



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 254/17

Verkündet am:  
19. Dezember 2018  
Ermel,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 305c Abs. 2, § 556 Abs. 1, 4; BetrKV § 1 Abs. 1, 2 Nr. 1, § 2

Eine in einem formularmäßigen Wohnraummietvertrag gesondert ausgewiesene Verwaltungskostenpauschale stellt eine zum Nachteil des Mieters von § 556 Abs. 1 BGB abweichende und damit gemäß § 556 Abs. 4 BGB unwirksame Vereinbarung dar, sofern aus dem Mietvertrag nicht eindeutig hervorgeht, dass es sich bei dieser Pauschale um einen Teil der Grundmiete (Nettomiete) handelt.

BGH, Urteil vom 19. Dezember 2018 - VIII ZR 254/17 - LG Berlin  
AG Berlin-Mitte

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 16. November 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterinnen Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Bünger und Dr. Schmidt

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin vom 12. Oktober 2017 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Kläger ist seit Juli 2015 Mieter einer Wohnung der Beklagten in Berlin. Der Mietvertrag enthält unter anderem auszugsweise folgende Regelungen:

**"§ 7 - Miete, Nebenkosten, Schönheitsreparaturen**

1.			
Die Miete	<input checked="" type="checkbox"/> netto kalt <input type="checkbox"/> brutto kalt beträgt	zzt.	EUR <u>1.499,99</u>
<input checked="" type="checkbox"/> Der Betriebskostenvorschuss für Betriebskosten			
	gemäß § 18 beträgt	zzt.	EUR <u>158,12</u>
<input type="checkbox"/> Die Betriebskostenpauschale für Betriebskosten			
	gemäß § 18 beträgt	zzt.	EUR _____
Der Heizkostenvorschuss gemäß § 9 beträgt		zzt.	EUR <u>123,75</u>
Verwaltungskostenpauschale		zzt.	EUR <u>34,38</u>
Für Garage/Kfz.-Stellplatz		zzt.	EUR _____
	<b>zzt. monatlich insgesamt</b>		<b>EUR <u>1.816,24</u></b>

**§ 18 - Betriebskosten**

[...] Im Fall der Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter gem. § 560 Abs. (1) BGB berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. [...]"

2 Auf die Verwaltungskostenpauschale zahlte der Kläger in der Zeit von Mitte Juli 2015 bis Januar 2017 insgesamt einen Betrag von 601,65 €. Mit der vorliegenden Klage begehrt er - unter Berufung auf die Unwirksamkeit der Vereinbarung über die Verwaltungskostenpauschale und die daraus folgende Rechtsgrundlosigkeit seiner hierauf erbrachten Zahlungen - die Rückzahlung dieser Summe.

3 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die hiergegen gerichtete Berufung des Klägers hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Beklagte antragsgemäß zur Zahlung verurteilt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:

6 Dem Kläger stehe der geltend gemachte Rückzahlungsanspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB zu, da die Vereinbarung zur Tragung der Verwaltungskostenpauschale nach § 556 Abs. 4 BGB unwirksam sei und die vom Kläger hierauf geleisteten Zahlungen deshalb ohne rechtlichen Grund erfolgt seien. Die im Mietvertrag enthaltene Vereinbarung über die Verwaltungskostenpauschale weiche zum Nachteil des Mieters von § 556 Abs. 1 BGB ab. Nach

§ 556 Abs. 1 Satz 1 BGB sei es den Parteien eines Wohnraummietvertrages nur gestattet, über die Grundmiete hinaus Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, § 1 Abs. 1, § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) auf den Mieter umzulegen, nicht jedoch Verwaltungskosten (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV) oder andere Kostenarten. Dies ergebe sich insbesondere aus den Gesetzesmaterialien zu § 556 Abs. 1 BGB sowie aus der Gesetzessystematik und dem Sinn und Zweck des § 556 Abs. 1, 4 BGB.

7            Der Formularmietvertrag der Parteien könne unter Beachtung der Unklarheitenregelung des § 305c Abs. 2 BGB auch nicht etwa dahingehend ausgelegt werden, dass die Parteien nicht eine gesonderte Abwälzung von Verwaltungskosten auf den Kläger vereinbart hätten, sondern die Beklagte mit Benennung der Verwaltungskostenpauschale lediglich auf ihre interne Kalkulation der Grundmiete hingewiesen habe und es sich bei der Verwaltungskostenpauschale damit um einen Teil der - von der Bestimmung des § 556 Abs. 4 BGB nicht erfassten - Preishauptabrede handele. Gegen eine solche Einordnung der Verwaltungskostenpauschale spreche bereits der Wortlaut des Mietvertrages, der die Nettokaltmiete abschließend beziffere. Die Systematik des Mietvertrages bestätige dies, da die Verwaltungskostenpauschale in § 7 zusätzlich und in Abgrenzung zu den ebenfalls ausdrücklich bezifferten Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen ausgewiesen werde. Zudem seien die Verwaltungskosten in die Berechnung der Höhe der Mietkaution nicht eingeflossen; diese sei vielmehr mit der dreifachen Höhe der im Mietvertrag angegebenen Nettokaltmiete bemessen worden.

8            Nach alledem ergebe sich die Unwirksamkeit der streitgegenständlichen Vereinbarung über die Verwaltungskostenpauschale bereits aus § 556 Abs. 4 BGB. Es könne deshalb dahinstehen, ob eine Unwirksamkeit - auch wegen

Verstoßes gegen das Transparenzgebot - zusätzlich aus § 307 Abs. 1, 2 BGB folge.

9               Schließlich sei der Rückzahlungsanspruch des Klägers auch nicht nach § 814 BGB ausgeschlossen. Die Beklagte habe nicht dargetan, dass der Kläger zum Zeitpunkt der Bewirkung der Leistung eine positive Kenntnis vom Nichtbestehen der Verbindlichkeit gehabt habe.

## II.

10               Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei angenommen, dass die im Mietvertrag vereinbarte Verwaltungskostenpauschale wegen Verstoßes gegen § 556 Abs. 4 BGB unwirksam ist und dem Kläger deshalb aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB ein Anspruch auf Rückzahlung der hierauf ohne Rechtsgrund erbrachten Zahlungen zusteht.

11               1. Gemäß § 556 Abs. 1, 2 BGB können die Parteien eines Wohnraummietvertrages vereinbaren, dass der Mieter bestimmte, in der Betriebskostenverordnung bezeichnete Betriebskosten trägt, entweder als Pauschale oder im Wege (angemessener) Vorauszahlungen mit Abrechnungspflicht (§ 556 Abs. 2, 3 BGB). Einer solchen Vereinbarung bedarf es, weil der Vermieter nach der Grundregel des § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen hat. Die Miete ist von ihrer gesetzgeberischen Ausgestaltung her eine Inklusivmiete, so dass die aus der Gebrauchsgewährung herrührenden Kosten grundsätzlich mit der vereinbarten Miete abgegolten werden (vgl. BGH, Urteil vom 2. Mai 2012 - XII ZR 88/10, NJW-RR 2012, 1034 Rn. 13; BT-Drucks. 14/4553, S. 50; MünchKommBGB/Schmid/Zehelein, 7. Aufl., § 556 Rn. 5).

- 12           Hintergrund für die - in der Praxis auch seit langem allgemein übliche - gesonderte Umlage bestimmter Betriebskosten ist letztlich eine vereinfachte Anpassung bei Kostensteigerungen in diesem überschaubaren und klar definierten Bereich. Insoweit soll der Vermieter bei Kostensteigerungen nicht auf das - wesentlich aufwendigere - Verfahren einer Mieterhöhung nach § 558 BGB (Vergleichsmietenverfahren) verwiesen sein (vgl. schon BT-Drucks. VI/2421, S. 4; BT-Drucks. 7/2011, S. 8). Vielmehr kann er im Fall einer Betriebskostenpauschale unter den Voraussetzungen des § 560 Abs. 1 BGB eine Anpassung im Wege einer Erklärung in Textform vornehmen, während bei Vorauszahlungen von Betriebskosten jeder Partei diese Anpassungsmöglichkeit nach einer Abrechnung eröffnet ist.
- 13           Zum Schutz des Mieters von Wohnraum sieht § 556 Abs. 4 BGB allerdings vor, dass Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den Bestimmungen des § 556 Abs. 1, Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BGB abweichen, unwirksam sind. Dies gilt sowohl für Individualvereinbarungen, als auch für - hier nach den rechtsfehlerfreien und unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgewichts vorliegende - Allgemeine Geschäftsbedingungen. Deshalb können in der Wohnraummiete nur die enumerativ in der Betriebskostenverordnung aufgezählten Bewirtschaftungskosten als Nebenkosten (Betriebskosten) vereinbart werden, nicht aber (allgemeine) Verwaltungskosten, die nach der ausdrücklichen Regelung in § 1 Abs. 2 Nr. 1 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) in der Wohnraummiete nicht als Betriebskosten umgelegt werden können. Dementsprechend führt bereits die Gesetzesbegründung des Entwurfs eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) explizit aus, dass die umlagefähigen Betriebskosten abschließend aufgezählt sind und eine vertragliche Erweiterung, zum Beispiel auf Verwaltungskosten, nicht möglich ist (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 50).

14            2. In der im vorliegenden Mietvertrag vereinbarten Verwaltungskostenpauschale hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei eine gegen § 556 Abs. 1 BGB verstoßende und deshalb gemäß § 556 Abs. 4 BGB unwirksame Vereinbarung gesehen.

15            Entgegen der Auffassung der Revision ist dies nicht deshalb anders zu beurteilen, weil es sich bei der Verwaltungskostenpauschale um eine "zusätzliche Preishauptabrede über die Nettomiete" handelte und die Beklagte hier nur ihre Kalkulation dahingehend offengelegt habe, dass in der Netto- oder Grundmiete Verwaltungskosten in Höhe von monatlich 34,38 € enthalten seien.

16            Allerdings trifft es - wie auch das Berufungsgericht richtig gesehen hat - zu, dass es dem Vermieter freisteht, im Mietvertrag eine Aufschlüsselung der vereinbarten (Grund-)Miete beziehungsweise (Netto-)Miete vorzunehmen und dadurch einen - aus Sicht des Mieters allerdings regelmäßig belanglosen - Hinweis auf seine interne Kalkulation zu geben (vgl. Senatsbeschluss vom 30. Mai 2017 - VIII ZR 31/17, NJW-RR 2017, 981 Rn. 7). Dies gilt auch für Verwaltungskosten, die der Vermieter ebenso wie sonstige nicht gesondert umlegbare Kosten in die Grundmiete "einpreisen" oder auch separat als weiteren Bestandteil der Grundmiete angeben kann, mit der Folge, dass der Gesamtbetrag die Ausgangsmiete bildet, die im Falle späterer Mieterhöhungen der ortsüblichen Vergleichsmiete gegenüberzustellen ist (§ 558 Abs. 1 BGB).

17            Das Berufungsgericht hat jedoch zutreffend angenommen, dass in der hier formularmäßig vereinbarten "Verwaltungskostenpauschale" eine bloße Offenlegung als Bestandteil der Nettomiete nicht gesehen werden kann.

18            a) Allgemeine Geschäftsbedingungen sind nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise be-

teiligten Kreise verstanden werden. Dabei sind die Verständnismöglichkeiten eines durchschnittlichen, rechtlich nicht vorgebildeten Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen. Sofern nach Ausschöpfung aller in Betracht kommenden Auslegungsmöglichkeiten Zweifel verbleiben und zumindest zwei Auslegungsergebnisse rechtlich vertretbar sind, kommt die sich zu Lasten des Klauselverwenders auswirkende Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB zur Anwendung (st. Rspr.; vgl. Senatsurteile vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 152/15, NJW-RR 2016, 526 Rn. 17, 19; vom 10. Februar 2016 - VIII ZR 137/15, NJW 2016, 1308 Rn. 14).

19            b) Letztlich bedarf es hier keiner vertieften Prüfung, welche Auslegungsmöglichkeiten ernsthaft in Betracht kommen. Denn zumindest nach der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung kann die hier vereinbarte Verwaltungskostenpauschale nicht als weiterer Mietbestandteil angesehen werden.

20            Zwar könnte der Umstand, dass in der Wohnraummiete Verwaltungskosten seit jeher nicht als Betriebskosten umgelegt werden können, dafür sprechen, dass mit der genannten Pauschale Verwaltungskosten nicht - unter einem zur Unwirksamkeit der Vereinbarung führenden Verstoß gegen § 556 Abs. 4 BGB als Betriebskosten - umgelegt werden sollten, sondern lediglich ein - unveränderbarer - Festbetrag als gesondert ausgewiesener Teil der Grundmiete gemeint war, der als solcher - wie oben ausgeführt - auch in der Wohnraummiete wirksam vereinbart werden kann.

21            Auf der anderen Seite zeigt schon die Bezeichnung als "Verwaltungskostenpauschale" die Nähe zu den Betriebskosten, da der (Grund-)Miete Bezeichnungen als "Pauschale" oder als "Vorschuss" fremd sind. Hinzu kommt, dass Verwaltungskosten - entgegen der Auffassung der Revision - ihrer Natur nach ebenfalls Betriebskosten sind und in § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV definiert sind.



Dass die Verwaltungskosten in § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV von den umlagefähigen Betriebskosten ausgenommen werden, dient lediglich dem Zweck, dass die Verwaltungskosten nicht als sonstige Kosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV dem Wohnraummieter auferlegt werden können, während in der Geschäftsraummiete die Umlage von Verwaltungskosten als Betriebskosten grundsätzlich zulässig und weit verbreitet ist (vgl. BGH, Urteil vom 9. Dezember 2009 - XII ZR 109/08, BGHZ 183, 299 Rn. 17).

22 Die Berechnung der Mietkaution spricht ebenfalls gegen eine Einordnung der Verwaltungskostenpauschale als Teil der Grundmiete. Die vorliegend in § 20 des Mietvertrages festgelegte Kautionshöhe von 4.499,97 € entspricht genau dem dreifachen Betrag der im Mietvertrag mit 1.499,99 € ausgewiesenen Nettokaltmiete. Zwar ist es einem Vermieter, worauf die Revision insoweit zutreffend verweist, nicht verwehrt, weniger als den Maximalbetrag von drei Monatsmieten (§ 551 Abs. 1 BGB) zu verlangen. Anhaltspunkte dafür, dass die Beklagte vorliegend von dieser Möglichkeit Gebrauch machen wollte, fehlen jedoch und liegen angesichts der bei einer bloßen Teilforderung zu erwartenden, hier aber unterbliebenen Rundung eines Betrages auch eher fern.

23 Einer Zuordnung der Verwaltungskostenpauschale zur Grundmiete steht ferner entgegen, dass sich die Vermieterin im Mietvertrag eine Erhöhung von Betriebskostenpauschalen vorbehalten hat. Nach § 560 Abs. 1 Satz 1 BGB ist der Vermieter insbesondere ohne die Einhaltung von Sperrfristen und der Kapazitätsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB) berechtigt, durch Erklärung in Textform die Betriebskosten zu erhöhen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Eine solche Vereinbarung enthält § 18 des Mietvertrages. Da es sich bei den Verwaltungskosten ihrer Natur nach ebenfalls um Betriebskosten handelt (vgl. BGH, Urteil vom 9. Dezember 2009 - XII ZR 109/08, aaO), spricht dies aus Sicht eines verständigen und redlichen Mieters, jedenfalls nach kundenfeindlichster

Auslegung, für eine in sich geschlossene Betriebskostenvereinbarung, mittels derer sich die Vermieterin auch die Erhöhungsmöglichkeit des § 560 Abs. 1 BGB eröffnet hat.

- 24            Soweit die Revision darauf hinweist, dass in § 7 Ziffer 1 des Mietvertrages mit den Kosten für Garage und Kfz-Stellplatz weitere Mietkosten aufgelistet sind, ergibt sich daraus nicht, jedenfalls nicht mit der gebotenen Eindeutigkeit, dass auch die Verwaltungskostenpauschale Bestandteil der Grundmiete sein sollte. Denn bei dem Kostenanteil für Garage und Stellplatz handelt es sich um das Entgelt für eine neben der Wohnungsüberlassung zusätzlich eingeräumte Gebrauchsgewährung, das - anders als die Verwaltungskostenpauschale - eindeutig der Grundmiete zuzurechnen ist.

25 Ebenfalls ohne Erfolg bleibt der Hinweis der Revision auf den Umstand, dass die Verwaltungskosten weder in § 18 des Mietvertrages noch in der Anlage 1 zum Mietvertrag im Rahmen der dort jeweils explizit genannten Betriebskosten aufgeführt sind. Zum einen sind die Verwaltungskosten gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV von den umlagefähigen Betriebskosten abgegrenzt, so dass ihre Nennung im Betriebskostenkatalog eines Formularmietvertrages nicht zu erwarten ist. Zum anderen sind beide zuletzt genannten Regelungen ausweislich ihres Wortlautes - "insbesondere"; "u.a." - nicht abschließend.

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Dr. Schmidt

Vorinstanzen:

AG Berlin-Mitte, Entscheidung vom 08.06.2017 - 122 C 50/17 -

LG Berlin, Entscheidung vom 12.10.2017 - 67 S 196/17 -