

Landgericht München II

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 556 BGB, §§ 1, 2 BetrKV

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

LG München II, Urteil vom 12.08.2008, Az.: 12 S 3615/07

Tenor:

I. Die Berufung des Beklagten gegen das Endurteil des Amtsgerichtes Starnberg vom 26.06.2007 wird kostenpflichtig zurückgewiesen.

II. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

III. Die Revision wird zugelassen.

Tatbestand:

I.

Auf die tatsächlichen Feststellungen im amtsgerichtlichen Urteil wird Bezug genommen. Änderungen oder Ergänzungen haben sich, soweit nicht unter nachfolgender Ziffer II. dargelegt, nicht ergeben.

Mit der Berufung beantragt der Beklagte, das erstinstanzliche Urteil aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung ist zulässig; insbesondere wurde sie von einem postulationsfähigen Rechtsanwalt eingelegt.

Die Berufungsschrift vom 09.07.2007 (Blatt 84/85) wurde von der bevollmächtigten Rechtsanwältin S. (vgl. Vollmacht vom 29.11.2006, Anlage zum Protokoll vom 18.12.2007) eigenhändig unterschrieben. Dass die Berufungsschrift mit Briefkopf des ebenfalls bevollmächtigten Rechtsanwaltes S2 überschrieben ist, steht der Zulässigkeit der Berufung daher nicht entgegen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Rechtsanwältin S. bereits in erster Instanz als Prozessbevollmächtigte des Beklagten im Termin vom 24.04.2007 (Blatt 38/43) und 12.06.2007 (Blatt 61/65) aufgetreten ist und der Schriftverkehr, einschließlich Zustellungen, bisher unter der Kanzleiinschrift des Prozessbevollmächtigten S2 abgewickelt wurde.

Die Berufung ist jedoch unbegründet.

Der klageweise geltend gemachte Kautionsrückzahlungsanspruch ist begründet.

Dem Beklagten steht wegen der Baumfällarbeiten kein Kostenerstattungsanspruch gegen die Klägerin zu; er kann daher keinen entsprechenden Einbehalt an der Kautionsleistung tätigen.

Bei den Baumfällkosten handelt es sich nicht um auf den Mieter umlegbare Betriebskosten nach §§ 556 BGB, §§ 1, 2 Nr. 10, BetrKV. Die Kammer folgt der zutreffenden, ausführlichen Begründung des Erstgerichts, das sich auch unter Berücksichtigung des Berufungsvorbringens als zutreffend erweist.

Es wird nicht verkannt, dass die Umlagefähigkeit von Baumfällkosten im Rahmen der Betriebskosten für die Gartenpflege in Rechtsprechung und Literatur sehr unterschiedlich beurteilt wird (vgl. Schmidt/Futterer, Mietrecht, 9. Auflage, §§ 556 Rdnr. 156 m. w. N.).

Die Kammer folgt der Ansicht, dass das Fällen großer, alter Bäume grundsätzlich nicht als umlagefähige Instandsetzungsmaßnahme anzusehen ist. Entscheidend sind dabei folgende Gesichtspunkte (vgl. dazu auch Bausch in NZM 2006, 366 ff.): Angesichts der regelmäßig langen Lebensdauer von Bäumen handelt es sich bei den Fällkosten nicht um Kosten die relativ regelmäßig, d. h. in einem bestimmten Turnus, also „laufend“ im Sinne des § 1 BetrKV anfallen.

Auch führte der Bundesrat bei Erlass der neuen Betriebskostenverordnung aus, dass zu den Kosten der Gartenpflege auch die Kosten für das Schneiden und Ausästen von Bäumen zählen. Insoweit handelt es sich auch erkennbar um eine laufend anfallende Pflegemaßnahme. Die selten anfallenden Fällkosten wurden nicht angesprochen.

Darüber hinaus hat die Klägerin einen Anspruch auf Ersatz der entstandenen Rechtsanwaltskosten.

Insoweit wird auf die zutreffende Begründung des Erstgerichtes verwiesen.

Ergänzend ist anzumerken, dass bereits das Beklagtenschreiben vom 12.01.2006 (K 9) zeigt, dass der Beklagte den Kündigungssachverhalt konträr betrachtete und gerade nicht bereit war, von seinem Räumungsbegehren ohne Weiteres Abstand zu nehmen. Die Klägerin konnte sich daher anwaltlicher Hilfe bedienen.

Kosten: § 97 ZPO.

Vorläufige Vollstreckbarkeit: § 708 Nr. 10 ZPO.

Die Revision ist zuzulassen, da die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat. Soweit ersichtlich ist höchstrichterliche Rechtsprechung bisher nicht ergangen.

