

RECHTPRAXISORIENTIERT

Einkaufszentren: OGH
zu Erhaltungskosten

Der OGH hat jüngst (7Ob93/12w) die umfassende Überwälzbarkeit von Erhaltungskosten auf Bestandnehmer in Einkaufszentren verneint. Diese – mit Blick auf die Praxis des deutschen BGH – nicht unerwartete Entscheidung hat für Betreiber aber auch positive Seiten, die in praxi erst auf den zweiten Blick erkennbar werden: Der OGH hat nämlich in seinen Ausführungen nicht nur ausgesprochen, „wie es nicht geht“, sondern indirekt auch Anleitung gegeben, unter welchen Voraussetzungen die Überwälzbarkeit sehr wohl möglich wäre.

Anknüpfungspunkt für den OGH ist die Verwendung vorformulierter Vertragsklauseln, die nicht verhandelbar sind; dies trifft in der Regel auf Betriebskostenregelungen wegen der damit verbundenen Vereinfachung zu. Dennoch lohnt es angesichts der drohenden Kosten, Verhandlungsstrategien zu evaluieren, mit denen das Problem schon an der Wurzel bekämpft werden könnte. Ist die Betriebskostenregelung nämlich das Ergebnis von Verhandlungen, stellt sich das Thema der gröblichen Benachteiligung mangels Anwendbarkeit von § 879 Abs 3 ABGB gar nicht mehr.

Alternativ könnte man auch dazu übergehen, die vom Mieter zu tragenden Kosten nicht nur exemplarisch darzustellen und mit einer Generalklausel alles „Vergessene“ aufzufangen (verpönte Unvorhersehbarkeit!), sondern die Erstellung eines detaillierten Katalogs erwägen; die Kosten wären dann vorsehbar und somit überwälzbar. Die Entscheidung des OGH bietet noch eine Reihe weiterer Ansatzpunkte, die für eine gesetzeskonforme Überwälzbarkeit von Erhaltungskosten zu berücksichtigen sind. Die richtige Gestaltung von Bestandsverträgen ist daher essenziell und verdient besonderes Augenmerk.

– Mag. Mark Krenn
(CHSH Cerha Hempel Spiegelfeld Hlawati)