

DAS RECHT AUF IHRER SEITE - NR. 128

Betriebskostenfalle in Einkaufszentren



§ Rechts-Tipp

Pächter eines Einkaufszentrums müssen für ihr Geschäftslokal häufig hohe und wirtschaftlich belastende Betriebskostenbeiträge an die Verwaltungsgesellschaft oder an den Eigentümer des Einkaufszentrums bezahlen. Nach allgemeinen Grundsätzen ist bei der Verteilung der Betriebskosten strikt nach den gemieteten Quadratmeterflächen vorzugehen. Jeder Bestandnehmer eines Geschäftslokals ist dabei entsprechend seines Flächenanteils im Betriebskosten-Aufteilungsschlüssel zu berücksichtigen.

Saubere Abrechnung. Dabei müssen alle Flächenanteile der einzelnen Pächter zusammengerechnet, unbedingt die tatsächliche Gesamtfläche des Einkaufszentrums repräsentieren. Jeder Wirtschaftstreibende in einem Einkaufszentrum hat einen rechtlich durchsetzbaren Anspruch auf Rechnungslegung und auf eine „saubere“ Abrechnung der Betriebskosten.

Oft werden Betriebskosten auf Pächter überwältzt, die der Vermieter zu tragen hat

FLORIAN
PRÖLL

Rodamco dazu verpflichtet, den klagenden Parteien über einen Zeitraum von drei Jahren Einsicht in die Bücher und Belege zu gewähren und die Einnahmen aus der Parkgarage den Pächtern gegenüber offen zu legen. **Mietrecht gilt nicht.** Dabei hat Richterin Maria Kaller bestätigt, dass Rechnungslegungsansprüche über einen Zeitraum von 30 Jahren geltend gemacht werden können. Anders als beim einzelfallbezogenen Kündigungsschutz (Entscheidung 7Ob 260/07x) findet das Mietrechtsgesetz auf vertragliche Betriebskostenregelungen in Einkaufszentren keine Anwendung. Betriebskostengelder müssen als Fremdgelder nach den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Geschäftsführung



verwaltet werden. Bei der Aufteilung der Betriebskosten eines Einkaufszentrums unter den Bestandnehmern ist strikt nach den Quadratmetern abzurechnen.

Es dürfen nur die Kosten an die Mieter übergewälzt werden, die ausdrücklich vertraglich gedeckt sind. Häufig schließen Eigentümer mit Pächtern eines Einkaufszentrums jedoch standardisierte Musterverträge ab, in denen auch Kostenregelungen für die Betriebskosten des Einkaufszentrums enthalten sind. Es steht im Ermessen der Vertragspartner, welche Kosten als Betriebskosten auf den Pächter übergewälzt werden.

Ungenauere Musterverträge. In vielen Fällen werden Betriebskostenpositionen übergewälzt, die wegen meist zu ungenauer Musterverträge vertraglich nicht gedeckt sind. Weiters werden in der Praxis den Pächtern häufig Betriebskosten übergewälzt, die der Vermieter zwingend zu tragen hat, zum Beispiel bei sogenannten Leerstellungen. Außerdem müssen alle Personaleigenleistungen des Eigentümers, wie etwa „Reparaturarbeiten“, exakt nachvollziehbar sein (meistens als Schätzwerte). In der Praxis hat sich auch gezeigt, dass Einkaufszentren mit einem großflächigen Kino oder einer Diskothek, diese auf Kosten der anderen Pächter bei den Betriebskosten oft mit einem „kleineren“ Flächenanteil bevorzugen. Ein absichtlich zu gering angesetzter Flächenanteil eines Pächters erhöht dabei aber rechnerisch die Flächenanteile der anderen Pächter.

Kostenfalle Parkgarage. Die Kosten für Parkgaragen haben in vielen Einkaufs-

zentren die Mieter zu tragen, obwohl die Einnahmen meistens zur Gänze den Eigentümern zukommen. Die Einräumung einer allgemeinen Gratisparkzeit rechtfertigt nicht, dass die Pächter die gesamten Kosten der Parkgarage zu tragen haben. Eine Vertragsklausel, die den Pächtern den Großteil der Kosten der Parkgarage überwälzt, jedoch den Vermietern den alleinigen Nutzen aus den Einnahmen ziehen lässt, kann sittenwidrig sein. Im Schnitt werden in Österreichs Einkaufszentren Betriebskosten von zirka sieben bis acht € pro Quadratmeter und Monat verrechnet.

Bei höheren Betriebskosten ist daher im Einzelfall eine Überprüfung durch einen Rechtsanwalt anzuraten.



Mag. Florian Pröll
Kerres Rechtsanwalts
GmbH

Der Verfasser des Beitrags ist Rechtsanwaltsanwärter in der Kanzlei Kerres Rechtsanwalts GmbH. Florian Pröll ist auf Transaktionen und M&A spezialisiert und an dem im Beitrag erwähnten Gerichtsverfahren auf Klägerseite beteiligt.

Redaktion: Andrea Möchel
Fragen, Reaktionen und Anregungen bitte
per E-Mail an:
andrea.moechel@wirtschaftsblatt.at