

# **Umlagefähigkeit von Verwaltungskosten im Mietrecht**

## **Zur Umlagefähigkeit der Verwaltungskosten im Mietrecht**

Der BGH äußert sich zur Umlagefähigkeit der Verwaltungskosten im Wohnraummietvertrag

*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.[Fußnote 1]*

Diese Entscheidung hat vielfach zu falschen Interpretationen geführt. Der BGH hat mit der Entscheidung nicht die Umlage der Verwaltungskosten unmöglich gemacht. Vielmehr formuliert er Anforderungen an eine wirksame Umlagevereinbarung.

## **Der Fall zu den Verwaltungskosten**

Der Mietvertrag enthielt folgende Regelung:

## § 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. [...]"

# Entscheidungsgründe zu den Verwaltungskosten

Schon allein die Bezeichnung »Verwaltungskostenpauschale« hat für den VIII. Senat zu der Entscheidung geführt, dass hier kein Bestandteil der Grundmiete offen gelegt wurde, sondern die Nähe zur Grundmiete vollkommen fehlt: »... da der (Grund-)Miete Bezeichnungen als »Pauschale« oder als »Vorschuss« fremd sind.«[Fußnote 2] Hinzu komme, dass Verwaltungskosten ihrer Natur nach Betriebskosten sind, die in § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV definiert sind.

Dafür spreche ein weiterer Gesichtspunkt aus dem konkreten Mietvertrag: »Die vorliegend [...] festgelegte Kautionshöhe [...] entspricht genau dem dreifachen Betrag der im Mietvertrag [...] ausgewiesenen Nettokaltmiete.«[Fußnote 3] Weiterhin meint der BGH, dass einer »Zuordnung der Verwaltungskostenpauschale zur Grundmiete [...] ferner entgegen [steht], dass sich die Vermieterin im Mietvertrag eine Erhöhung von Betriebskostenpauschalen vorbehalten hat.«[Fußnote 4]

# Weitere Hinweise in der Entscheidung über die Verwaltungskosten

Die Miete ist von ihrer gesetzgeberischen Ausgestaltung grundsätzlich eine Inklusivmiete. Der Gesetzgeber hat aber ausdrücklich in § 556 Abs. 1, 2 BGB zugelassen, dass die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Mieter bestimmte, in der Betriebskostenverordnung bezeichnete Betriebskosten trägt. Diese können entweder als Pauschale oder im Wege von Vorauszahlungen mit Abrechnungspflicht vereinbart werden. (§ 556 Abs. 2, 3 BGB).

Hintergrund für die gesonderte Umlage der Betriebskosten sei letztlich eine vereinfachte Anpassung bei Kostensteigerungen »in diesem überschaubaren und klar definierten Bereich«[Fußnote 5]. Im Fall der Betriebskostenpauschale kann unter den Voraussetzungen des § 560 Abs. 1 BGB eine Anpassung vorgenommen werden. Bei den Vorauszahlungen hat jede Vertragspartei die Möglichkeit, eine Anpassung nach der Abrechnung zu verlangen.

Zum Schutz des Mieters sieht § 556 Abs. 4 BGB vor, dass eine Vereinbarung, die zum Nachteil des Mieters von den Bestimmungen des § 556 BGB abweicht, unwirksam ist. In der Geschäftsraummiete ist die Umlage von Verwaltungskosten grundsätzlich zulässig und weit verbreitet.[Fußnote 6]

Ausdrücklich bestätigt der BGH, »dass es dem Vermieter freisteht, im Mietvertrag eine Aufschlüsselung der vereinbarten (Grund-)Miete beziehungsweise (Netto-)Miete vorzunehmen und dadurch einen [...] Hinweis auf seine interne Kalkulation zu geben [...]. 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, [...] . [Fußnote 7]

## Fazit aus der Entscheidung zu den Verwaltungskosten

- Auch bei der Wohnraummiete ist die Umlage von Verwaltungskosten auf den Mieter zulässig, wenn die Umlage ausdrücklich als Bestandteil der Grundmiete ausgewiesen wird.
- Ist die Vereinbarung der Verwaltungskostenumlage im Wohnraummietvertrag unklar, also nicht eindeutig als Aufschlüsselung der Grundmiete erkennbar, muss der Vermieter (regelmäßig) damit rechnen, dass die Umlagevereinbarung unwirksam ist.
- Was für die Geschäftsraummiete in ähnlichen Fällen gilt, bleibt letztlich offen, weil der VIII. Senat für die Geschäftsraummiete nicht zuständig ist. Auf den Hinweis auf die Entscheidung des XII. Senat aus dem Jahre 2009 sollte man sich wohl besser nicht verlassen.

---

[Fußnote 1] BGH, Urteil vom 19.12.2019, VIII ZR 254/17

[Fußnote 2] BGH, a.a.O., Rz. 21

[Fußnote 3] BGH, a.a.O., Rz 22

[Fußnote 4] BGH, a.a.O., Rz 23

[Fußnote 5] BGH, a.a.O., Rz. 12

[Fußnote 6] BGH, a.a.O., Rz. 21

[Fußnote 7] BGH a.a.O, Rz. 16 mit Hinweis auf BGH, Beschluss vom 30.05.2017, VIII ZR 31/17, Rz. 7.