

Zur Gültigkeit einer vom Vermieter verlangten Bearbeitungsgebühr

Eine Klausel, wonach der Wohnraummietter bei Vertragsschluss eine einmalige Bearbeitungsgebühr an den Vermieter zu zahlen hat, benachteiligt den Mieter unangemessen und ist unwirksam. Darin einkalkulierte Kosten etwa für Besichtigungstermine und die Ausfertigung des Vertragstextes stellen klassische Verwaltungstätigkeiten des Vermieters im Rahmen seines Geschäftsbetriebes dar. Sie sind der Sphäre und dem überwiegenden Interesse des Vermieters zuzuordnen. Aufwendungen in Bezug auf die buchhalterische Behandlung und die Anlage einer Mietsicherheit dienen der Erfüllung der gesetzlichen Pflicht des Vermieters und sind deshalb ebenfalls nicht auf den Mieter abwälzbar.

LG Hamburg, Urteil 05.03.2009 – Az. 307 S 144/08

Sachverhalt:

In einem Wohnraummietvertrag wird unter § 30 Abs.7. folgende Vereinbarung getroffen: „*Vereinbarungsgemäß zahlt der Mieter bei Vertragsschluss an den Vermieter eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von € 130,00 zzgl. 16 % Mehrwertsteuer, € 20,80 – insgesamt € 150,80*“. Der Mieter zahlt den Betrag an den Vermieter und verlangt später die Rückzahlung. AG Hamburg-Blankenese und das LG Hamburg bejahen den Rückzahlungsanspruch des Mieters.

Das Landgericht bejaht zunächst einen Formularvertrag, da der Vermieter – ein gerichtsbekannter Großvermieter – diese Regelung wenigstens auch in einem weiteren Mietvertrag aufgenommen habe.

Das LG geht unter Bezugnahme auf § 535 Abs.1. BGB davon aus, dass der Vermieter die ihm bei der Vermietung entstehenden Kosten in den Mietzins einkalkuliert habe: Im Wohnraummietrecht sei die Abdingbarkeit von Betriebskosten

auf den Mieter im Rahmen der §§ 556 BGB, 19 WoFG, 1 BKVO begrenzt, soweit es um die Abwälzung von Betriebskosten auf den Mieter gehe. Insoweit regelt § 1 Abs. 2 BKVO, dass Verwaltungskosten keine Betriebskosten seien und daher die Abwälzung solcher Kosten gemäß § 556 BGB auf den Mieter nicht zulässig sei.

Der Vermieter hatte sich vorliegend darauf berufen, dass im Rahmen des Abschlusses des Mietvertrages Kosten durch Besichtigungen, Ausfertigung des Vertragstextes, buchhalterische Vorgänge im Zusammenhang mit der Kautions- und Anlage derselben entstanden seien. Das LG wertet diese Tätigkeiten als klassische Verwaltungstätigkeiten im Rahmen des Geschäftsbetriebs des Vermieters und nicht als Leistungen für den Mieter: Es sei 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 werde, gleich komme. Die buchhalterische Behandlung der Mietkaution sei zudem eine gesetzliche Verpflichtung gemäß § 551 BGB.

Das LG Hamburg hat die Revision wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache zugelassen.

Fazit:

Die Entscheidung stützt sich ausschließlich auf Überlegungen, welche gesetzlichen Verpflichtungen Mieter und Vermieter aus dem Mietvertragsverhältnis heraus treffen. Nur dann, wenn ein Anspruch auf Ersatz anfallender Kosten gesetzlich vorgesehen ist, kann nach Auffassung des LG eine wirksame Entgeltvereinbarung getroffen werden. Hingegen stelle eine Entgeltvereinbarung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die die Aufwendungen für die Erfüllung einer gesetzlichen Pflicht des Vermieters auf den Mieter abwälze, eine Abweichung vom wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung dar und verstoße damit gegen § 307 BGB.

Das Gericht geht in seinen Entscheidungsgründen nicht auf das Wohnungsvermittlungsgesetz und die umfangreiche Rechtsprechung zur

„Bearbeitungsgebühr“ ein. Es bleibt deshalb mit Interesse die Entscheidung des BGH abzuwarten.

*Rechtsanwältin Ricarda Breiholdt, Hamburg
Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht
Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte
www.breiholdt-voscherau.de*