

Amtsgericht Nürtingen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 259, 556 Abs. 3 S. 2 BGB

- 1. Die Abrechnungsfrist des § 556 III S. 2 BGB wird nur mit einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewahrt. Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht.**
- 2. Sie muss in den Einzelangaben und insgesamt so klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sein, dass ein durchschnittlich gebildeter, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulter Mieter sie nachvollziehen und den Saldo nachprüfen kann. Sie muss dabei mindestens enthalten, eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der Verteilungsschlüssel, die Berechnung des Mieteranteils und den Abzug der Vorauszahlungen (Palandt § 535 BGB Rn. 93).**
- 3. Soweit ein solch formeller Fehler vorliegt, ist die Abrechnung unwirksam und eine Korrektur zugunsten des Vermieters nur innerhalb der Frist des § 556 III S. 2 BGB möglich (BGH NJW 07, 1059, 08, 2258).**
- 4. Unerheblich ist, ob einzelne andere Positionen der Nebenkostenabrechnung den Anforderungen einer formell wirksamen Abrechnung genügen. Grundsätzlich haben formelle Fehler die Unwirksamkeit der ganzen Abrechnung zur Folge. Anderes gilt nur dann, soweit der Fehler nur einzelne, abtrennbare Positionen erfasst, die unschwer - wie hier - herausgerechnet werden können. In einem solchen Fall bleibt die Abrechnung im Übrigen formell wirksam.**

AG Nürtingen, Urteil vom 25.05.2022; Az.: 17 C 3483/21

Tenor:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 223,33 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 11.12.2021 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Von den Kosten des Rechtsstreits haben der Kläger 77 % und der Beklagte 23 % zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Jede Partei kann die Vollstreckung der anderen Partei durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die vollstreckende Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

4. Der Streitwert wird auf 990,18 € festgesetzt.

Tatbestand:

Der Kläger macht als Vermieter die Nachzahlungsbeträge für Nebenkosten sowie Schadensersatz wegen nicht erbrachter Gartenpflege geltend.

Der Beklagte ist seit 1. April 2010 Mieter der dem Kläger gehörenden Eigentumswohnung im Erdgeschoss in der S... Straße 3 in F. stadt Zuvor hatte der Kläger die Wohnung selbst bewohnt. Hinter der Terrasse der streitgegenständlichen Wohnung befindet sich ein großer Garten, der durch eine kleine Natursteinmauer unterteilt ist. Der Garten außerhalb dieser kleinen Mauer liegt etwas höher. Auf die Lichtbilder (Anlage 4, Bl. 21 ff.) wird verwiesen.

Im Mietvertrag wurde unter § 3 vereinbart, dass zur Netto-Kaltmiete eine Vorauszahlungs-Pauschale i.H.v. 150 € zu bezahlen ist. Die zu zahlenden und aufgelisteten Nebenkosten sind im Mietvertrag angekreuzt. Unter Z. 7 der Auflistung ist die Gartenpflege aufgeführt. Diese ist nicht angekreuzt. Dahinter wurde von Hand vermerkt:

"wird vom Mieter übernommen". (vgl. S. 2 des Mietvertrags, Bl. 9 der Gerichtsakte).

Zusätzlich ist unterhalb der Auflistung handschriftlich vermerkt:

Die oben angekreuzten Nebenkosten sind in der Vorauszahlungspauschale von 150 € pro Monat enthalten.

Tatsächlich wurde jährlich über die Nebenkosten abgerechnet. Für die Jahre 2017, 2018 und 2019 hat der Kläger dem Beklagten jeweils die Nebenkostenabrechnung der Hausverwaltung zukommen lassen (vgl. Anlage K 13 bis Anlage K 19, Bl. 47-Bl. 49). Handschriftlich hat er die angefallene Grundsteuer hinzuaddiert und die vom

Beklagten geleisteten Vorauszahlungen abgezogen. Für das Jahr 2017 ergab sich eine Nachzahlung i.H.v. 116,72 €, für 2018 eine Nachzahlung i.H.v. 84,00 € und für 2019 eine Nachzahlung i.H.v. 119,49 €. Die Nachzahlungsbeträge hat der Beklagte nicht bezahlt. Auf der Nebenkostenabrechnung wird hinsichtlich der Position Heizung/Wasser jeweils Bezug genommen auf eine Anlage, nämlich die Heizkostenabrechnung. Diese Heizkostenabrechnung hat der Kläger trotz mehrfacher Aufforderung erst im Laufe des streitgegenständlichen Prozesses im Jahr 2022 vorgelegt (vgl. K8, Bl. 77 ff.).

Auf den Nebenkostenabrechnungen der Hausverwaltung befindet sich auch eine Position Gartenpflege bezüglich des nicht in Sondernutzungsrecht stehenden Gemeinschaftseigentums. Mit der Gartenpflege für die WEG ist seit Jahren die Firma B. beauftragt. Dem Kläger steht hinsichtlich des gesamten Gartens hinter seiner Wohnung gegenüber den Miteigentümern der WEG ein Sondernutzungsrecht zu. Er ist deshalb diesen gegenüber auch zur Gartenpflege verpflichtet. Die Gartenpflege wurde bis zum Auszug des Klägers von der Firma B. im Auftrag des Klägers durchgeführt. Im Jahr 2016 hat der Beklagte der Firma B. 100 € bezahlt, um den Gartenbereich hinter der Wohnung zu pflegen. Der Kläger hat den Beklagten in den Jahren 2019 und 2020 immer wieder dazu aufgefordert, den gesamten Garten hinter der streitgegenständlichen Wohnung zu pflegen. Dies wurde vom Beklagten stets verweigert. Nachdem die Gartenpflege nicht vorgenommen wurde, beauftragte der Kläger jeweils die Firma B. mit der Gartenpflege. Ihm sind deshalb Kosten entstanden für die Gartenpflege im Jahr 2019 i.H.v. 262,50 € (Anl. K6) im Jahr 2020 i.H.v. 227,50 € (Anlage K 11) und im Jahr 2021 i.H.v. 180,00 € (vgl. Anlage K 10).

Der Kläger ist der Meinung, dass sich der Beklagte mietvertraglich verpflichtet habe, die Kosten der Gartenpflege als Nebenkosten zu tragen, Jedenfalls habe er wegen der beharrlichen Verweigerung der Vornahme der Gartenpflege im Wege des Schadensersatzes die dem Kläger entstandenen Kosten zu tragen. Der Bereich innerhalb der kleinen Stützmauer erstreckte sich auf ca. 1/3 des gesamten Gartens.

Der Kläger beantragt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 990,18 € sowie Zinsen jeweils i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 262,50 € seit dem 04.06.2020 und aus 727,68 € seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

2. Der Beklagte wird weiter verurteilt, an die Klägerin vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten i.H.v. 83,54 € sowie Zinsen hieraus i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 20.06.2020 zu bezahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Hinsichtlich der geltend gemachten Nachzahlungen für Nebenkosten ist der Beklagte der Auffassung, dass die Nebenkostenabrechnungen formell unwirksam seien, weil die jeweilige Heizkostenabrechnung innerhalb der Abrechnungsfrist nicht vorgelegt wurde. Eine Nachzahlung sei deshalb nicht zu leisten. Er ist außerdem der Meinung, dass eine Verpflichtung zur Gartenpflege allenfalls für den Bereich innerhalb der kleinen Stützmauer bestehe. Von einer Pflege des gesamten Gartens sei hier die Rede gewesen. Keine Rolle spiele, inwieweit sich ein Sondernutzungsrecht des Klägers über den Gartenbereich erstrecke. Die 100 € habe er im Jahr 2016 auf Aufforderung des Klägers an die Firma B. für die Gartenpflege bezahlt. Er sei davon ausgegangen, dass er jährlich max. 100 € zu bezahlen habe. Der Bereich innerhalb der kleinen Stützmauer betrage ungefähr 1/5 des gesamten Gartens.

Wegen des weiteren Vortrags der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze sowie auf die Protokolle zur mündlichen Verhandlung vom 19.01.2022 (Bl. 72 der Gerichtsakte und vom 04.05.2022 (Bl. 120) verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, aber nur zum Teil begründet.

1. Der Kläger hat keinen Anspruch auf Zahlung weiterer Betriebskosten für die Jahre 2017, 2018 und 2019, weil er nicht innerhalb der vorgeschriebenen Frist wirksam über die Betriebskosten abgerechnet hat. Die Nachforderungen in Höhe von 116,72 €, 84 € bzw. 119,46 € sind durch § 556 III S. 3 BGB ausgeschlossen.

a. Die Fälligkeit einer Nachzahlung setzt den Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung voraus (BGHZ 113, 188, 194). Die Abrechnungsfrist des § 556 III S. 2 BGB wird nur mit einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewährt. Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht. Sie muss in den Einzelangaben und insgesamt so klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sein, dass ein durchschnittlich gebildeter, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulter Mieter sie nachvollziehen und den Saldo

nachprüfen kann. Sie muss dabei mindestens enthalten, eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der Verteilungsschlüssel, die Berechnung des Mieteranteils und den Abzug der Vorauszahlungen (Palandt § 535 BGB Rn. 93). Soweit ein solch formeller Fehler vorliegt, ist die Abrechnung unwirksam und eine Korrektur zugunsten des Vermieters nur innerhalb der Frist des § 556 III S. 2 BGB möglich (BGH NJW 07, 1059, 08, 2258).

Die Beweislast über den Zugang einer dieser Vorgaben genügenden, und damit formell ordnungsgemäßen Abrechnung, innerhalb der Abrechnungsfrist des § 556 III S. 2 BGB, trägt der Vermieter (LG Düsseldorf NJW 2007, 1290).

b. Die dem Beklagten unstreitig zugegangenen Nebenkostenabrechnungen der Hausverwaltungen mit Ergänzungen bezüglich der Grundsteuer und der vom Beklagten geleisteten Vorauszahlungen seitens des Klägers (Anl. K13-K15) genügen den Anforderungen einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung i.S.v. § 259 BGB nicht. Der jeweiligen Abrechnung war unstreitig die jeweils maßgebliche Heizkostenabrechnung nicht beigelegt. Dadurch konnte der Beklagte die Zusammenstellung der Gesamtkosten und der Angabe und Erläuterung der Verteilungsschlüssel hinsichtlich Heizung, Wasser und Warmwasser nicht nachvollziehen und überprüfen. Der Zugang dieser Gesamtabrechnung ist jedoch für eine formell wirksame Abrechnung über die Heizkosten erforderlich. Nur aus dieser Gesamtabrechnung ergeben sich die gesamten Verbrauchskosten sowie die gesamten Heiznebenkosten mit der Verteilung auf die streitgegenständliche Wohnung.

c. Die vorliegende formelle Unwirksamkeit der Abrechnung wurde auch nicht durch das Nachreichen vor Gericht geheilt, da dies außerhalb der Frist des § 556 III S. 2 BGB geschah.

d. Unerheblich ist, ob einzelne andere Positionen der Nebenkostenabrechnung den Anforderungen einer formell wirksamen Abrechnung genügen. Grundsätzlich haben formelle Fehler die Unwirksamkeit der ganzen Abrechnung zur Folge. Anderes gilt nur dann, soweit der Fehler nur einzelne, abtrennbare Positionen erfasst, die unschwer - wie hier - herausgerechnet werden können. In einem solchen Fall bleibt die Abrechnung im Übrigen formell wirksam (BGH NJW 07, 1059, 10, 3363, 11, 143). Im konkreten Fall verbleibt allerdings in jedem streitgegenständlichen Abrechnungsjahr nach Abzug des unwirksamen Postens für Heizung/Wasser kein Rest, da diese Position allein den jeweiligen Nachforderungsbetrag übersteigt. Eine Nachzahlung ist vom Beklagten deshalb für keines der streitigen Abrechnungsjahre zu leisten.

2. Der Kläger hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf Schadensersatz in Höhe von 223,33 € wegen nicht geleisteter Gartenpflege in den Jahren 2019-2020 gemäß

§§ 535, 280, 281 BGB. Der Kläger hat nicht bewiesen, dass sich der Beklagte mit Abschluss des Mietvertrags zur Pflege des gesamten Gartens verpflichtet hat.

a. Der Beklagte hat sich bei Abschluss des Mietvertrags dazu verpflichtet die Gartenpflege vorzunehmen und nicht die Kosten der Gartenpflege zu tragen. Dies ergibt sich aus dem streitgegenständlichen Mietvertrag (Anl. K1 Bl. 9). In § 3 Z. 3 des Mietvertrags ist, anders als der Kläger meint, gerade nicht geregelt, dass der Beklagte die Kosten der Gartenpflege bezahlen muss. Wäre dies gewollt gewesen, so wäre diese Position, ebenso wie die anderen unstreitig vom Beklagten zu tragenden Positionen, angekreuzt.

b. Im Mietvertrag ist nicht geregelt, welche Fläche des Gartens zu pflegen ist. Auch gibt der Mietvertrag für eine Auslegung der tatsächlich zu pflegenden Fläche keinen Raum. Dem Kläger ist nicht gelungen zu beweisen, dass sich die Verpflichtung zur Gartenpflege auf die gesamte Gartenfläche erstreckt. Der Beklagte hat deshalb lediglich die Kosten für die Pflege des Teils, der sich innerhalb der Stützmauer befindet zu tragen. Die darauf entfallenden Kosten betragen 1/3 der entstandenen Kosten der gesamten Gartenpflege, also insgesamt 223,33 €.

c. Keine Rolle spielt für den Umfang der vom Beklagten zu pflegenden Fläche, dass sich das Sondernutzungsrecht des Klägers auf den gesamten Garten erstreckt. Zwar hat der Kläger insoweit eine Pflicht zur Gartenpflege gegenüber den Wohnungseigentümern, jedoch hat dies keine automatisierte mietvertragliche Auswirkung. Entscheidend ist allein die Regelung im Mietvertrag.

d. Soweit der Kläger argumentiert, dass die zu pflegende Fläche mit dem Begriff "Gartenpflege" ausreichend definiert worden sei, weil es ja nur einen Garten gebe und die Stützmauer völlig willkürlich aus topographischen Gründen gezogen worden sei, kann dem seitens des Gerichts nicht gefolgt werden.

Das Grundstück, auf dem sich ein Haus mit Eigentumswohnungen befindet, steht stets im Gemeinschaftseigentum, Allerdings können Sondernutzungsrechte begründet werden. Ob überhaupt und in welchem Umfang hinsichtlich des Gartens einer WEG ein Sondernutzungsrecht eingeräumt ist, ist für einen Dritten, insbesondere den Mieter, nicht ersichtlich. Dies kann bei jeder WEG anders geregelt sein. Nach dem Empfängerhorizont ist mit dem Begriff Gartenpflege nicht geklärt, dass der Mieter den gesamten Garten zu pflegen hat. Dies gilt insbesondere dann, wenn, wie im vorliegenden Fall, eine optische Trennung durch eine Stützmauer geschaffen ist.

Der Kläger kann sich insbesondere nicht darauf berufen, dass der Beklagte im Jahr 2016 die Kosten für die Pflege des gesamten Gartens übernommen habe. Damit wurde weder die generelle Pflicht zur Pflege des gesamten Gartens noch eine diesbezügliche generelle Kostentragungspflicht anerkannt. Dies gilt umso mehr, als

der Garten in den Jahren 2010-2015 vom Beklagten überhaupt nicht gepflegt wurde, jedoch tatsächlich von einer dritten Person, vermutlich von der Firma B., gepflegt wurde.

Die Beweisführung hinsichtlich einer Pflegepflicht des gesamten Gartens ist dem Kläger nicht gelungen, sodass von einer Verpflichtung zur Pflege lediglich des Bereichs des Gartens, der sich innerhalb der Stützmauer befindet, auszugehen ist.

e. Die Gartenpflege hat der Beklagte jedoch auch für diesen Bereich trotz der Verpflichtung zur Übernahme unstreitig nicht vorgenommen. Er hat sich beharrlich geweigert, die Gartenpflege auszuführen. Er ist dem Kläger deshalb wegen Verletzung dieser vertraglichen Pflicht zum Ersatz des dadurch entstandenen Schadens durch Beauftragung der Firma B. verpflichtet.

Den Anteil des innerhalb der Stützmauer liegenden Fläche hat der Kläger konkret und nachvollziehbar berechnet mit dem Ergebnis, dass er sich auf 1/3 erstreckt. Dagegen ging der Beklagte lediglich von einer Schätzung aus. Aufgrund der Berechnung des Klägers ist von einer Fläche von einem Drittel des gesamten Gartens auszugehen.

3. Der Kläger hat keinen Anspruch auf Erstattung außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten als Verzugsschaden gemäß §§ 280, 286 BGB. Zum Zeitpunkt der Entstehung der Rechtsanwaltskosten im Jahr 2020 lag kein Verzug vor. Entsprechend waren Zinsen erst ab Rechtshängigkeit zuzusprechen.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.