

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Urteil: Vertragsausfertigungsgebühr. Rückforderung.

LG Hamburg, 307 S 144/08, Urteil vom 5. März 2009, MieterJournal 2009, 41

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin zu 2) war bis März 2006 Mieterin und die Beklagte Vermieterin der Wohnung N.straße in Hamburg. Dort wohnte die Klägerin zu 2) gemeinsam mit dem Kläger zu 1). Nach Beendigung dieses Mietverhältnisses mieteten die Kläger von der Beklagten die Wohnung F.straße in Hamburg. Der Mietvertrag über die Wohnung N.straße sah in § 30 Abs. 7 die folgende Vereinbarung vor:
„Vereinbarungsgemäß zahlt der Mieter bei Vertragsabschluß an den Vermieter eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von EUR 130,00 zzgl. 16 Prozent MwSt. EUR 20,80 - insgesamt EUR 150,80.“

Im Mietvertrag über die Wohnung F.straße war in § 30 Abs. 8 folgendes vereinbart:
„Vereinbarungsgemäß zahlt der Mieter bei Vertragsabschluß an den Vermieter eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von EUR 150,00 zzgl. 16 Prozent MwSt. EUR 24,00 - insgesamt EUR 174,00.“

Die Kläger entrichteten die ausbedungenen Beträge an die Beklagte. Mit der Klage verlangen sie die gezahlten Beträge zurück.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Berufung ist zulässig und wie aus dem Tenor ersichtlich begründet.

Die Klagforderung ist ... aus § 812 Abs. 1 S. 1, 1. Alt. BGB insoweit begründet, als die Klägerin zu 2) Euro 150,80 und beide Kläger weitere Euro 174,00 fordern. Die Vereinbarungen in beiden Mietverträgen, wonach die Mieter eine einmalige Bearbeitungsgebühr bei Vertragsabschluss zu zahlen haben, sind nach § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, weil sie mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren sind und die Kläger unangemessen benachteiligen.

a) Dass es sich bei beiden Vereinbarungen um Formularvereinbarungen gemäß § 305 Abs. 1 S. 1 BGB handelt, unterliegt schon deswegen keinem vernünftigen Zweifel, weil beide Vereinbarungen in - bis auf den Betrag - wortgleicher Form in zwei Vertragsvordrucken der Beklagten Eingang gefunden haben und es daher nahe liegt, dass die Beklagte als - gerichtsbekannte - Großvermieterin die Absicht der mehrfachen Verwendung hat. Die Beklagte ist der Einstufung als Allgemeine Geschäftsbedingung auch nicht entgegengetreten.

b) Zu den wesentlichen Grundgedanken des dispositiven Rechts gehört nach der Rechtsprechung des BGH (Urt. v. 30.11.2004, XI ZR 200/03 = NJW 2005, 1275 ff. unter II. 2. a) aa)) bereits, dass jeder Rechtsunterworfenene seine gesetzlichen Verpflichtungen zu erfüllen hat, ohne dafür ein gesondertes Entgelt verlangen zu können. Ein Anspruch auf Ersatz anfallender Kosten besteht nur, wenn dies im Gesetz vorgesehen ist. Anderenfalls können die Kosten nicht auf Dritte abgewälzt werden, indem die Erfüllung gesetzlicher Pflichten in AGB zur individuellen Dienstleistung gegenüber dem Vertragspartner erklärt wird. Entgelte können nur für Leistungen verlangt werden, die auf rechtsgeschäftlicher Grundlage für den einzelnen Kunden erbracht werden. Jede Entgeltregelung in AGB, die sich nicht auf eine solche Leistung stützt, sondern Aufwendungen für die Erfüllung einer gesetzlichen Pflicht des Verwenders offen auf dessen Kunden abwälzt, stellt nach ständiger Rechtsprechung des BGH eine Abweichung von

>>>>>



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110
☎ 8 79 79-0

wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung dar und verstößt gegen § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB (BGH, Urt. v. 18.4.2002, XI ZR 199/01, NJW 2002, 2386 ff. unter II.2.a); BGH, Urt. v. 19.10.1999, NJW 2000, 651 unter II.2.a; BGH, Urt. v. 18.5.1999, XI ZR 219/98, NJW 1999, 2276 ff. unter II.2.a).

Diese Grundsätze kommen zudem in § 535 Abs. 1 S. 3 BGB zum Ausdruck. Diese Regelung geht davon aus, dass der Vermieter die ihm entstehenden Kosten in den Mietzins einkalkuliert. Soweit er für seine vertragliche Pflicht, dem Mieter während des Mietverhältnisses ständig den Gebrauch in vertragsgemäßem Zustand zu gewähren, Kosten aufwenden muss, hat er diese aus dem Mietzins zu bestreiten (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, MietR, 9. Aufl., § 535, Rz. 570). Auf dem Gebiet des Wohnraummietrechtes ist die Abdingbarkeit dieser gesetzlichen Regelung durch § 556 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz, § 1 Betriebskostenverordnung (BetrKV) begrenzt, soweit es um die Abwälzung von Betriebskosten auf den Mieter geht. Insoweit wiederum regelt § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV, dass die „Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteter Verwaltungsarbeit ... und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten)“ keine Betriebskosten i.S.d. § 1 Abs. 1 BetrKV sind. Eine Vereinbarung hinsichtlich der Überwälzung solcher Kosten - als Betriebskosten - läuft der Vorschrift des § 556 Abs. 1 BGB zuwider.

Nach Maßgabe dessen erweisen sich die hier im Streit stehenden Vereinbarungen als unwirksam. Die Beklagte hat - unwidersprochen - vorgetragen, die Erhebung der Bearbeitungsgebühr rechtfertige sich durch die im Rahmen der Vereinbarung eines Mietverhältnisses und dessen Abschluss anfallenden erheblichen Kosten auf Vermieterseite wie die Wahrnehmung verschiedener Besichtigungstermine, Ausfertigung des Vertragstextes sowie die buchhalterischen Vorgänge im Zusammenhang mit der Kautions- und der Anlage derselben. Dies alles sind indes Tätigkeiten, die nicht auf rechtsgeschäftlicher Grundlage für den einzelnen Kunden erbracht werden, sondern die entweder überwiegend der Sphäre des Vermieters zuzuordnen sind oder bei denen es sich um Tätigkeiten handelt, zu deren Erfüllung der Vermieter schon durch das Gesetz verpflichtet ist. Es handelt sich bei den von der Beklagten dargestellten Tätigkeiten insgesamt um klassische Verwaltungstätigkeiten im Rahmen ihres Geschäftsbetriebes und nicht um Leistungen, die die Beklagte für die Kläger erbracht hat. Im Hinblick auf die schriftliche Ausgestaltung des Mietvertrages dürfte das vorrangige Interesse ganz überwiegend der Beklagten als Vermieterin gelten, da mit dem Formularvertrag in mehrfacher Hinsicht von den gesetzlichen Regelungen zu ihren Gunsten abgewichen wird. Dies zeigen bereits die weiteren Vereinbarungen unter § 30 über die Renovierung der Wohnungen bei Mietende in Abweichung von § 538 BGB. Dem steht nicht entgegen, dass auch die Kläger als Mieter ein Interesse an einer schriftlichen Ausgestaltung der wechselseitigen Rechte und Pflichten haben. Das Argument der Beklagten, der Mieter habe deswegen ein erhebliches Interesse an einem schriftlichen Mietvertrag, weil die schriftlich fixierten Klauseln einer Inhaltskontrolle nach § 305 ff. BGB unterzogen werden, verfängt in diesem Zusammenhang nicht, da das Unterfallen formularvertraglicher und vom Gesetz abweichender Vereinbarungen unter die §§ 305 ff. BGB nicht Grund für die schriftliche Vereinbarung von Mietverträgen ist, sondern Folge hiervon.

Im Hinblick auf Kosten infolge Besichtigungsterminen ist zwar davon auszugehen, dass regelmäßig auch der spätere Mieter durch seine eigene Besichtigung Kosten auf Vermieterseite verursacht hat. Indes ist nicht ersichtlich, dass das bloße Anbieten einer zur Vermietung stehenden Wohnung des Vermieters einer entgeltspflichtigen Leistung, die auf rechtsgeschäftlicher Grundlage für den einzelnen Kunden erbracht wird, gleichkommt.

Schließlich stellt die buchhalterische Behandlung der Mietsicherheit eine gesetzliche Verpflichtung aus § 551 Abs. 3 BGB dar und fällt somit unter solche Aufwendungen für die Erfüllung einer gesetzlichen Pflicht des Verwenders.

Nach allem haben die Klägerin zu 2) eine Zahlung in Höhe von Euro 150,80 und beide Kläger eine Zahlung in Höhe von Euro 174,00 ohne Rechtsgrund geleistet und schuldet die Beklagte demnach Herausgabe nach §§ 812 Abs. 1 S. 1, 1. Alt., 818 BGB in gleichem Umfang.

Anm.: Revision wurde zugelassen, aber nicht eingelegt.