

# DNotI

Deutsches Notarinstitut

**Dokumentnummer:** 12zr109\_08

**letzte Aktualisierung:** 4.2.2010

**BGH**, 9.12.2009 - XII ZR 109/08

BGB §§ 305c, 307, 535, 556; BetrKV § 1

## **Klausel in Mietvertrag über Geschäftsräume betreffend Umlage von "Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung" nicht AGB-widrig**

Die Umlage von "Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung" in allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Mietvertrages über Geschäftsräume ist weder überraschend im Sinne von § 305 c BGB, noch verstößt sie gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB. Daran ändert sich auch dadurch nichts, dass die Vorauszahlungen im Einzelfall deutlich niedriger festgelegt wurden als die später abgerechneten Kosten und die Klausel keine Bezifferung oder höhenmäßige Begrenzung der Verwaltungskosten enthält.



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

XII ZR 109/08

Verkündet am:  
9. Dezember 2009  
Küpferle,  
Justizamtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB §§ 305c, 307, 535, 556; BetrKV § 1

Die Umlage von "Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung" in allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Mietvertrages über Geschäftsräume ist weder überraschend im Sinne von § 305 c BGB, noch verstößt sie gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB. Daran ändert sich auch dadurch nichts, dass die Vorauszahlungen im Einzelfall deutlich niedriger festgelegt wurden als die später abgerechneten Kosten und die Klausel keine Bezifferung oder höhenmäßige Begrenzung der Verwaltungskosten enthält.

BGH, Urteil vom 9. Dezember 2009 - XII ZR 109/08 - OLG Köln  
LG Köln

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Dezember 2009 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne, die Richterin Weber-Monecke und die Richter Prof. Dr. Wagenitz, Dr. Klinkhammer und Schilling

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 24. Juni 2008 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien streiten über Nebenkosten im Rahmen eines Mietverhältnisses über Geschäftsräume.
- 2 Die Klägerin vermietete der Beklagten Geschäftsräume zum Betrieb eines Restaurants ab Januar 2002. Hinsichtlich der Mietnebenkosten nimmt § 4 des Mietvertrags auf eine als Anlage beigefügte Aufstellung der Betriebskosten Bezug. Diese enthält unter Nr. 17 als sonstige Kosten unter anderem die "Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung".

3            Nachdem die Nebenkostenabrechnung für 2002 mit einem Guthaben zu-  
gunsten der Beklagten abgeschlossen hatte, rechnete die Klägerin mit den hier  
streitbefangenen Abrechnungen die Jahre 2003 und 2004 ab. Die Abrechnun-  
gen enthielten auf die Beklagte entfallende Verwaltergebühren von 4.838,31 €  
(2003) und 5.087 € (2004), die auf einem Entgelt für die Verwaltung von 5,5 %  
der Bruttomiete (Grundmiete einschließlich Umsatzsteuer) beruhen. Die Kläge-  
rin begehrt mit der Klage die sich aus den Abrechnungen ergebenden Nachzah-  
lungen von 3.445,95 € (2003) und 4.117,76 € (2004) und zudem den Ersatz  
vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten. Die Beklagte hat eine Teilzahlung geleis-  
tet.

4            Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist  
vom Oberlandesgericht zurückgewiesen worden. Dagegen richtet sich die vom  
Oberlandesgericht beschränkt auf die Verwaltungskosten zugelassene Revision  
der Klägerin.

#### Entscheidungsgründe:

5            Die Revision hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils  
und Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

6            Das Berufungsgericht hat in seinem in NZM 2008, 806 veröffentlichten  
Urteil die Auffassung vertreten, die auf die Verwaltungskosten bezogene Klau-

sel sei überraschend im Sinne von § 305 c BGB und verstoße im Übrigen gegen das Transparenzgebot (§ 307 BGB). Durch die Platzierung in Nr. 17 werde in Verbindung mit der fehlenden Bezifferung dieser Kostenposition beim Mieter der Eindruck erweckt, hier handele es sich um eine vergleichsweise unbedeutende Position. Hinzu komme ein deutlich zu niedriger Ansatz der Vorauszahlungen auf die Nebenkosten im Mietvertrag. Zwar könne die Höhe der Vorauszahlungen keinen Vertrauenstatbestand begründen, jedoch dürfe die tatsächliche Höhe der Nebenkosten nicht durch eine unklare Nebenkostenregelung und eine bei weitem zu niedrig angesetzte Vorauszahlung so verschleiert werden, dass die Größenordnung der vom Mieter insgesamt zu tragenden Nebenkosten nicht einmal entfernt erkennbar werde. Das sei der Fall, wenn die Kosten der Hausverwaltung das Doppelte der Vorauszahlungen für die gesamten Betriebskosten ausmachten. Die gegenteilige Auffassung des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln überzeuge nicht. Zwar seien die einzelnen Elemente (Stellung der Klausel, Höhe der Vorauszahlungen) für sich genommen unbedenklich. Denkbar sei auch, dass die konkreten Verwaltungskosten in Höhe von 5,5 % der Gesamtmieten nicht unüblich seien. Die Verschleierung der von der Mieterin zu tragenden Nebenkosten, die der Klägerin ihrer Höhe nach positiv bekannt seien, ergebe sich indessen aus einer Gesamtschau der formularvertraglichen Regelungen.

## II.

7

Die Revision ist mangels einer wirksamen Beschränkung in vollem Umfang zugelassen und dementsprechend auch eingelegt worden. Zwar hat das Berufungsgericht die Zulassung der Revision auf die Umlagefähigkeit der Verwaltungskosten beschränkt. Diese Beschränkung bezieht sich aber auf einen

aufgrund der Feststellungen des Berufungsgerichts nicht abgrenzbaren Teil des Streitgegenstandes. Da die Klägerin außer ihrer aus den Abrechnungssalden errechneten Hauptforderung auch außergerichtliche Anwaltskosten und Zinsen geltend macht und ihren Klageantrag auf Leistung abzüglich der von der Beklagten erbrachten Teilzahlung gestellt hat, ist nicht ersichtlich, in welchem Umfang die Verwaltungskosten noch im Streit stehen. Ob eine Anrechnung nach § 367 Abs. 1 BGB stattfindet, wovon ersichtlich der Klageantrag ausgeht, oder aber eine dem vorrangige Tilgungsbestimmung nach § 366 Abs. 1 BGB getroffen worden ist, wofür das Parteivorbringen sprechen dürfte, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Weil damit nicht erkennbar ist, wie die Zahlung zu verrechnen ist, bleibt im Unklaren, in welchem Umfang Verwaltungskosten geltend gemacht werden, so dass die Zulassung der Revision letztlich nicht wirksam beschränkt worden ist.

### III.

8 In der Sache hält das Berufungsurteil im Ergebnis einer rechtlichen Überprüfung nicht stand. Die Klausel zur Umlegung der Verwaltungskosten ist entgegen dem Berufungsgericht nicht überraschend im Sinne von § 305 c Abs. 1 BGB und benachteiligt die Beklagte als Mieterin auch nicht unangemessen (§ 307 BGB).

9 1. Die Einbeziehung der Klausel in den Mietvertrag scheitert nicht nach § 305 c Abs. 1 BGB. Denn die Umlegung von Verwaltungskosten auf den gewerblichen Mieter ist nicht so ungewöhnlich, dass die Beklagte als Vertragspartnerin damit nicht zu rechnen brauchte. Etwas anderes ergibt sich weder aus der Art der Kosten noch aus den sonstigen Umständen.

- 10 a) Dass bei der Geschäftsraummiete im Gegensatz zur Wohnungsmiete (§ 556 Abs. 1 BGB, § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV) Verwaltungskosten vertraglich auf den Mieter umgelegt werden, ist nicht ungewöhnlich (vgl. Langenberg Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummiete 5. Aufl. Rdn. B 59; Schmid GuT 2008, 195). Auch aus der konkreten Höhe der tatsächlich angefallenen und abgerechneten Kosten ergibt sich noch nicht ohne weiteres, dass die Klausel überraschend ist.
- 11 Die Frage der Einbeziehung der Klausel gemäß § 305 c BGB ist aufgrund des Vertragsinhalts zu beurteilen. Dass die Bewertung der Klausel nicht von der Höhe der Kosten im Einzelfall und deren Verhältnis zu anderen Positionen abhängen kann (so zutreffend OLG Köln - 1. Zivilsenat - NZM 2008, 366, 367), zeigt sich schon daran, dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht feststehen muss, welche Kosten entstehen werden. Die Beklagte ist insoweit als Mieterin vor überhöhten Forderungen durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot geschützt, das den Vermieter etwa dazu verpflichtet, den Mieter von der Umlegung nicht erforderlicher Kosten freizustellen (vgl. Schmid Handbuch der Mietnebenkosten 11. Aufl. Rdn. 1053 ff., 1077 m.w.N.; GuT 2008, 195).
- 12 Die Klausel ist demnach nur überraschend im Sinne des § 305 c Abs. 1 BGB, wenn sie einen - ggf. durch Auslegung zu ermittelnden - Inhalt hat, mit dem der Vertragspartner des Verwenders nicht zu rechnen brauchte. Das Berufungsgericht ist hier zutreffend von dem Verständnis der Klausel ausgegangen, dass die Klägerin als Vermieterin die Verwaltungskosten im Rahmen des Ortsüblichen und Notwendigen umlegen kann. Daraus ergibt sich aber gleichzeitig, dass die Kosten auch nicht zu einem Überraschungseffekt führen können. Wenn sie sich im Rahmen des Ortsüblichen halten, konnten sie von der Beklagten als gewerblicher Mieterin wenigstens im Groben abgeschätzt werden (vgl.

Senatsurteil vom 6. April 2005 - XII ZR 158/01 - NZM 2005, 863, zum Transparenzgebot nach § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB; OLG Köln NZM 2008, 366, 367). Die konkrete Vereinbarung der Klägerin mit der Verwalterin musste der Beklagten zur Abschätzung der Kosten nicht bekannt sein, so dass es entgegen dem Berufungsgericht auch nicht ausschlaggebend ist, dass die Klägerin insoweit einen Wissensvorsprung hatte, den sie nicht offenbart hat. Überdies ist eine Angabe der konkreten Kosten in der Klausel auch deswegen nicht zu fordern, weil die Klägerin als Vermieterin wie bei anderen Nebenkosten ein legitimes Interesse daran hat, die Kosten variabel auszuweisen, um beispielsweise im Fall eines Verwalterwechsels auch geänderte Kosten ohne eine Vertragsanpassung umlegen zu können. Der Schutz des Mieters ist dadurch gewahrt, dass sich die Kosten im Rahmen des Ortsüblichen und Notwendigen halten müssen.

13 Das Berufungsgericht hat unter Verweis auf seine vorausgegangene Rechtsprechung nicht in Frage gestellt, dass Verwaltungskosten von 5,5 % der Bruttomiete (Grundmiete einschließlich Umsatzsteuer) üblich sind (vgl. auch OLG Köln NZM 2008, 366 [LS] - JURIS Tz. 48). Demnach musste die Beklagte als gewerbliche Mieterin aufgrund der Beschreibung der Kostenposition ("Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung") auch ohne zusätzliche Aufklärung oder Bezifferung der Kosten damit rechnen, dass Kosten in dieser Größenordnung anfallen werden.

14 b) Die Diskrepanz der Verwaltungskosten zu den monatlichen Vorauszahlungen lässt die Klausel nicht als überraschend im Sinne von § 305 c Abs. 1 BGB erscheinen. Zwar betragen die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten ohne Heizkosten nach dem Mietvertrag nur 1.000 DM (ohne Umsatzsteuer), während diese Betriebskosten im Jahr 2003 insgesamt 14.353,19 € und im Jahr 2004 9.843,74 € betragen und die Verwaltungskosten den weitaus größten Anteil ausmachen (in 2004 mehr als die Hälfte der Betriebskosten ohne Heizkos-

ten). Auch daraus folgt aber noch nicht, dass die Klausel zur Umlage der Verwaltungskosten überraschend ist. Denn die Beklagte durfte nicht ohne weiteres darauf vertrauen, dass sich die Kosten im Rahmen der Vorauszahlungen halten würden. Nach der Rechtsprechung des Senats begründet allein der Umstand, dass die vom gewerblichen Vermieter verlangten Betriebskostenvorauszahlungen die später entstandenen Kosten deutlich unterschreiten, noch keinen Vertrauenstatbestand, der wegen unzureichender Aufklärung eine Schadensersatzpflicht des Vermieters auslösen oder den Mieter aufgrund § 242 BGB zu einer Leistungsverweigerung berechtigen könnte. Ein solcher Vertrauenstatbestand erfordert vielmehr das Vorliegen besonderer Umstände (Senatsurteil vom 28. April 2004 - XII ZR 21/02 - NJW 2004, 2674; ebenso BGH Urteil vom 11. Februar 2004 - VIII ZR 195/03 - NJW 2004, 1102).

15           Ob die Kostenumlegung durch Individualvertrag oder formularvertraglich vereinbart worden ist, macht hier keinen entscheidenden Unterschied. Denn ein Vertrauenstatbestand könnte sich insoweit nur aus der - individualvertraglich vereinbarten - Höhe der Vorauszahlungen ergeben. Besondere Umstände, die ein Vertrauen der Beklagten darauf rechtfertigen könnten, dass die abzurechnenden Kosten nicht - wesentlich - über den Vorauszahlungen liegen würden, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Auch nach seiner Auffassung folgt vielmehr ein Überraschungseffekt erst aus einer Gesamtschau mit weiteren Aspekten.

16           c) Ein Überraschungseffekt ergibt sich auch nicht aus der Stellung der Klausel über die Verwaltungskosten im Rahmen der allgemeinen Geschäftsbedingungen. Durch die Platzierung der Klausel in Nr. 17 wird entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts, die insoweit revisionsrechtlich überprüfbar ist (vgl. Musielak/Ball ZPO 6. Aufl. § 557 Rdn. 17), auch im Zusammenhang mit der fehlenden Bezifferung der Kosten nicht der Eindruck erweckt, dass es sich

um eine vergleichsweise unbedeutende Position handele. Die einzelnen Kostenpositionen der Liste stehen vielmehr gleichrangig nebeneinander. Es gibt - auch aus der Sicht des Vertragspartners - keinen Grund für die Annahme, dass die Kostenpositionen mit fortlaufender Nummerierung weniger bedeutsam sind. Im Übrigen stehen die Verwaltungskosten auch innerhalb der Klausel gut sichtbar an erster Stelle.

17

Aus der Stellung der Klausel könnte sich ein Überraschungseffekt vielmehr nur dann ergeben, wenn diese in einem systematischen Zusammenhang stehen würde, in dem der Vertragspartner sie nicht zu erwarten braucht. Das ist hier indessen nicht der Fall. Nach der Systematik des in der Vertragsanlage enthaltenen Kostenkatalogs ist die Regelung der Verwaltungskosten unter Nr. 17 für sich genommen nicht überraschend. Aus der Überschrift: "Aufstellung der Betriebskosten" und dem Umstand, dass die Verwaltungskosten nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV nicht zu den Betriebskosten gehören, folgt nichts anderes (a.A. Schmid Handbuch der Mietnebenkosten 11. Aufl. Rdn. 5519, 5518; GuT 2008, 195). Zum einen sind die Verwaltungskosten ihrer Natur nach ebenfalls Betriebskosten und werden auch von der Definition in § 1 Abs. 1 BetrKV erfasst. Dass § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV die Verwaltungskosten von den Betriebskosten ausnimmt, dient dem Zweck, dass die Verwaltungskosten nicht als sonstige Kosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV auf Wohnungsmieter umgelegt werden können. Die Herausnahme der Verwaltungskosten aus den Betriebskosten beschränkt sich damit entsprechend der Reichweite der BetrKV auf die Kostenumlage bei der Wohnungsmiete. Allein wegen der im Wohnungsmietrecht abweichenden gesetzlichen Regelung wird also die Einordnung der Verwaltungskosten bei den Betriebskosten im Rahmen eines Geschäftsraummietverhältnisses noch nicht ungewöhnlich.

18 Auch dadurch, dass die Anlage 1 hier im Wesentlichen der Systematik der BetrKV folgt, entsteht kein falscher Eindruck. In der Anlage befindet sich kein Hinweis auf die BetrKV, der den Vertragspartner glauben machen könnte, dass die Kostentatbestände nicht weitergehen als die nach der BetrKV umlegbaren Kosten. Da auch sonstige Bezugnahmen auf die BetrKV fehlen, konnte allein die Überschrift ("Aufstellung der Betriebskosten") die Beklagte als Vertragspartnerin nicht zu der Annahme verleiten, dass die Anlage 1 keine Verwaltungskosten enthalte.

19 d) Auch aus einer Gesamtschau mit den Begleitumständen ergibt sich nicht, dass die Klausel überraschend ist. Da die Stellung der Klausel aus den oben angeführten Gründen als taugliches Argument von vornherein ausscheidet, können in eine Gesamtwürdigung lediglich die nicht genannte konkrete Höhe der Verwaltungskosten sowie die niedriger festgesetzten Vorauszahlungen einbezogen werden.

20 Diese beiden Faktoren ergeben allerdings - wie bereits ausgeführt - auch in ihrer Gesamtheit keinen unzulässigen Überraschungseffekt zu Lasten der Beklagten. Da die Klausel für sich genommen für die Beklagte als Mieterin von Geschäftsräumen nicht ungewöhnlich, sondern als die Umlage der üblichen Verwaltungskosten verständlich war, hatte die Beklagte in Anbetracht der individualvertraglich vereinbarten Vorauszahlungen nicht weniger Grund für eine Nachfrage, als wenn die Klausel zur Umlage der Verwaltungskosten ebenfalls individualvertraglich vereinbart worden wäre.

21 2. Die Klausel ist auch nicht wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot nach § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam.

22 Danach kann sich eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich

ist (zum Verhältnis zu § 305 c Abs. 1 BGB s. Staudinger/Coester BGB [2006] § 307 Rdn. 172, 208). Nach dem Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB sind Verwender allgemeiner Geschäftsbedingungen nach Treu und Glauben verpflichtet, Rechte und Pflichten der Vertragspartner möglichst klar und durchschaubar darzustellen. Dazu gehört auch, dass allgemeine Geschäftsbedingungen wirtschaftliche Nachteile und Belastungen soweit erkennen lassen, wie dies nach den Umständen gefordert werden kann. Abzustellen ist auf die Erkenntnismöglichkeiten eines durchschnittlichen Vertragspartners (Senatsurteil vom 16. Mai 2007 - XII ZR 13/05 - NZM 2007, 516 m.w.N.). Die vorliegende Klausel entspricht diesen Anforderungen.

23 a) Der in Nr. 17 der Vertragsanlage verwendete Begriff der "Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung" ist hinreichend bestimmt im Sinne des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB (KG KGR 2004, 21, JURIS Tz. 39; OLG Hamburg NZM 2002, 388; OLG Köln NZM 2008, 366, 367; Staudinger/Schlösser BGB [2006] § 305 c Rdn. 117, § 305 Rdn. 142; Schmid GuT 2008, 195; Beuermann GE 2006, 1335; a.A. OLG Rostock NZM 2005, 507; GuT 2008, 200; Wolf/Eckert/Ball Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts 10. Aufl. Rdn. 511; Langenberg Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummieta 5. Aufl. Rdn. B 59; Lützenkirchen GE 2006, 614, 615). Davon ist auch das Berufungsgericht ausgegangen.

24 Zur Ausfüllung des Begriffs der Verwaltungskosten kann auf die im Wesentlichen übereinstimmenden Definitionen in § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV und § 26 Abs. 1 II. Berechnungsverordnung zurückgegriffen werden (OLG Köln NZM 2008, 366, 367; Schmid GuT 2008, 195). Dass diese Regelungen für die Geschäftsraummieta nicht einschlägig sind, steht ihrer Heranziehung als Hilfsmittel zur näheren Bestimmung der umlegbaren Kosten nicht im Wege. Auch die Herausnahme der Verwaltungskosten aus den umlegbaren Kosten nach der

BetrKV hindert nicht daran, im Bereich der Geschäftsraummiete zur Ausfüllung des Begriffs der Verwaltungskosten auf die vorhandene gesetzliche Definition zurückzugreifen.

25 Dagegen lässt sich nicht einwenden, dass in den genannten Vorschriften nur ein Bruchteil der bei der Geschäftsraummiete denkbaren Verwaltungskosten aufgeführt sind und dass sich die Kosten der technischen Hausverwaltung mit anderen Kosten, etwa des Hauswerts, überschneiden können (so OLG Rostock GuT 2008, 200, 202; Langenberg Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummieta 5. Aufl. Rdn. B 59 m.w.N.). Wenn die im Einzelfall anfallenden Verwaltungskosten auch weitere als die gesetzlich definierten Positionen erfassen, so folgt daraus, dass die Kosten insoweit bei Heranziehung der gesetzlichen Definition nicht umlegbar sind. Die Transparenz des Begriffs der Verwaltungskosten wird dadurch aber nicht ausgeschlossen. Verbleibende Unklarheiten gehen überdies nach § 305 c Abs. 2 BGB zu Lasten des Klauselverwenders. Wenn sich die Kostenpositionen teilweise überschneiden, ist schließlich bei der Betriebskostenabrechnung darauf zu achten, dass Kosten nicht doppelt abgerechnet werden, ohne dass sich daraus eine Intransparenz der Klausel ergibt (Schmid GuT 2008, 195). Schließlich werden durch die technische Hausverwaltung auch nicht teilweise Kosten erfasst, die der Instandhaltung und Instandsetzung nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV zuzuordnen wären (so aber OLG Rostock GuT 2008, 200, 202; ähnlich Lützenkirchen GE 2006, 614, 615). Vielmehr sind die Verwaltungskosten als Gemeinkosten von den Kosten von Dienst- oder Werkleistungen im Rahmen einer konkreten Instandhaltungsmaßnahme zu trennen (vgl. BGH Urteil vom 14. Februar 2007 - VIII ZR 123/06 - NJW 2007, 1356, 1357; Ludley NZM 2006, 851, 852).

26 Anders mag es sich verhalten, wenn in den allgemeinen Geschäftsbedingungen in wesentlichen Bereichen gleichartige Kosten - wie etwa die des

Centermanagements - neben die Verwaltungskosten gestellt werden und dadurch Unklarheiten entstehen (vgl. Senatsurteil vom 6. April 2005 - XII ZR 158/01 - NZM 2005, 863; KG KGR 2004, 21, 22).

27            b) Auch im Hinblick auf die Höhe der entstehenden Kosten bedurfte es keiner näheren Konkretisierung in den allgemeinen Geschäftsbedingungen und auch nicht der Festlegung einer Höchstgrenze. Vielmehr hatte die Klägerin - wie ausgeführt - ein legitimes Interesse an der variablen Ausgestaltung der Kostenregelung und war die Beklagte als Geschäftsraummieterin in der Lage, die entstehenden Kosten wenigstens im Groben abzuschätzen.

28            Soweit der Senat bei einer Klausel, die Verwaltungskosten enthielt, einen Verstoß gegen das Transparenzgebot angenommen hat (Senatsurteil vom 6. April 2005 - XII ZR 158/01 - NZM 2005, 863), waren im entschiedenen Fall die Verwaltungskosten Teil einer wesentlich umfangreicheren Regelung, die auch Versicherungs- und Instandhaltungskosten einschloss und schon im Hinblick auf den Umfang des Gesamtobjekts, auf das sich die Kosten bezogen, unklar war (vgl. auch OLG Köln NZM 2008, 366, 367; Ludley NZM 2006, 851, 852 f.). Schließlich steht auch das Senatsurteil vom 12. Juli 2006 (- XII ZR 39/04 - NJW 2006, 3057, 3058) nicht entgegen. In jenem Fall handelte es sich um die Kosten einer Werbegemeinschaft, zu welcher der Mieter nach den allgemeinen Geschäftsbedingungen beizutreten verpflichtet war. Die daraus entstehenden Kosten waren im Gegensatz zu den hier in Rede stehenden Verwaltungskosten auch in groben Zügen nicht ohne weiteres abschätzbar.

#### IV.

29

Der Senat kann in der Sache nicht abschließend entscheiden. Denn das Berufungsgericht hat - aus seiner Sicht folgerichtig - keine Feststellungen zu den entstandenen Nebenkosten, der Nebenforderung auf Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten sowie zur Anrechnung der Teilzahlung getroffen. Das Berufungsgericht wird diese Feststellungen nachzuholen und sodann über den gesamten in der Berufung angefallenen Streitgegenstand (einschließlich der nicht ausscheidbaren Kosten der Treppenhausreinigung) erneut zu entscheiden haben.

Hahne

Weber-Monecke

Richter am Bundesgerichtshof  
Prof. Dr. Wagenitz ist urlaubs-  
bedingt verhindert zu unter-  
schreiben.

Hahne

Klinkhammer

Schilling

Vorinstanzen:

LG Köln, Entscheidung vom 22.08.2007 - 14 O 276/06 -

OLG Köln, Entscheidung vom 24.06.2008 - 22 U 131/07 -