

# **Amtsgericht Düsseldorf**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 305c, 556 BGB

- 1. Bei der Regelung in § 4 des Mietvertrags zur Mietzahlung und den Heizkosten sowie sonstigen Neben- und Betriebskosten handelt es sich um vom Vermieter gestellte Allgemeine Geschäftsbedingungen gemäß § 305 Abs. 1 S.1 BGB. Dass das verwendete Formular teilweise handschriftlich ausgefüllt ist, ändert daran nichts, denn nach § 305 Abs. 1 S.2 BGB kommt es gerade auf Schriftart und Form des Vertrags nicht an.**
- 2. Gemäß § 305c Abs. 2 BGB gehen Zweifel bei der Auslegung Allgemeiner Geschäftsbedingungen zu Lasten des Verwenders. Diese Regelung bewirkt nicht nur, dass eine unklar formulierte Geschäftsbedingung im Zweifel unwirksam ist, sondern auch, dass bei in jedem Fall gegebener Wirksamkeit - wie hier - die dem Kunden günstigste Auslegung zum Tragen kommt.**
- 3. Ist unklar, ob eine Pauschale oder eine Nebenkostenvorauszahlung mit der Möglichkeit Nachzahlung von Neben- und Betriebskosten geregelt ist, ist dies dahin auszulegen, dass eine Pauschale vereinbart ist.**
- 4. Eine insgesamt Abrechnung der Nebenkosten nach Verbrauch ergibt sich ferner nicht daraus, dass dies derart marktüblich wäre, dass eine andere Auslegung der Klausel auch aus Sicht der Klägerin fernliegend gewesen wäre. § 556 Abs. 2 S.1 BGB sieht eine Betriebskostenpauschale ausdrücklich als gleichberechtigte Alternative zur Vorauszahlung vor.**

AG Düsseldorf, Urteil vom 06.05.2024; Az.: 37 C 285/23

#### **Tenor:**

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 1.623,76 € (in Worten: eintausendsechshundertdreiundzwanzig € und sechsundsiebzig Cent) nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 20.12.2022 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Dieses Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils beizutreibenden/zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

### **Tatbestand:**

Die Parteien streiten um Rückzahlung einer Mietkaution. Die Klägerin war von 2012 bis Ende Juni 2022 Mieterin der Wohnung der Beklagten in der B.-straße, Hochparterre, in A. Die Klägerin leistete eine Mietkaution in Höhe von 1920,00 €.

In § 4 Nummer 1 des Mietvertrags findet sich eine Regelung zur Miethöhe wie folgt

Die Entscheidung enthält an dieser Stelle ein Bild oder eine Grafik.

Abweichend von der Gestaltung oben ist nur auf dem vermietetseitigen Vertragsexemplar das Wort "Heizungsvorauszahlung" gegenüber dem Wort "Nebenkosten" in der Zeile darüber nach rechts eingerückt, siehe Anlage zum Protokoll der mündlichen Verhandlung.

In § 4 Nummer 2 sind die einzelnen Betriebskosten bzw. Nebenkosten aufgezählt, unter anderem in 2.13 die Heizungs- und Warmwasserversorgung.

Mithin leistete die Beklagte für das Jahr 2021 Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von insgesamt 1800,00 €. Nachfolgend erteilte die Beklagte die Klägerin die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2021, woraus sich Heizkosten in Höhe von 1506,24 € ergeben und sonstige Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von 1097,00 €. Die Beklagte macht daher, durch Rundungsdifferenzen bedingt, für das Jahr 2021 eine Nachzahlung in Höhe von 804,00 € geltend sowie für die ersten drei Monate des Jahres 2022 eine geschätzte Nachzahlung in Höhe von 201,00 €. Ferner macht sie für 2021 Grundsteuer in Höhe von 260,00 € geltend sowie für 2022 in Höhe von 65,00 €, für die Abrechnung im Einzelnen wird auf Anlage K4 Bezug genommen. Die erheblichen Nachforderungen ergeben sich daraus, dass die Beklagte während des gesamten Mietverhältnisses die Betriebs- und Nebenkosten nie abrechnete und daher auch die Vorauszahlung nicht der allgemeinen Preisentwicklung anpasste. Die Beklagte erklärte mit diesen Gegenforderungen die Aufrechnung mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch der Klägerin. Den übersteigenden Kautionsbetrag in Höhe von 590,00 € zuzüglich Zinsen, insgesamt 661,12 €, zahlte die Beklagte aus.

Mit Schreiben des P. vom 07.12.2022 ließ die Klägerin die Beklagte auffordern, bis zum 19.12.2022 einen weiteren Betrag von 1784,88 € an sie auszusahlen.

Die Klägerin ist der Ansicht,

die Regelung im Mietvertrag zu den Betriebs- und Nebenkosten sei so zu verstehen, dass nur über die Heizkosten abzurechnen sei, die übrigen Betriebs- und Nebenkosten aber als Pauschale in der Grundmiete enthalten seien. Daher seien der Vorauszahlung in Höhe von 1800 € nur die angefallenen Heizkosten in Höhe

von 1506,24 € gegenüberzustellen. Es ergebe sich daher ein Guthaben in Höhe von 293,76 €. Zudem sei die einbehaltene Restkaution in Höhe von 1330 € freizugeben.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 1623,76 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 20.12.2022 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Ansicht, die Regelung in § 4 Nummer 1 des Mietvertrags sei so zu verstehen, dass wie allgemein marktüblich über die gesamten Betriebs- und Nebenkosten einschließlich der Heizkosten abzurechnen sei, eine Pauschale bezüglich der sonstigen Betriebs- und Nebenkosten sei nicht vereinbart.

Das Gericht hat im Rahmen der mündlichen Verhandlung die Parteien zum Verlauf der Vertragsverhandlungen im Jahr 2012 persönlich angehört und die in die Vertragsverhandlungen eingebundene Maklerin C. als Zeugin vernommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist begründet.

Der Klägerin steht nach Beendigung des Mietverhältnisses ein Rückzahlungsanspruch aus der zusammen mit dem Mietvertrag konkludent geschlossenen Sicherungsvereinbarung in Bezug auf die Kaution zu. Aus dieser Sicherungsvereinbarung folgt nach Ende des Sicherungszwecks ein Anspruch auf Rückzahlung. Demnach ist die Kaution nach Beendigung des Mietverhältnisses mangels Fortdauer des Sicherungszwecks zurückzuerstatten.

Ein gemäß §§ 387 bis 389 BGB aufrechenbarer Gegenanspruch auf Nachzahlung von Neben- und Betriebskosten besteht nicht. Zwar ist die Aufrechnung wirksam erklärt, jedoch fehlt es an der Gegenforderung, weil die Regelung im Mietvertrag so auszulegen ist, dass nur die Heizkosten abzurechnen sind, während die sonstigen Betriebs- und Nebenkosten pauschal abgegolten sind.

Bei der Regelung in § 4 des Mietvertrags zur Mietzahlung und den Heizkosten sowie sonstigen Neben- und Betriebskosten handelt es sich um von der Beklagten gestellte Allgemeine Geschäftsbedingungen gemäß § 305 Abs. 1 S.1 BGB. Dass das verwendete Formular teilweise handschriftlich ausgefüllt ist, ändert daran nichts, denn nach § 305 Abs. 1 S.2 BGB kommt es gerade auf Schriftart und Form des Vertrags nicht an. Die Zeugin C, die bei Unterzeichnung des Vertrags mitwirkende Maklerin, hat bekundet, die Verträge immer in der Art und Weise auszufüllen wie hier geschehen. Die Abrechnung der Heizkosten und sonstigen Nebenkosten sei für

sie eine völlige Selbstverständlichkeit. Hieraus folgt, dass eine individuelle Verhandlung mit der Klägerin zur Regelung der Betriebs- und Nebenkosten nicht stattgefunden hat, sondern die Regelung diesbezüglich als Allgemeine Geschäftsbedingung von der Beklagten gestellt ist.

Gemäß § 305c Abs. 2 BGB gehen Zweifel bei der Auslegung Allgemeiner Geschäftsbedingungen zu Lasten des Verwenders. Diese Regelung bewirkt nicht nur, dass eine unklar formulierte Geschäftsbedingung im Zweifel unwirksam ist, sondern auch, dass bei in jedem Fall gegebener Wirksamkeit - wie hier - die dem Kunden günstigste Auslegung zum Tragen kommt (BGH NZG 2014, 146, beck-online). Was die günstige Auslegung ist, ergibt sich dabei aus der individuellen Situation des Kunden im jeweiligen Individualprozess. Im Fall einer geforderten Nachzahlung von Neben- und Betriebskosten ist dies eine Auslegung dahingehend, dass eine Pauschale vereinbart ist.

Diese Auslegung ist mit dem Wortlaut vereinbar. Eine solche Auslegungsmöglichkeit ergibt sich insbesondere daraus, dass das im Fettdruck vorgegebene Feld für die Vorauszahlung der Nebenkosten gemäß § 4 Ziffer 2 des Vertrags unausgefüllt geblieben ist. Bei einer Vereinbarung aller Neben- und Betriebskosten einschließlich der Heizkosten als nicht weiter zwischen den einzelnen Kostenarten differenzierende Vorauszahlung sieht die Vertragssystematik es vor, den Wert an dieser Stelle handschriftlich einzufügen. Die in Ziffer 2 aufgeführten einzelnen Kostenarten enthalten in 2.13 ausdrücklich auch die Heizkosten. Dass dies so nicht vorgenommen worden ist, sondern die Nebenkosten und die Heizkosten separat aufgeführt werden, nur hinsichtlich der Heizkosten das Wort "Vorauszahlung" verwendet wird und nur hier ein Geldbetrag eingetragen ist, legt eine Auslegung dahingehend nahe, dass die Heizkosten und die übrigen Neben- und Betriebskosten unterschiedlich behandelt werden sollen. Hieran ändert auch das Wort "incl." nach den Nebenkosten nichts, denn die Formulierung bleibt sprachlich unklar. Die Formulierung liest sich zusammenhängend "zzgl. Nebenkosten incl. zzgl. Heizungsvorauszahlung". Der Satz ist sprachlich unrichtig, weil er bezüglich der Nebenkosten widersprüchlich ist, da diese einerseits zuzüglich sein sollen, andererseits inclusive. Der Satz kann auch nicht eindeutig dahingehend verstanden werden, dass es sich um eine Vorauszahlung auf die Nebenkosten inklusive der Heizkosten handelt, weil dann das zweite "zzgl." hätte weggelassen werden müssen und überdies hinter dem Wort "Nebenkosten" ein Bindestrich hätte folgen müssen, damit der Wortteil "Vorauszahlung" sich zusätzlich auch auf die Nebenkosten bezieht. Die erheblichen sprachlichen Mängel der Formulierung müssen zulasten der Beklagten als Verwenderin gehen. Soweit auf dem vermietetseitigen Exemplar des Mietvertrags die Formulierung zur Heizkostenvorauszahlung gegenüber der Formulierung zu den Nebenkosten eingerückt ist, hat dies auf die Auslegung der Klausel keine Auswirkungen, weil diese Einrückung unstreitig auf dem mieterseitigen Vertragsexemplar nicht vorhanden ist. Auslegungen haben aber nach §§ 133, 157 BGB am Empfängerhorizont zu erfolgen, eine der Klägerin nicht bekannte Art der Gestaltung der Vertragsurkunde der Gegenseite bleibt unberücksichtigt.

Es verhält sich auch nicht so, dass die Parteien die Formulierung übereinstimmend dahingehend verstanden haben, dass eine Vorauszahlung auf die gesamten

Nebenkosten einschließlich der Heizkosten zu leisten ist. Aus den Angaben der Zeugin C ergibt sich nicht, dass die Klägerin mündlich darauf hingewiesen worden ist. Die Zeugin hat bekundet, jede Vertragsklausel in einem längeren Gespräch von insgesamt ungefähr einer Stunde Dauer erläutert zu haben, hieraus folgt aber nicht, dass gerade die Unklarheit der schriftlichen Formulierung der Vorauszahlungen mündlich ausgeräumt worden ist. Die Zeugin hat insoweit bekundet, für sie sei die Formulierung im Vertrag eindeutig und üblich. Es bestand daher schon kein Problembewusstsein, dass es insoweit weiterer Erläuterungen bedurft hätte. Auch die bei dem Vertragsabschluss selbst anwesende Beklagte hat im Rahmen der persönlichen Anhörung bekundet, die Abrechnung der Nebenkosten sei für sie selbstverständlich gewesen und daher nicht ausdrücklich erwähnt worden. Eine insgesamt Abrechnung der Nebenkosten nach Verbrauch ergibt sich ferner nicht daraus, dass dies derart marktüblich wäre, dass eine andere Auslegung der Klausel auch aus Sicht der Klägerin fernliegend gewesen wäre. § 556 Abs. 2 S.1 BGB sieht eine Betriebskostenpauschale ausdrücklich als gleichberechtigte Alternative zur Vorauszahlung vor. Nur für die Heizkosten ordnet § 6 Abs. 1 S.1 HeizkostenV zwingend eine verbrauchsabhängige Abrechnung an. Diese unterschiedliche Gesetzeslage lässt eine Pauschale der Betriebskosten mit Ausnahme der Heizkosten als denkbare und nicht fernliegende Vertragsgestaltung erscheinen.

Da somit keine Gegenansprüche der Beklagten bestehen, besteht ein Anspruch der Klägerin aus der Sicherungsvereinbarung auf vollständige Rückzahlung der Kautions. Darüber hinaus besteht ein mietvertraglicher Anspruch auf Rückzahlung der überzahlten Vorauszahlungen auf die Heizkosten.

Der Zinsanspruch folgt aus § 286 Abs. 1, § 288 Abs. 1 BGB.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus § 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 1.623,76 € festgesetzt.