BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 135/03

Verkündet am:
26. Mai 2004
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 4. Mai 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Beyer, Ball, Dr. Leimert und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 14. Zivilkammer des Landgerichts München I vom 5. März 2003 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten mieteten mit Mietvertrag vom 22. März 1989 von den Rechtsvorgängern der Kläger eine Wohnung im ersten Stock in der E. straße in M. . In einem Beiblatt zum Mietvertrag sind die auf die Mieter des Mehrparteienwohnhauses umzulegenden Nebenkosten aufgelistet, unter anderem auch die "Kosten für Gartenpflege".

Im August 1999 rechneten die Kläger die Nebenkosten für den Zeitraum 1. August 1998 bis 31. Juli 1999 ab. In der Abrechnung waren, wie auch in den früheren Jahren, Kosten für die Pflege des Gartens enthalten. Im Februar 2000 forderte die von den Klägern beauftragte Hausverwaltung die Beklagten auf,

einer Erhöhung der Nettomiete zuzustimmen. Die Beklagten stimmten der Mieterhöhung nicht zu. Bezüglich der Kosten für die Gartenpflege haben sie geltend gemacht, sie dürften hieran nicht beteiligt werden, weil sie nach dem Mietvertrag nicht berechtigt seien, den Garten zu nutzen, und auch praktisch keine Nutzungsmöglichkeit hätten.

Das Amtsgericht hat der auf Zustimmung zur Mieterhöhung gerichteten Klage weitgehend und dem Verlangen der Kläger nach Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlung (20 DM/monatl.) für die Pflege des Gartens in voller Höhe stattgegeben. Die auf Zahlung der für die Gartenpflege geleisteten anteiligen Beträge (insgesamt 160,59 DM = 82,11 €) gerichtete Widerklage hat das Amtsgericht abgewiesen.

Mit der Berufung haben sich die Beklagten dagegen gewandt, an den Kosten der Gartenpflege beteiligt zu werden. Sie haben das Urteil insoweit angegriffen, als ihre Widerklage abgewiesen worden ist und sie dazu verurteilt worden sind, einer Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlung von 250 DM auf 270 DM (127,82 € auf 138,05 €) zuzustimmen. Das Landgericht hat das Rechtsmittel der Beklagten zurückgewiesen. Mit der von der Kammer zugelassenen Revision wenden sich die Beklagten weiterhin dagegen, mit Kosten für die Pflege des Gartens belastet zu werden.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat, soweit für die Revisionsinstanz noch von Interesse, ausgeführt:

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Kosten für die Pflege des Gartens könnten gemäß Nr. 10 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) allgemein auf Mieter umgelegt werden. Die Vorschrift differenziere nicht danach, ob der betreffende Mieter den entsprechenden Gartenanteil selbst nutzen könne oder dieser Gartenanteil gar an ihn mitvermietet sei. Eine Gesamtwürdigung der in Anlage 3 genannten Nebenkostenarten lasse vielmehr darauf schließen, daß es allgemein für die Frage der Umlegbarkeit nicht darauf ankomme, ob der Mieter selbst einen unmittelbaren oder mittelbaren Nutzen an der Gartenfläche habe. So könnten etwa die Kosten für den Betrieb eines Aufzugs allgemein auf die Mieter eines Anwesens umgelegt werden, ohne daß danach differenziert werde, ob der Lift für jeden Mieter von gleichem Nutzen sei. Ausreichend sei es, wenn der Gartenanteil, um dessen Pflege es gehe, allgemein den Gesamteindruck des Anwesens günstig beeinflusse. Daß dies der Fall sei, werde von den Beklagten nicht bestritten. Bestritten sei auch nicht, daß die umgelegten Gartenpflegekosten die gemeinschaftliche Gartenfläche betreffe. Ob die Mieter die Möglichkeit hätten, den Gartenanteil selbst zu nutzen - was hier streitig sei -, könne dahingestellt bleiben.

II.

Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision stand, so daß das Rechtsmittel der Beklagten zurückzuweisen ist.

1. Es kann dahinstehen, ob die Beklagten die Gartenflächen nutzen können, zu deren Pflege sie anteilig herangezogen werden. Auch wenn dies nicht der Fall ist, sind sie aufgrund der zwischen den Parteien bestehenden vertraglichen Vereinbarung zur Übernahme der anteiligen Gartenpflegekosten verpflichtet. Kosten der Gartenpflege sind umlagefähige Betriebskosten (früher § 27

Abs. 1 II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990, BGBl. I S. 2178, in Verbindung mit Anl. 3 Nr. 10; seit 1. Januar 2004 § 2 Nr. 10 der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, BGBl. I S. 2346). Eine gepflegte (gemeinschaftlich) Gartenfläche verschönert ein Wohnanwesen insgesamt und ist daher grundsätzlich geeignet, die Wohn- und Lebensqualität zu verbessern (Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummiete, 3. Aufl. 2002, A Rdnr. 91). Diese gesteigerte Wohnqualität wird auch Mietern zuteil, die den Garten nicht nutzen oder nutzen können. Eine gepflegte Gartenfläche kommt ihnen zugute, während ein vernachlässigter Garten den Gesamteindruck eines Wohnanwesens beeinträchtigt und damit auch den Wohnwert für die im Wohnanwesen lebenden Mieter herabsetzt.

2. Anders hingegen verhält es sich bei Gartenflächen, die dem Vermieter oder anderen Mietern zur alleinigen Nutzung überlassen sind. An den Kosten für die Pflege solcher Gartenanteile dürfen nach zutreffender Ansicht die "ausgeschlossenen" Mieter nicht beteiligt werden (Langenberg aaO; Weitemeyer in: Emmerich/Sonnenschein, Miete, 8. Aufl., § 556 Rdnr. 17). Nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts betreffen die umgelegten Gartenpflegekosten aber ausschließlich gemeinschaftliche Gar-

tenflächen und insbesondere nicht die Gartenanteile, die den Mietern der Erdgeschoßwohnung des Anwesens allein zur Verfügung stehen.

Dr. Deppert Dr. Beyer Ball

Dr. Leimert Dr. Wolst