

Vorsicht bei der Betriebskostenabrechnung: Die Geltendmachung einer Verwaltungskostenpauschale zusätzlich zur Nettogrundmiete ist unwirksam!

Mietrecht: **Eine in einem Wohnraummietvertrag zusätzlich ausgewiesene Verwaltungskostenpauschale ist unwirksam, wenn aus dem Mietvertrag nicht eindeutig erkennbar ist, dass es sich bei der Pauschale um einen Teil der Nettogrundmiete handelt.**
(Urteil des BGH vom 19. Dezember 2018, Az. VIII ZR 254/17)

Der Fall: Der Kläger ist Mieter einer Wohnung des Beklagten und verlangt Rückzahlung einer von Juli 2015 bis Januar 2017 gezahlten Verwaltungskostenpauschale. Dabei beruft er sich auf die Unwirksamkeit der Vereinbarung über die im Mietvertrag gesondert ausgewiesene Verwaltungskostenpauschale - zusätzlich zur Nettogrundmiete. Das Berufungsgericht gab seiner Klage statt.

Zurecht wie der BGH nun feststellte:

- Die Vertragsparteien eines Wohnraummietvertrages können grundsätzlich vereinbaren, dass der Mieter die in der Betriebskostenverordnung aufgeführten Bewirtschaftungskosten als Betriebskosten trägt, sofern solche Vereinbarungen nicht zum Nachteil des Mieters wirken. Allgemeine Verwaltungskosten, dürfen in der Wohnraummiete jedoch gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV nicht als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden. Etwas Anderes gilt nur im Bereich der Gewerberaummiete; dort ist eine Umlage auf den Mieter zulässig. Eine vertragliche Erweiterung auf Verwaltungskosten stellt einen Verstoß gegen § 556 Abs. 1 BGB dar und ist deshalb gemäß § 556 Abs. 4 unwirksam.
- Zwar stehe es dem Vermieter grundsätzlich frei, im Mietvertrag eine Aufschlüsselung der vereinbarten Grundmiete vorzunehmen und damit dem Mieter einen Hinweis auf seine interne Kalkulation zu geben, jedoch könne in einer formularmäßig vereinbarten Verwaltungskostenpauschale eine bloße Offenlegung als Bestandteil der Nettomiete nicht gesehen werden. Bereits die Bezeichnung als „Pauschale“ zeige die Nähe zu den Betriebskosten, da der Grundmiete Bezeichnungen als „Pauschale“ oder „Vorschuss“ fremd seien. Weiterhin spreche auch die Berechnung der Mietkaution, wenn sie beispielsweise genau dem dreifachen Betrag der im Mietvertrag ausgewiesenen Nettokaltmiete entspreche, gegen eine Einordnung der Verwaltungskostenpauschale als Teil der Grundmiete.

Lesen Sie hier die vollständige Entscheidung: <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&Datum=Aktuell&Sort=3&Seite=6&nr=91620&pos=202&anz=531>

Ein Beitrag von Rechtsanwältin Alexandra Novak – Kanzlei von Düsterlho, Rothammer & Partner