

Amtsgericht Berlin-Schöneberg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 556 BGB; § 1 BetrKV

- 1. Das Fällen großer, alter Bäume ist grundsätzlich nicht als umlagefähige Instandsetzungsmaßnahme anzusehen.**
- 2. Es handelt sich somit nicht um auf den Mieter umlegbare Betriebskosten nach §§ 556 BGB, §§ 1, 2 Nr. 10, BetrKV.**

AG Schöneberg, Urteil vom 08.10.2009, Az.: 106 C 110/09

Tenor:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 40,30 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 24,80 seit dem 10.3.2009, aus 9,30 € seit dem 11.6.2009 sowie aus 6,20 € seit dem 3.9.2009 zu zahlen.
2. Die monatliche Bruttokaltmiete für die von der Beklagten innegehaltene Wohnung im Haus W.straße in B. beträgt ab September 2009 650,41 €. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Von den Kosten des Rechtsstreits hat der Kläger 88 % und die Beklagte 12 % zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Parteien wird nachgelassen, die Vollstreckung durch den jeweiligen Vollstreckungsgläubiger gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils beizutreibenden Betrages abzuwenden, sofern nicht dieser zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Aufgrund des Mietvertrages vom 19.1.1987 i. d. F. vom 25.1.1993 ist der Kläger Vermieter und die Beklagte Mieterin einer 67,27 qm großen Wohnung im Haus W.straße in B.. Am 31.7.2008 betrug die monatliche Bruttokaltmiete 639,47 €
Mit einer Betriebskostenveränderungserklärung vom 10.6.2008 erhöhte der Kläger die Bruttokaltmiete mit Wirkung zum 1.8.2008 zunächst um monatlich 35,18 € auf 674,65 €; gegenübergestellt wurden die Betriebskostenansätze von 2007 im Vergleich zu 2005 und die Veränderungen wurden kurz erläutert. Wegen der Einzelheiten wird auf Bl. 13 ff d. A. verwiesen. Dem widersprach die Beklagte mit Schreiben vom 18.7.2008. Aufgrund des sich anschließenden Schriftverkehrs senkte der Kläger mit Schreiben vom 13.10.2008 auf 33,20 € und erläuterte zugleich einzelne Betriebskostenansätze. Wegen der Einzelheiten wird auf Bl. 17 ff d. A. verwiesen.

Die Beklagte akzeptierte die Mieterhöhung lediglich in Höhe von 7,84 € monatlich und entrichtete für August 2008 bis August 2009 647,31 €.

Der Kläger behauptet, die umlagefähigen Betriebskosten hätten sich von 2005 zu 2007 nach dem Abflussprinzip für das Objekt mit einer Gesamtgröße von 504,07 qm hinsichtlich der Positionen Grundsteuern um 626,- €, Wasser um 279,- €, Straßenreinigung um 7,84 €, Gartenpflege/Hauswart um 2.071,99 € auf 2.071,99 € abzüglich der Korrektur um 177,31 €, bei denen 1.488,79 € auf Baumfällungen entfielen, Schneeabeseitigung um 10,90 € und sonstigen Betriebskosten wegen einer Regenrinnenreinigung um 326,60 € auf 577,15 € erhöht, während andere Betriebskosten sich um 177,31 € ermäßigt hätten.

Der Kläger beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, an sie 202,88 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 10.3.2009 zu zahlen.
2. die Beklagte zu verurteilen, an ihn weitere 76,08 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 11.6.2009 zu zahlen.
3. die Beklagte zu verurteilen, an ihn weitere 50,72 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 3.9.2009 zu zahlen.
4. festzustellen, dass die an ihn zu zahlende Bruttokaltmiete für das Objekt W.straße in B., ab September 2009 um 25,36 € auf 672,67 € erhöht ist.

Die Beklagte beantragt,
die Klage insgesamt abzuweisen.

Die Beklagte akzeptiert die Betriebskostenerhöhung hinsichtlich der Grundsteuer, der Straßenreinigung und der Schneeabeseitigung; hinsichtlich der Regenrinnenreinigungskosten ist sie der Ansicht, dass es sich nicht um Betriebskosten handeln würde; gleiches gelte für Gartenarbeiten, da diese z. T. Baumfällungen, Entsorgung von Blumenkübeln von Mitmietern und Schnitt einer Hecke auf den Nachbargrundstück betreffen; hinsichtlich der Erhöhung der Wasserkosten hat sie zunächst einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsprinzip behauptet, da in 2007 keine Gutschrift für Gartenabwasser geltend gemacht worden sei; nunmehr ist sie der Ansicht, dass eine Erhöhung der Betriebskosten nicht ausreichend dargelegt sei, da die Rechnungen teilweise den Zeitraum 2006 betreffen.

Der Kläger hat zunächst eine Zahlungsklage in Höhe von 202,88 € und eine Feststellungsklage gerichtet ab April 2009 erhoben; infolge Zeitablaufs hat er die Zahlungsklage am 11.6.2009 und 3.9.2009 erweitert und jeweils den Beginn des Feststellungsantrages entsprechend umgestellt. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist nur teilweise begründet.

Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist das für den Feststellungsantrag gemäß § 256 ZPO erforderliche Feststellungsinteresse gegeben. Denn zur Schaffung von Rechtsklarheit für die Zukunft hat der Kläger ein legitimes Interesse daran, sich die

Höhe der aktuellen monatlichen Bruttokaltmiete feststellen zu lassen, nachdem diese zwischen den Parteien im Streit steht. Mit seinen jeweiligen Umstellungen auf den aktuellen Monat ist die diesbezügliche Klage auch nicht teilweise infolge der Subsidiarität der Feststellungsklage gegenüber einer Leistungsklage unzulässig.

Die Klage ist indes lediglich in dem im Tenor ersichtlichen Umfang begründet; im Übrigen ist sie unbegründet.

Für die Zeit von August 2008 bis August 2009 schuldet die Beklagte dem Kläger monatlich 3,10 € an rückständiger Miete gemäß § 535 BGB. Denn mit der Betriebskostenveränderungs-erklärung vom 10.6.2008 hat er die Miete gemäß § 560 BGB i. V. m. Art. 229 § 3 IV EGBGB lediglich um monatlich 3,10 € erhöht.

Das Schreiben vom 10.6.2008 genügt den formalen Anforderungen des § 560 BGB. Denn es wahrt die Textform und die Umlage ist hinreichend bezeichnet und der jeweils veränderte Ansatz ist kurz erläutert.

Soweit die erhöhten Betriebskosten zwischen den Parteien im Streit stehen, ist die Miete um monatlich 3,10 € wegen der gestiegenen Betriebskosten für die Wasser und Abwasser-rechnungen erhöht worden. Sofern die Beklagte zunächst ein diesbezüglichen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot infolge einer fehlenden Gutschrift auf Abwasser für Gartensprengwasser eingewendet hat, ist dieser Einwand obsolet geworden, nachdem sie festgestellt hat, dass für 2007 eine derartige Gutschrift erfolgt ist. Sofern sie diesbezüglich der Ansicht ist, dass die Betriebskosten für 2007 nicht hinreichend dargelegt seien, da die Rechnung auch den Zeitraum 2006 betreffen würde, geht ihr Einwand gleichsam ins Leere. Denn der Kläger berechnete die Betriebskosten nach dem sog. Abflussprinzip, bei dem die Betriebskosten in dem jeweiligen Jahr angesetzt werden, in denen die Zahlung auf die Betriebskosten erfolgt und nicht in denen die Betriebskosten anfallen. Die diesbezügliche Berechnung der Betriebskosten seitens des Klägers ist nicht zu beanstanden. Das Abflussprinzip ist in der kaufmännischen Buchführung anerkannt und steuerrechtlich oftmals maßgeblich. Es ist nicht ersichtlich, wieso dieses anerkannte Prinzip nicht zur Anwendung kommen dürfte (vgl. BGH WuM 2008, 285; BGH WuM 2008, 223). Denn insbesondere aufgrund der regelmäßigen Pflicht zur Zahlung von turnusmäßigen Abschlägen wird der Mieter hierdurch nicht unsachgemäß belastet. Die erhöhten Wasserkosten belaufen sich auf insgesamt 279,- € im Jahr; bei einer Gesamtwohnfläche von 504,07 qm entfallen auf die 67,27 qm große Wohnung der Beklagten monatlich 3,10 €.

Im Übrigen hat die Erklärung die Miete indes nicht erhöht.

Die Kosten für die Regenrinnenreinigung in Höhe von 326,60 € sind ohne eine besondere Vereinbarung (vgl. BGH WuM 2004, 292; BGH WuM 2004, 290) grundsätzlich keine umlagefähigen Betriebskosten (AG Mitte MM 2002, 186; Schmidt/Futterer-Langenberg, Mietrecht, 9. Aufl. 2007, zu § 556 BGB Rn. 217). Es handelt sich grundsätzlich um nicht turnusmäßig vorgenommene Instandhaltungsmaßnahmen. Denn nur im Falle einer Verstopfung wird die Reinigung zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden am Mauerwerk notwendig.

Die Miete wurde auch nicht wegen einer Erhöhung der Betriebskosten in der Position Gartenpflege/Hauswart um 2.071,99 € abzüglich der mit dem Schreiben des Klägers vom 13.10.2008 gemachten Betrages in Höhe von 177,31 € erhöht. Es oblag dem Kläger, eine diesbezügliche Erhöhung der Betriebskosten gemessen an § 138 ZPO darzulegen und ggf. zu beweisen (vgl. Schmidt/Futterer-Langenberg, a. a. O., zu § 560 BGB Rn. 125). Dieses hat er verabsäumt. Er hat alleine Rechnungen der Fima M. mit einem Gesamtvolumen von 2.657,07 € vorgelegt. Indes sollen die diesbezüglichen Gesamtkosten sich auf 4.702,33 € belaufen. Zu den Hauswartskosten hat er sich gar

nicht erklärt; demgemäß ist eine Erhöhung um 2.071,99 € nicht nachvollziehbar vorgetragen, zumal in diesen Kosten 1.488,789 € Baumfällkosten enthalten sind, die keine umlagefähigen Betriebskosten darstellen. Betriebskosten i. S. d. § 1 BetrKV sind regelmäßig in kurzen Abständen wiederkehrende „laufende“ Kosten, die für Leistungen anfallen, in deren Genuss grundsätzlich alleine die Mieter kommen, die für diese finanziell eintreten. Dieses ist indes bei den Kosten einer Baumfällung nicht der Fall. Denn Baumfällungen werden in der Regel nicht an gesunden sondern an wegen ihres Alters kranken und daher ggf. instabilen Bäumen vorgenommen. Bäume können indes z. T. ein das Lebensalter eines Menschen deutlich übersteigendes Lebensalter erreichen; demgemäß ist die Fällung eines Zierbaumes innerhalb der ersten zehn Jahre nach seiner Pflanzung eine seltene Ausnahme. Kosten, die sich bei dem normalen Ablauf der Dinge nicht jedenfalls alle zehn Jahre turnusmäßig wiederholen, können nicht als „laufende“ Kosten bezeichnet werden. Andernfalls könnte dieses dazu führen, dass ein Mieter mit einem einjährigen Mietvertrag im Rahmen des Betriebskostenverteilerschlüssels die gesamten Fällkosten eines alten Baumbestandes zu tragen hätte, obwohl er niemals in den Genuss des Baumbestandes kam (im Ergebnis ebenso: LG Berlin GE 1988, 355; LG München II, Urt. v. 12.2.2008 – 12 S 3615/07 – zit. nach „juris“; AG Dinslaken WuM 2009, 115; AG Hamburg WuM 1989, 641; AG Schöneberg GE 1996, 477; offen: BGH WuM 2009, 41; a. A. AG Düsseldorf WuM 2002, 498; Schmidt/Futterer-Langenberg, a. a. O., zu § 556 BGB Rn. 156 m. w. N.). Demgemäß heißt es auch in der Begründung zur neuen BetrKV, dass die regelmäßig anfallenden Kosten für das Schneiden und Ausästen von Bäumen zu den Kosten der Gartenpflege zählen würden; die seltener anfallenden Kosten der Baumfällung werden hingegen nicht erwähnt (AG Dinslaken WuM 2009, 115) Der Zinsanspruch rechtfertigt sich aus §§ 286 II Nr. 1, 288 BGB.

Aus den nämlichen Gründen ist der Feststellungsantrag lediglich in monatlicher Höhe von 3,10 € begründet.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 ZPO. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht für beide Parteien auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. Hinsichtlich der Verurteilung der Beklagten kam § 713 ZPO angesichts der Möglichkeit einer unselbständigen Anschlussberufung nicht zur Anwendung.