BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 146/03

Verkündet am:
7. April 2004
P o t s c h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis 3. März 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Hübsch, Dr. Beyer, Wiechers und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Bochum vom 1. April 2003 aufgehoben.

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Bochum vom 12. November 2002 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits als Gesamtschuldner zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger sind seit dem Jahre 1960 Mieter einer Wohnung im Hause der Beklagten L. weg in B. . Das Mietobjekt war bis zum Jahre 1994 öffentlich gefördert, die Preisbindung ist mittlerweile abgelaufen. Die früher in der Kostenmiete enthaltenen Betriebskosten wurden nachträglich aus der Kostenmiete herausgerechnet und dann aufgrund einer Umstellungserklärung gesondert auf die jeweiligen Mieter der Objekte umgelegt.

Mit Schreiben vom 6. Februar 2002 rechnete die Beklagte die Betriebskosten für das Jahr 2000 ab, wobei die Abrechnung mit einem Guthaben zugunsten der Kläger in Höhe von 340,14 DM endete. In der Abrechnung waren unter anderem auch anteilige Kosten für die turnusmäßige Reinigung der Dachrinnen in üblichen Zeitabständen enthalten, wobei davon ein Anteil von 60,83 DM = 31,10 € auf die Kläger entfiel. Mit der Klage verlangen die Kläger die anteiligen Kosten für die Reinigung der Dachrinnen in Höhe von 31,10 € von der Beklagten zurück.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, das Landgericht hat die vom Amtsgericht zugelassene Berufung der Beklagten hiergegen zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Ziel einer Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung ausgeführt:

Die Kläger könnten Rückzahlung der Reinigungskosten für die Dachrinnen in Höhe von 31,10 € verlangen, da es sich insoweit nicht um umlagefähige Betriebskosten handele.

Die Reinigungskosten stellten nicht Kosten der Entwässerung im Sinne der Nr. 3 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 Satz 2 II. BV dar. Die Reinigung falle an, um ein Eindringen von Schmutz und Laub etc. aus den Dachrinnen in die Leitungen und das Entwässerungssystem innerhalb des Mietobjekts und damit

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

eine Verstopfung oder sonstige Schäden zu verhindern. Zudem solle ein ordnungsgemäßer Abfluß des aufgenommenen Wassers über die Entwässerungsleitungen gewährleistet werden. Insoweit diene die Säuberung also der - vorbeugenden - Erhaltung dieser Funktion und damit der Verhinderung des Eintritts von Schäden sowie dem vorbeugenden Schutz des Gebäudes. Damit handele es sich aber um typische Wartungs- und Instandsetzungskosten. Die Reinigungskosten der Dachrinnen unterfielen auch nicht Nummer 9 der Anlage 3 zu § 27 II. BV. Dachrinnen würden von den Mietern nicht gemeinsam selbst benutzt.

Ob Kosten für wiederkehrende Reinigungen durch die Auffangklausel der Nr. 17 der Anlage 3 zu § 27 II. BV erfaßt werde, könne offenbleiben, weil Nr. 17 nur solche Kosten betreffe, bei denen es sich uneingeschränkt um Betriebskosten handele. Dies sei jedoch gerade nicht der Fall.

Die Beklagte könne sich auch nicht darauf berufen, daß die Kläger die Kosten für die Reinigung der Dachrinne in der Vergangenheit akzeptiert hätten. Die Wirksamkeit einer Umlage im Wege der stillschweigenden Vereinbarung durch Nichtbeanstandung der abgerechneten Kosten scheitere schon daran, daß die Kosten für wiederkehrende Reinigungen der Dachrinnen als Wartungs- und - vorbeugende - Instandhaltungskosten anzusehen seien, die nicht als Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 Satz 2 der II. BV umlagefähig seien.

II.

Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung nicht stand. Die Kläger haben keinen Anspruch auf Rückzahlung von 31,10 € bereits be-

zahlter Kosten für Dachrinnenreinigung aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB gegen die Beklagte. Die Zahlung ist nicht ohne Rechtsgrund geleistet worden, da die Kosten für die Reinigung der Dachrinne wirksam als Betriebskosten von der Beklagten auf die klagenden Mieter umgelegt worden sind.

1. Bei den Kosten der Dachrinnenreinigung handelt es sich um Betriebskosten und nicht, wie das Berufungsgericht meint, um vorbeugende Instandsetzungskosten, die nicht auf den Mieter abgewälzt werden können. Betriebskosten sind nach der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV die dort im einzelnen aufgeführten Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, es sei denn, daß sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden. Dagegen sind als Instandsetzungskosten Kosten aus Reparatur und Wiederbeschaffung anzusehen (vgl. Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 8. Aufl., § 556 Rdnr. 97). Instandhaltungskosten wiederum stellen nach § 28 Abs. 1 II. BV die Kosten dar, "die zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen." Auch insoweit muß es sich also um Mängel an der Substanz der vermieteten Immobilie oder ihrer Teile handeln. Daher ist für die Dachrinnenreinigung zu unterscheiden, ob sie in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden muß, etwa weil das fragliche Gebäude von einem hohen Baumbestand umgeben ist, oder ob eine einmalige Maßnahme aus bestimmten Anlaß vorliegt oder gar eine bereits eingetretene Verstopfung beseitigt werden soll (so Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO Rdnr. 217; ebenso LG Hamburg, WuM 1989, 640 und Beuermann, Miete und Mieterhöhung bei preisfreiem Wohnraum, 3. Aufl., § 4 MHG Rdnr. 37; vgl. auch Sternel, Mietrecht, III Rdnr. 356; a.A. LG Berlin, GE 1994, 1381 und GE

1999, 1428, sowie Lammel, Wohnraummietrecht, 2. Aufl., § 556 BGB Rdnr. 49). Vorliegend belegt gerade die Tatsache, daß Kosten für die Reinigung der Dachrinne seit 1990 in jedem Jahr angefallen sind, daß es sich bei den Reinigungen um turnusmäßig wiederkehrende Maßnahmen handelte. Diese können nach dem oben Gesagten auf die Mieter umgelegt werden.

2. Die Beklagte hat die Kosten für die Dachrinnenreinigung wirksam auf die Kläger umgelegt.

a) Allerdings handelt es sich bei den Kosten der Dachrinnenreinigung nicht um Kosten der Entwässerung oder um Kosten der Hausreinigung. Kosten der Entwässerung sind nach der abschließenden Aufzählung in Nr. 3 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nichtöffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe. Auch wenn die Dachrinne mit der Entwässerung des Grundstücks im Zusammenhang steht, so ist sie doch in der Regelung nicht genannt. Die Kosten der Dachrinnenreinigung fallen auch nicht als Kosten der Hausreinigung unter Nr. 9 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV. Diese Regelung setzt voraus, daß die zu säubernden Gebäudeteile von den Bewohnern gemeinsam benutzt werden. Das ist bei der Regenrinne nicht der Fall (vgl. auch Staudinger/Weitemeyer, BGB, Bearb. 2003, § 556 Rdnr. 34).

Jedoch sind die Kosten der Regenrinnenreinigung aus den unter 1. genannten Gründen sonstige Betriebskosten im Sinne von Nr. 17 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV.

b) Im Rahmen der Vorschrift der Nr. 17 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV können Betriebskosten zwar nur dann auf den Mieter umgelegt werden, wenn dies vorher im einzelnen vereinbart wurde (vgl. Senat, Urteil vom

20. Januar 1993 - VIII ZR 10/92, NJW 1993, 1061 unter II 2 b und OLG Oldenburg, WuM 1995, 430, ebenso LG Osnabrück, WuM 1995, 434; LG Hannover, WuM 1991, 358; Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO, Rdnr. 203 und 47; Weitemeyer in: Emmerich/Sonnenschein, Miete, 7. Aufl., § 4 MHRG Rdnr. 16; a.A. für Gewerberaummieter, OLG Celle, WuM 2000, 130 und LG Frankenthal, NZM 1999, 958). Ob dies vorliegend geschehen ist, kann aber dahinstehen. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kann eine Umlegung einzelner sonstiger Betriebskosten auch aufgrund jahrelanger Zahlung durch stillschweigende Vereinbarung erfolgen (vgl. BGH, Urteil vom 29. Mai 2000 - XII ZR 35/00, NJW-RR 2000, 1463 unter II; Senat, Urteil vom 8. Oktober 1997 - VIII ZR 373/96, NJW 1998, 445 unter II. 1. c) aa)). Vorliegend haben die Kläger ausweislich der von der Beklagten vorgelegten Abrechnungen seit 1990 in jedem Jahr - mit Ausnahme des Jahres 1999, für das diese Position versehentlich nicht in die Abrechnung aufgenommen worden war - Kosten für die Reinigung der Dachrinne bezahlt. Durch diese jahrelange Übung ist davon auszugehen, daß die Parteien sich stillschweigend darauf geeinigt haben, die von der Beklagten in Rechnung gestellten Nebenkosten auf die Kläger abzuwälzen. Auch stillschweigend abgegebene Willenserklärungen sind aus der Sicht eines objektiven Erklärungsempfängers auszulegen. Das Verhalten der Kläger konnte jedoch nur dahingehend verstanden werden, daß sie mit der Auferlegung der Kosten für die Dachrinnenreinigung einverstanden waren.

3. Nach alledem steht den Klägern kein Bereicherungsanspruch gegen die Beklagte zu, so daß das Berufungsurteil keinen Bestand haben kann. Es ist

daher aufzuheben. Da es weiterer Feststellungen nicht bedarf, hat der Senat in der Sache selbst zu entscheiden (§ 563 Abs. 3 ZPO) und weist die Klage ab.

Dr. Deppert Dr. Hübsch Dr. Beyer

Wiechers Dr. Wolst