

**Mieter können nicht ohne weiteres zum Beitritt in eine
Werbegemeinschaft verpflichtet werden**

Mietverträge in Einkaufszentren beinhalten regelmäßig Klauseln, wonach der Mieter einer Werbegemeinschaft beizutreten und hierfür anhand der Mietfläche berechnete Beiträge zu zahlen hat. Diese Klausel hat nunmehr der Bundesgerichtshof mangels der gesetzlich geforderten Transparenz für unwirksam erklärt.

So stellt der Bundesgerichtshof klar, dass eine von § 535 BGB abweichende Vereinbarung zur Übernahme von zusätzlichen Kosten durch den Mieter nur möglich ist, wenn sich dieser zumindest ein grobes Bild von der Höhe der auf ihn zukommenden zusätzlichen Kosten machen kann. Der Verweis, dass Beiträge zur Werbegemeinschaft lediglich nach den Flächen umgelegt und abgerechnet werden, reicht hierfür nicht aus.

Um die Kosten für den Mieter bestimmbar zu machen, wäre es zumindest notwendig, dass entweder ein bestimmter Prozentsatz der Miete an die Werbegemeinschaft gezahlt oder aber eine Höchstgrenze festgelegt wird. Nur unter derartigen Voraussetzungen verstieße die Klausel nicht gegen das Transparenzgebot und wäre wirksam.

BGH Urteil vom 12.07.2006, Az. VII ZR 39/04