BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 33/15

Verkündet am:
10. Februar 2016
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556 Abs. 1; BetrKV § 2 Nr. 10

Garten- oder Parkflächen, die durch bauplanerische Bestimmungen oder durch den Vermieter selbst für die Nutzung der Öffentlichkeit gewidmet sind, fehlt der erforderliche Bezug zur Mietsache, der über das in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB enthaltene Merkmal des bestimmungsgemäßen Gebrauchs für die Umlegung von Betriebskosten vorausgesetzt ist. Liegt eine derartige Widmung zugunsten der Öffentlichkeit vor, so dass jedermann die Nutzung dieser Flächen unabhängig davon gestattet ist, ob er eine Wohnung in der Wohnanlage der Beklagten angemietet hat, können die Kosten der Pflege dieser Flächen nicht als Betriebskosten den Wohnraummietern angelastet werden.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks setzt eine regelmäßige Pflege der Außenanlagen voraus und umfasst deshalb auch den Aufwand, der auf die Beseitigung von Verunreinigungen entfällt, die durch Mieter oder Dritte verursacht worden sind (Bestätigung und Fortführung des Senatsurteils vom 13. Januar 2010 - VIII ZR 137/09, NZM 2010, 274 Rn. 24).

BGH, Urteil vom 10. Februar 2016 - VIII ZR 33/15 - LG Hannover
AG Wennigsen

1.

ECLI:DE:BGH:2016:100216UVIIIZR33.15.0

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Februar 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Kosziol

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 12. Zivilkammer des Landgerichts Hannover vom 26. Januar 2015 wird - soweit sie die Entscheidung über die Kosten der Wartung der Druckanlage und der Blitzschutzanlage betrifft - mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Wennigsen vom 19. Dezember 2013 als unzulässig verworfen wird.

Im Übrigen wird das vorbezeichnete Urteil der 12. Zivilkammer des Landgerichts Hannover auf die Revision beider Parteien - auch im Kostenpunkt - aufgehoben.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger sind Mieter einer Wohnung der Beklagten in R. . Mit Schreiben vom 26. September 2012 mahnte die Beklagte einen Zahlungsrückstand an, der in Höhe von 353,76 € auf die Miete für Mai 2012 und in Höhe von 360,89 € auf die Miete für Mai 2011 entfiel. Die Kläger hatten in den Monaten Mai 2012 und Mai 2011 Kürzungen von insgesamt 710,87 € vorgenommen, weil sie sich für die Nebenkostenabrechnung 2009 ein zusätzliches Guthaben von 353,76 € und für 2010 statt einer Nachzahlung von 86,83 €, die die Beklagte in ihrer Mietkontoaufstellung zu Lasten der Kläger berücksichtigt hatten, ein Guthaben in Höhe von 274,06 € (also eine Differenz von 360,89 €) errechnet hatten. Die Kläger sind der Auffassung, sie schuldeten bezüglich der Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2009 und 2010 die Positionen Pflege Außenanlage, Hauswart, Straßenreinigung/Winterdienst sowie Wartung Druckerhöhung und Blitzschutzanlage nicht; deshalb ergäben sich die von ihnen geltend gemachten Guthaben. Ferner haben die Kläger sich mit der von ihnen korrigierten Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2011 ein Guthaben von 344,12 € errechnet und dieses mit der Miete für Januar 2013 verrechnet.

2 Die Kläger begehren die Feststellung, dass die von der Beklagten im Schreiben vom 26. September 2012 erhobene Forderung in Höhe eines Betrages von 710,87 € nicht bestehe. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die negative Feststellungsklage abgewiesen, soweit sie einen Betrag von 281,17 € übersteigt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils und die Beklagte die Abweisung der Klage insgesamt.

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

Entscheidungsgründe:

3 Die Revision der Kläger hat in vollem Umfang, die der Beklagten überwiegend Erfolg.

I.

4 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

5 Die Beklagte sei berechtigt gewesen, den Klägern die anteiligen Kosten für die Pflege der Außenanlagen in Höhe von 154,18 € für das Jahr 2009, in Höhe von 144,33 € für das Jahr 2010 und von 131,19 € für das Jahr 2011 in Rechnung zu stellen. Bezüglich des sich daraus ergebenden Gesamtbetrages von 429,70 € sei die negative Feststellungsklage daher unbegründet.

6 Die Kosten für die Pflege der Außenanlage ("Park") gehörten gemäß § 2 Nr. 10 BetrKV als Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen zu den umlagefähigen Betriebskosten. Der in der genannten Vorschrift enthaltene Zusatz "die dem nichtöffentlichen Verkehr dienten" beziehe sich nur auf den unmittelbar zuvor genannten Satzteil ("Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten"), nicht aber auf die Pflege gärtnerischer Flächen. Dies sei auch sachgerecht, weil der Park nicht in öffentlichem Eigentum stehe und in erster Linie den Mietern und Eigentümern der Wohnanlage zugutekomme, denen er einen entsprechenden Erholungswert biete. Dass er darüber hinaus - mangels Zauns - auch der Öffentlichkeit diene, sei nicht entscheidend.

7 Kosten für den Winterdienst und die Fußwegreinigung stünden der Beklagten aus den streitigen Abrechnungen hingegen nicht zu. Denn es fehle an

einer nachvollziehbaren Aufschlüsselung, welche Kosten für die Wohnungen mit Garagennutzung auf der einen Seite und ohne Garagennutzung auf der anderen Seite angefallen seien. Eine Verteilung der Gesamtkosten auf alle Wohnungen sei unzulässig, weil nur ein Teil der Mieter auch Garagenplätze gemietet habe.

8 Kosten für den Hauswart seien nicht umlagefähig, weil es an einer nachvollziehbaren Unterscheidung zwischen den umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten fehle. Zwar habe die Beklagte insoweit getrennte Verträge mit dem Hauswart abgeschlossen. Den Mietern sei eine Überprüfung aber nur möglich, wenn sie Einsicht in sämtliche Verträge erhielten, was die Beklagte bisher verweigert habe.

9 Die Kosten für die Wartung der Druckerhöhung und der Blitzschutzanlage habe das Amtsgericht zu Recht als nicht umlagefähig angesehen.

II.

10 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann die Verpflichtung der Kläger, die in den Abrechnungen der Beklagten für die Jahre 2009 und 2010 für die Pflege der Außenanlagen angesetzten Kosten zu tragen, nicht bejaht und ihre Verpflichtung zur Tragung der in diesen Abrechnungen angesetzten Kosten für den Hauswart und die Straßenreinigung nicht verneint werden.

11 Ferner hat das Berufungsgericht nicht bedacht, dass die Kläger das vermeintliche Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung für 2011 mit der Miete für den Monat Januar 2013 verrechnet haben, so dass es für die Berechtigung der Forderungen, die die Beklagte im Schreiben vom 26. September 2012 be-

züglich der Miete für die Monate Mai 2011 und Mai 2012 erhoben hat, nicht von Bedeutung sein kann. Bezüglich der Wartungskosten für die Druckerhöhung und die Blitzschutzanlage hat das Berufungsgericht bereits die Zulässigkeit der Berufung zu Unrecht bejaht.

12 A. Revision der Kläger

13 1. Mit Erfolg wendet sich die Revision der Kläger gegen die Annahme des Berufungsgerichts, die Kosten für die Pflege des die Wohnanlage umgebenden Parks ("Wohnpark am See") könnten schon deshalb auf die Mieter umgelegt werden, weil sich der Park nicht im öffentlichen Eigentum, sondern im Eigentum der beklagten Vermieterin befinde und die Mieter davon insoweit einen Nutzen hätten, als er ihnen einen entsprechenden Erholungswert biete. Dabei hat das Berufungsgericht verkannt, dass Garten- oder Parkflächen, die durch bauplanerische Bestimmungen oder auch durch den Vermieter selbst für die Nutzung der Öffentlichkeit gewidmet werden, der erforderliche Bezug zur Mietsache verloren geht, der über das in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB enthaltene Merkmal des bestimmungsgemäßen Gebrauchs für die Umlegung von Betriebskosten vorausgesetzt ist. Liegt eine derartige Widmung zugunsten der Öffentlichkeit vor, so dass jedermann die Nutzung dieser Flächen unabhängig davon gestattet ist, ob er eine Wohnung in der Wohnanlage der Beklagten angemietet hat, können die Kosten der Pflege dieser Flächen nicht mehr als Nebenkosten den Mietern angelastet werden.

14 Ob eine derartige Widmung vorliegt, kann nach den bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts, das die aus den Akten ersichtlichen und von der Revision der Beklagten erörterten Erschließungsvorgänge nur unzureichend ausgewertet hat, nicht abschließend beurteilt werden. Allein aus dem Umstand,

dass eine Gartenanlage - wie das Berufungsgericht hier festgestellt hat - nicht eingezäunt ist, lässt sich nicht sicher entnehmen, dass es sich um einen öffentlichen Park handelt. Es kommt vielmehr darauf an, ob die Anlage entweder schon nach den bauplanerischen Bestimmungen der Öffentlichkeit gewidmet ist oder die Beklagte als Eigentümerin der Anlage sie nach dem Gesamteindruck, der aus der Sicht eines verständigen Dritten besteht, einer Nutzung durch die Öffentlichkeit zugänglich gemacht hat.

15 2. Davon unabhängig macht die Revision der Kläger hingegen ohne Erfolg geltend, die Kosten der Pflege der Außenanlage könnten jedenfalls insoweit nicht auf die Mieter umgelegt werden, als sie auf die Beseitigung von Verunreinigungen (etwa Hundekot) entfielen, die durch Dritte verursacht worden seien. Nach der Rechtsprechung des Senats (Senatsurteil vom 13. Januar 2010 - VIII ZR 137/09, NZM 2010, 274 Rn. 24) gehören die Kosten der Beseitigung des auf Gemeinschaftsflächen der Mietsache durch Mieter oder Dritte abgestellten Sperrmülls auch insoweit zu den umlagefähigen Betriebskosten, als sie auf die Beseitigung unberechtigt abgestellten Mülls entfallen. Für die Beseitigung einer Verunreinigung von Garten- oder Rasenflächen gilt nichts anderes. Der insoweit anfallende Aufwand gehört zu den Kosten der Gartenpflege. Entgegen der von der Revision der Kläger unter Bezugnahme auf eine teilweise in der mietrechtlichen Literatur vertretene Auffassung (vgl. etwa MünchKommBGB/Schmid, 6. Aufl., § 1 BetrKV Rn 16; Herrlein/Kandelhard/Both, Mietrecht, 4. Aufl., § 556 Rn. 22) geäußerten Ansicht ist es unerheblich, ob Verunreinigungen, die der Vermieter im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks beseitigen lässt, durch Mieter oder Dritte verursacht worden sind und ob das Verhalten des Mieters oder des Dritten als "rechtswidrige Handlung" zu qualifizieren ist. Denn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks setzt - selbstverständlich - eine regelmäßige Pflege der Außenanlagen sowie eine wiederkehrende Beseitigung von Müll voraus. Sie umfasst

deshalb auch den Aufwand, der auf die Beseitigung von Müll oder Verunreinigungen entfällt, für die Dritte verantwortlich sind. Entgegen der Auffassung der Revision der Kläger führt der Umstand, dass derartige Verunreinigungen nur gelegentlich oder in unregelmäßigen Abständen anfallen mögen, nicht dazu, den - laufend anfallenden - Kosten der Gartenpflege und Müllentsorgung den Charakter wiederkehrender Kosten zu nehmen.

16 3. Ebenfalls ohne Erfolg rügt die Revision der Kläger, das Berufungsgericht habe die Kosten der Gartenpflege schon deshalb nicht als umlagefähige Betriebskosten ansehen dürfen, weil es keine ausdrücklichen Feststellungen zu einer diesbezüglichen Umlagevereinbarung getroffen habe. Denn die Revision legt schon nicht dar, dass die Kläger in den Tatsacheninstanzen überhaupt bestritten haben, dass die Parteien - wie in Wohnraummietverträgen generell üblich und von der Beklagten zumindest konkludent vorgetragen - die Umlage der Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB und dem Betriebskostenkatalog gemäß der dazu erlassenen Betriebskostenverordnung vereinbart haben.

17 B. Revision der Beklagten

18 1. Die Revision ist unbeschränkt zulässig. Das Berufungsgericht hat die Revision im Tenor unbeschränkt zugelassen. Dass es mit der Begründung der Zulassung in den Urteilsgründen die Revision auf die Kosten der Pflege der Außenanlage beschränken wollte, ergibt sich aus den Gründen nicht mit hinreichender Deutlichkeit.

19 2. Die Revision der Beklagten ist jedoch nur bezüglich der Kosten für Hauswart, Winterdienst und Fußwegreinigung begründet, bezüglich der War-

tungskosten für die Druckanlage und die Blitzschutzanlage ist sie hingegen unbegründet.

20 a) Mit Erfolg rügt die Revision der Beklagten, dass das Berufungsgericht die Betriebskostenabrechnungen der Beklagten bezüglich der Position Hauswart als unwirksam angesehen hat, weil es an einer Aufschlüsselung nach umlegbaren und nicht umlegbaren Tätigkeiten des Hauswarts fehle. Wie sich aus dem Senatsurteil vom 13. Januar 2010 (VIII ZR 137/09, aaO Rn. 26) ergibt, bedarf es einer solchen Aufschlüsselung nicht, wenn der Vermieter - wie hier die Beklagte - mit dem Hauswart getrennte Verträge über die umlagefähigen und die nicht umlagefähigen Arbeiten abgeschlossen hat; auch ein Einsichtsrecht des Mieters besteht bezüglich der Belege, die sich ausschließlich auf die nicht umlagefähigen Kosten beziehen, in einem derartigen Fall nicht.

21 b) Ebenfalls mit Erfolg rügt die Revision, dass das Berufungsgericht bezüglich der Kosten für Winterdienst und Fußwegreinigung den Vortrag der Beklagten übergangen habe, wonach sie die auf die Garagenplätze entfallenden Kosten selbst getragen und nicht auf die Mieter umgelegt habe. Soweit das Berufungsgericht davon ausgegangen ist, dass diese Position schon mangels Aufschlüsselung der für die Garagen anfallenden Kosten in den Betriebskostenabrechnungen aus formellen Gründen unwirksam sei, ist diese Annahme ebenfalls von Rechtsirrtum beeinflusst. Denn wie der Senat zwischenzeitlich - in Abänderung seiner früheren Rechtsprechung - entschieden hat (Senatsurteil vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 93/15, unter II 3 c, zur Veröffentlichung bestimmt), berührt es die Wirksamkeit der Betriebskostenabrechnung nicht, dass nicht umlagefähige Kostenanteile in der Abrechnung nicht aufgeschlüsselt oder insoweit vorgenommene Rechenschritte nicht erläutert worden sind.

22 c) Bezüglich der vom Berufungsgericht verneinten Kosten für die Wartung der Blitzschutzanlage und der Druckerhöhung bei der Wasserversorgungsanlage ist die Revision der Beklagten hingegen unbegründet. Die gegen das erstinstanzliche Urteil gerichtete Berufung der Beklagten konnte insoweit schon deshalb keinen Erfolg haben, weil es an einem entsprechenden Berufungsangriff fehlte. Das Amtsgericht hat die Umlagefähigkeit dieser Kostenpositionen mit der (selbständigen) Begründung verneint, dass es insoweit an einer Umlagevereinbarung fehle. Die Berufung der Beklagten hat sich mit dieser Kostenposition nicht befasst. Insoweit war die Revision der Beklagten daher mit der Maßgabe zurückzuweisen, dass die Berufung der Beklagten als unzulässig verworfen wird.

III.

23 Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts, soweit nicht die Revision der Beklagten entsprechend den Ausführungen unter II B 2 c teilweise zurückzuweisen war, keinen Bestand haben; es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Im Umfang der Aufhebung ist die nicht entscheidungsreife Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Dr. Milger Dr. Hessel Dr. Achilles

Dr. Schneider Kosziol

Vorinstanzen:

AG Wennigsen, Entscheidung vom 19.12.2013 - 10 C 65/13 -
LG Hannover, Entscheidung vom 26.01.2015 - 12 S 9/14 -