dem 21.03.2020 in Folge der Ausbreitung des SARS-CoV-2-Virus vor.

Nach § 1 Nr. 1 a) ZB-BSV leistet die Beklagte Entschädigung, wenn die zuständige Behörde aufgrund des Infektionsschutzgesetzes „in der Fassung vom 20.07.2000“ beim Auftreten meldepflichtiger Krankheiten oder Krankheitserreger den versicherten Betrieb zur Verhinderung der Verbreitung von meldepflichtigen Krankheiten oder Krankheitserregern beim Menschen schließt. Die Regelung verweist zur näheren Bestimmung „meldepflichtiger Krankheiten oder Krankheitserreger“ auf § 1 Nr. 2 ZB-BSV („siehe Nr. 2“), der normiert, dass meldepflichtige Krankheiten oder Krankheitserreger im Sinne dieser Bedingungen „die folgenden, im Infektionsschutzgesetz in den §§ 6 und 7 namentlich genannten Krankheiten oder Krankheitserreger“ sind. Anschließend erfolgt eine Auflistung von Krankheiten und Krankheitserregern, in der die „Coronavirus-Krankheit-2019 (COVID-19)“, die zum 23.05.2020 in § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 t) IfSG eingefügt wurde, das Severe-Acute-Respiratory-Syndrome-Coronavirus (SARS-CoV) sowie das Severe-Acute-Respiratory-Syndrome-Coronavirus-2 (SARS-CoV-2), die in der aktuellen Fassung in § 7 Abs. 1 Nr. 44a IfSG angeführt sind, nicht genannt werden.

In der Rechtsprechung und Literatur ist umstritten, ob bei einer § 1 ZB-BSV entsprechenden Formulierung die genannten Krankheiten und Krankheitserreger nur beispielhaft aufgelistet werden und die Regelung als dynamische Verweisung auf das Infektionsschutzgesetz verstanden werden kann.

Der Senat folgt der zuletzt genannten und auch vom Landgericht vertretenen Auffassung, die in der Auflistung einen abschließenden Katalog von Krankheiten und Krankheitserregern sieht, bei deren Auftreten die Betriebsschließungsversicherung greifen soll. Anders als die Vorinstanz meint, führt eine so verstandene Auslegung der Versicherungsbedingungen jedoch gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB zur Unwirksamkeit des Katalogs in § 1 Nr. 2 ZB-BSV mit der Folge, dass eine Betriebsschließung aufgrund des Auftretens der COVID-19-Krankheit bzw. von SARS-CoV-2-Krankheitserregern von dem in § 1 Nr. 1 ZB-BSV beschriebenen Versicherungsschutz umfasst ist.“

Die Regelungen unter § 1 Nr. 2, in der Krankheiten und Krankheitserreger aufgeführt werden und in denen Covid-19 bzw. SARS-Cov-2 nicht aufgeführt sind, führen zu keiner Einschränkung des Versicherungsschutzes, da diese Regelungen unklar und damit unwirksam seien.

Konsequenzen

Die Entscheidungen zeigen, dass es auf juristische Feinheiten ankommt und die Beantwortung der Frage, ob pandemiebedingte Betriebsschließungen von einer Betriebsschließungsversicherung erfasst werden oder nicht, in jedem Einzelfall zu prüfen ist. Nicht nur die Versicherungsbedingungen der einzelnen Versicherer unterscheiden sich. Vielmehr ändern Versicherer ihre Versicherungsbedingungen im Laufe der Zeit, sodass immer zu prüfen ist, welche Versicherungsbedingungen im konkreten Fall maßgeblich sind.

Hinzu kommt, dass viele juristische Fragen, zur Auslegung solcher Versicherungsbedingungen und zur AGB-rechtlichen Kontrolle noch nicht abschließend geklärt sind, sodass auch weiterhin damit zu rechnen ist, dass selbst bei identischen Versicherungsbedingungen die für den Fall zuständigen Gerichte zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen können.

Ob der Bundesgerichtshof dann im Einzelfall weiterhilft, kann nicht prognostiziert werden. Das OLG Karlsruhe hat im Fall OLG Karlsruhe, Urteil vom 30.06.2021 – 12 U 4/21 die Revision zugelassen, im anderen Fall nicht.

► Praxistipp

Für den juristischen Laien ist diese differenzierte und einzelfallbezogene Rechtsprechung wenig nachvollziehbar, zumal die Medien oftmals ein anderes Bild zeichnen. Versicherungsnehmer sollten sich im Falle der Ablehnung von Versicherungsschutz fundierten Rechtsrat einholen. Vor einer Klage macht es oftmals Sinn, über eine vergleichsweise Streitbeilegung nachzudenken. Die Forderungen, um die es geht, sind in der Regel nicht unerheblich und der Instanzenweg ist in diesen Fällen teuer und mitunter auch langwierig. Es gilt wirtschaftlich und rechtlich abzuwägen, zumal der Ausgang eines Rechtsstreits unter Berücksichtigung der derzeit ungeklärten rechtlichen Fragen in der Regel nicht zu prognostizieren ist. OS

Formelle Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung

Kosten der Treppenhausreinigung können auch auf Mieter umgelegt werden, die nur die Kellertreppe nutzen. (AG Brandenburg, Urteil vom 27. Mai 2021 – 31 C 295/19)

Problemstellung

Die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abrechnung über die Betriebskosten beschäftigt die Gerichte immer wieder, sodass vielleicht auch Anlass besteht, noch einmal darauf und auf den Unterschied zu den inhaltlichen Einwendungen einzugehen. Das Argument, man nutze bestimmte Einrichtungen nicht und könne deshalb auch nicht an den dadurch verursachten Betriebskosten beteiligt werden, ist von Mieterseite häufiger zu hören. Das Argument ist aber falsch, wie die folgende Entscheidung zeigt.

Die Entscheidung

Die Beklagten waren seit Dezember 1992 Mieter einer Wohnung, die sich offenbar in einem Nebengebäude zum Haupthaus befand, denn unstreitig nutzten sie das Treppenhaus des Haupthauses nicht, sondern nur die Kellertreppe. Der Kläger hatte die Immobilie zwischenzeitlich erworben und war auf diese Weise („Kauf bricht nicht Miete“) in das Mietverhältnis auch zu den Beklagten eingetreten. Die Beklagten hatten für vier Jahre Betriebskostennachforderungen nicht gezahlt. Sie argumentierten, die Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen 2016 seien mit Ablauf des Jahres 2019 verjährt. Die Klage sei ihnen aber erst im Februar 2020 zugestellt worden. Die abgerechneten Kosten für die Hausmeister- und Winterdienste seien nicht gerechtfertigt. Diese Dienstleistungen seien nur mangelhaft erbracht worden. In manchen Jahren sei kaum Schnee gefallen, die Kosten für den Winterdienst daher überflüssig. Die Kosten für die Treppenhausreinigung seien nicht von ihnen zu tragen, da sie über einen separaten Eingang verfügten, den sie selbst reinigten. Deshalb seien die Betriebskostenabrechnungen schon formell nicht in Ordnung.

Richtig ist zunächst, dass Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung in der Regelfrist von drei Jahren verjähren. Der Anspruch entsteht mit der Betriebskostenabrechnung. Die Verjährung beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem die Betriebskostenabrechnung gestellt wird. Die Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung, die dem Mieter im Lauf des Jahres 2016 zugeht, verjährt also mit dem Ablauf des Jahres 2019. Der Kläger bzw. sein Prozessbevollmächtigter hatte die Klage am 19. Dezember 2019 per beA (besonderes elektronisches Anwaltspostfach, mit dem E-Mails und deren Anhänge elektronisch signiert werden können) an das Gericht übersandt. Das Gericht hatte am 7. Januar 2020 den Kläger aufgefordert, einen Gerichtskostenvorschuss einzuzahlen, was der Kläger binnen einer Woche tat. Nach § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB wird die Verjährung durch Klageerhebung gehemmt. Gemeint ist damit die Zustellung der Klage an den Beklagten. Da die Klage den Mietern erst im Februar 2020 zugestellt wurde, wäre damit der Anspruch an sich verjährt. Nach § 167 ZPO tritt die Hemmung der Verjährung bereits mit Eingang der Klage bei Gericht ein, wenn die Zustellung demnächst erfolgt. Voraussetzung für die Zustellung einer Klage an den Beklagten ist es, dass der Kläger den Gerichtskostenvorschuss einzahlt. Wenn das Gericht zur Zahlung des Gerichtskostenvorschusses auffordert, muss sich der Kläger also beeilen, wenn er erreichen will, dass die Zustellung „demnächst“ erfolgt. Die Rechtsprechung betrachtet eine Zahlungsfrist von 14 Tagen als angemessen. Die hatte der Kläger unproblematisch eingehalten. Da der Kläger die Zustellung der Klage nicht unnötig verzögert hatte, gilt die Zustellung als demnächst erfolgt, sodass die Klageeinreichung am 19. Dezember 2019 bereits die Verjährung hemmt.

Die Nebenkostenabrechnungen waren auch formell in Ordnung. Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung schon dann, wenn sie den Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Für die formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung bedeutet das, dass eine Zusammenstellung der Gesamtkosten die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters unter Abzug der Vorauszahlungen des Mieters enthalten sein müssen. Die Betriebskostenabrechnung soll den Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen, also gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen. Die Frage, ob die Abrechnung inhaltlich richtig ist, spielt an dieser Stelle noch keine Rolle. Eine Betriebskostenabrechnung ist deshalb formal auch dann noch in Ordnung, wenn sie Betriebskosten enthält, die nach dem Vertrag gar nicht umlagefähig sind. Diesen Anforderungen genügten die Betriebskostenabrechnungen, sodass auch die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 BGB eingehalten war.

Das Argument der Beklagten, der Winterdienst sei unnötig gewesen, weil es in diesen Jahren wenig geschneit habe, ist ebenfalls nicht richtig. Winter- oder Hausmeisterdienste werden in aller Regel nach einer Pauschale und einer Abrechnung vergütet. Die Pauschale fällt auch dann an, wenn es in einem Jahr gar nicht schneit. Man kann über den Sinn oder Unsinn solcher Vergütungsmodelle streiten. Unstreitig waren diese Kosten aber tatsächlich angefallen und nach dem Mietvertrag auch umlagefähig. Deshalb war auch die Einstellung dieser Kosten in die Betriebskostenabrechnung nicht zu beanstanden.

Schließlich wies das Gericht auch das Argument der Beklagten zurück, sie nutzten lediglich die Kellertreppe und dürften

deshalb nicht, auch nicht anteilig, an den Kosten für die Reinigung des Treppenhauses beteiligt werden. Die Kosten für die Gebäudereinigung sind nach § 2 Nr. 9 der Betriebskostenverordnung ausdrücklich umlagefähig. Die Kosten der Reinigung der gemeinsam genutzten Räume ist immer dann umlagefähig, wenn diese Räume nicht einzelnen Mietern zur eigenen Nutzung zugewiesen wurden. In welchem Umfang die Nutzung dieser gemeinsam genutzten Räume tatsächlich erfolgt, ist dagegen nicht entscheidend. Betriebskosten, die nicht von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Nutzung abhängen, werden nämlich oft von den einzelnen Mietern in unterschiedlichem Umfang verursacht bzw. die damit verbundenen Vorteile in unterschiedlichem Maße genutzt. So müssen die Kosten einer Gemeinschaftsantenne auch von denjenigen Mietern getragen werden, die wenig oder gar nicht fernsehen. Entsprechendes gilt für die Kosten der Reinigung des Treppenhauses.

Konsequenzen

Der Entscheidung ist zunächst insoweit zu folgen, als dass die formale Ordnungsmäßigkeit einer Betriebskostenabrechnung bereits dann gegeben ist, wenn der Mieter die Betriebskostenabrechnung „mit Papier und Bleistift“ nachvollziehen kann. Die Frage, ob die Berechnung inhaltlich richtig ist, ob gerade diese Nebenkosten in die Betriebskostenabrechnung eingestellt werden dürfen oder nicht, spielt für die formale Ordnungsmäßigkeit keine Rolle. Die konkrete Verteilung der Betriebskosten ist allerdings bedenklich. Gerade bei den Kosten der Reinigung gemeinschaftlich genutzter Flächen wird ansonsten von der Rechtsprechung durchaus unterschieden, ob bestimmte Nutzer einen besonderen Vorteil ziehen und deshalb auch mit einem höheren Anteil an den Reinigungskosten beteiligt werden müssen. Das gilt z.B. für Arztpraxen, Steuerbüros o. ä. gewerbliche Betriebe, die zu einem höheren Publikumsverkehr führen. Auch hat die Rechtsprechung entschieden, dass gewerbetreibende Mieter, die einen separaten Eingang haben und deshalb auf das Treppenhaus nicht angewiesen sind, von den Kosten der Reinigung auszunehmen sind.

Natürlich dürfen bei der Art des Umlageverfahrens auch Praktikabilitätsgründe berücksichtigt werden. Wenn aber die Frage, ob die Mieter des Nebenhauses das Treppenhaus im Haupthaus nutzen, sich so leicht beantworten lässt, kann man auch nicht mit Praktikabilitätsgründen argumentieren. Aus unserer Sicht wäre es deshalb richtiger, die Mieter des Nebenhauses nicht mit den Kosten der Reinigung des Treppenhauses zu belasten.

► Praxistipp

Die Problematik des Falles liegt in der Wahl des richtigen Verteilungsmaßstabs. Die Verteilung der Betriebskosten auf die einzelnen Mieter muss so gerecht wie nur irgend möglich sein. Eine Pauschalierung ist erst dann erlaubt, wenn die konkrete und individuelle Verursachung bzw. Nutzung nur mit unverhältnismäßigem Aufwand oder auch gar nicht festzustellen ist. Als Vermieter sollte man ein wenig Mühe darauf verwenden, einen möglichst gerechten Verteilungsmaßstab auszuwählen. Die Akzeptanz von Betriebskostenabrechnungen steigt, wenn man als Mieter das Gefühl hat, mit einem gerechten Anteil belastet zu werden. JM