

Amtsgericht Hamburg-Blankensee

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 556 BGB

- 1. Gegen die Umlagefähigkeit von Fällkosten sprechen insbesondere schutzwürdige Interessen des Mieters.**
- 2. Das Entstehen derartiger meist hoher Kosten ist für den Mieter überraschend und nicht kalkulierbar. Aufgrund der jahrzehntenlangen Lebensdauer von Bäumen muss ein Mieter - auch wenn das Mietverhältnis bereits über Jahrzehnte dauert - nicht damit rechnen, plötzlich und unvorhersehbar in einem Jahr mit derartigen Kosten belastet zu werden.**
- 3. Insbesondere sind Baumfällkosten nicht mit regelmäßig wiederkehrenden Kosten, wie z.B. für die Öltankreinigung etwa alle 5 Jahre, vergleichbar.**

AG Hamburg-Blankensee, Urteil vom 14.01.2015, Az.: 531 C 227/13

Tenor:

1. Die Beklagten werden verurteilt, als Gesamtschuldner an die Klägerin Euro 1.379,77 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 21.8.2013 zu zahlen.
2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Von den Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin 32,5%, die Beklagten als Gesamtschuldner 67,5%.
4. Das Urteil ist für die Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des beizutreibenden Hauptsachebetrages vorläufig vollstreckbar.

Die Vollstreckung wegen der Kosten kann der jeweilige Vollstreckungsschuldner durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in selber Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Klägerin macht einen Abrechnungssaldo aus der Betriebskostenabrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1.5.2011 bis 30.4.2012 gegenüber den Beklagten geltend.

Ursprünglich verband die Klägerin und ... auf Vermieterseite sowie die Beklagten zu 1 und 2 als Mieter der Hamburger Mietvertrag für Wohnraum vom 10.3.1986.

Der Mitvermieter ... ist nicht mehr anteilig Eigentümer des Grundstücks. Die jetzige Klägerin ist alleinige Eigentümerin (geworden).

Am 17.4.2013 erteilte die Klägerin gegenüber den Beklagten eine Nebenkostenabrechnung, die mit einer Nachzahlung von Euro 270,69 endete und von Gartenpflegekosten in Höhe von insgesamt Euro 2.174,55 ausging (Anlage B 1, Bl. 16 d.A.).

Am 25.4.2013 erstellte die Klägerin eine neue Abrechnung für diesen Zeitraum, die mit einer Nachzahlung zu Lasten der Beklagten in Höhe von Euro 2.048,57 endete. Hierbei betragen die gesamten Gartenpflegekosten Euro 6.872,25. Wegen des Inhalts der neuen Abrechnung wird auf die Anlage K 1 (Bl. 3 d.A.) verwiesen.

In § 4 des Mietvertrages ist geregelt:

"Die Miete beträgt monatlich ... zzgl. nachstehender Betriebskosten (gem. § 27 II. BV) als Vorauszahlung

Von diesem Jahresbetrag (Anmerkung: nicht angegeben!) entfallen gem. § 5 Ziffer 5 anteilig auf Ihre Wohnung monatlich DM 500,-- inklusive Vorauszahlung für Zentralheizungs- und Warmwasserversorgungsanlage ..."

Die Abrechnung der Klägerin erfolgte - ohne dass dies nach außen dokumentiert wurde - nach dem Abflussprinzip. Hierbei stellt die Klägerin auf den Zeitpunkt der Rechnungserstellung und die Zahlung innerhalb des Abrechnungszeitraumes ab.

Zum Teil wurden die Rechnungen für die Gartenpflege nach Einheitspreisen erstellt, zum Teil nach Aufwand abgerechnet.

Hinsichtlich der amerikanischen Roteiche hat die Klägerin ursprünglich (Bl.43 d.A.) vorgetragen, dass es irrelevant sei, um welche Art von Baum es sich handelt "unstreitig ist dieser Baum gestellt (gemeint: gefällt) worden".

Anschließend korrigierte die Klägerin ihren Vortrag dahingehend, dass lediglich entsprechend der Auflage "des Gartenamtes" diese Roteiche beschnitten worden sei (Bl.54 d.A. sowie Anlage K 2, Bl.55 d.A.).

Der Standort der einzelnen Bäume ergibt sich zum einen aus den mit handschriftlichen Anmerkungen der Klägerin versehenen Lichtbild (Anlage K 3, Bl.73 d.A.) sowie aus den Eintragungen aus dem Flurkartenauszug (Anlage K 4, Bl.74 d.A.).

Durch die Firma ... wurde die umgeknickte und beim Sturm zum Teil auf das Nachbargrundstück gefallene Kastanie gefällt. Hierfür entstanden Kosten in Höhe von brutto Euro 1.767,15 (Rechnung Bl.25 d.A.).

Über einen Teil der klägerseits geleisteten Zahlungen auf Rechnungen von Gartenbauunternehmen verhalten sich die Anlagen K 6 - K 9 (Bl.76 - 79 d.A.).

Die Beklagten haben für das Wirtschaftsjahr an Heizkosten vorausgezahlt Euro 3.600,-- und für sonstige Nebenkosten Euro 2.400,--.

Die Klägerin behauptet, die Firma ... habe bei den Gartenarbeiten jeweils streng getrennt bei der Rechnungserstellung zwischen den ausschließlich durch die Klägerin genutzten Bereichen und dem sonstigen Garten, der auch von den Mietern/Beklagten zu nutzen ist.

Insoweit hätte es deshalb keines Vorwegabzugs bedurft. Außerdem sollen die Eigenvermerke über die geleisteten Zahlungen und deren Daten hier den entsprechenden Banküberweisungen entsprechen.

Die Firma ... habe die Klägerin lediglich deshalb beauftragt, weil mit der Baumfällung die Firma ... teurer gewesen sei.

Außerdem habe die Klägerin auch in der Vergangenheit in unregelmäßigen Abständen Baumschnittarbeiten in Auftrag gegeben.

Die Klägerin hält insbesondere die Kosten für das Fällen der Kastanie für umlagefähig.

Die Klägerin beantragt, die Beklagten zu verurteilen, als Gesamtschuldner an die Klägerin Euro 2.048,57 nebst Zinsen in Höhe fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagten beantragen, die Klage abzuweisen.

Die Beklagten monieren unter anderem, dass die Klägerin kommentarlos ihre Abrechnung nach oben korrigiert habe.

Außerdem könnten nicht sämtliche Rechnungen der Firma ... dem Abrechnungszeitraum zugeordnet werden, insbesondere die Rechnung vom 22.6.2011 umfasse einen Leistungszeitraum bereits ab 21.4.2011 (10 Tage vor Beginn des Wirtschaftsjahres 2011/2012).

Aufgrund der angegebenen Einheitspreise sei zu vermuten, dass die monatliche Pflege deutlich umfangreicherer Maßnahmen beinhalte, als das bloße Beseitigen von Laub auf öffentlichen Wegen und dem Weg zum Eingang.

Die Entfernung von Totholz könne nicht als laufende Betriebskostenposition umgelegt werden. Bei dem Fällen des Baumes nach Astausbruch handele es sich um eine einmalige Maßnahme, nicht aber um Betriebskosten, sondern um Instandhaltung des Grundstücks.

Eine von der Firma ... mit einem Pflegeschnitt versehene amerikanische Roteiche soll sich gar nicht auf dem Grundstück befinden.

Auch der Aufwand für die Schnittleistungen am 13., 14. und 15.2.2012 sei unverhältnismäßig hoch.

Die Klägerin hätte in der Vergangenheit die Bäume gar nicht beschnitten. Selbst nach den vorgelegten Rechnungen seien in mehr als 13 Jahren nur geringfügigste Baumarbeiten durchgeführt worden.

Im Übrigen zeige der Garten einen ungepflegten/verwilderten Zustand (Anlage B 9, Bl 149 d.A.).

Dies hätten die Beklagten schon im Vorprozess zum Aktenzeichen 532 C 304/11 moniert.

Soweit die Klägerin am hinteren Gartenteil Alleinnutzung habe, könnten dort entstandene Kosten nicht umgelegt werden. Außerdem verstoße die Inrechnungstellung Gartenpflegekosten gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz des § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB.

Bereits ein Vergleich mit den Abrechnungen der Vorjahre ergäbe eine überproportionale Steigerung, im Einzelfall um 220%. Dies sei weder angemessen noch üblich.

Soweit die Klägerin nunmehr infolge eines "Wartungsstaus" aufgrund unterbliebener Pflege in den Vorjahren im hiesigen Abrechnungszeitraum Mehrkosten generiert, seien diese schon deshalb nicht umlagefähig.

Die Klägerin habe insbesondere keine Bäume beschnitten, die im Sonnenlauf liegen und die Wohnung der Beklagten verschatten.

Brombeeren, die die Firma ... geschnitten habe, befinden sich allein auf dem Gartenteil, den die Klägerin für sich beanspruche.

Die Klägerin habe auch nicht durchgehend nach dem jetzt angewandten Abflussprinzip abgerechnet.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung des Zeugen

Insoweit wird verwiesen auf die Sitzungsniederschrift vom 17.12.2014. Ergänzend wird Bezug genommen auf den Hinweisbeschluss vom 2.4.2014 (Bl.86 ff d.A.) sowie die Hinweise auf der Ladungsverfügung vom 22.6.2014 (Bl. 116 d.A.).

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist nur im tenorierten Umfange begründet.

Der klägerische Zahlungsanspruch ergibt sich aus der als Anlage K 1 vorgelegten, korrigierten Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum 1.5.11 bis 30.4.2012 iVm § 4 und 5 des Mietvertrages (Anlage K 10, Bl.102 ff d.A.) iVm den §§ 556, 566 BGB abzüglich der anteiligen Kosten für das Fällen der Kastanie in Höhe von Euro 668,80.

Im Einzelnen

1. Schlüssigkeit der Abrechnung nach dem Abflussprinzip

Die Klägerin hat hier unwiderlegt vorgetragen, dass sie auch in der Vergangenheit - das Mietverhältnis besteht sei 1986 - immer nach Rechnungsdatum/Zahlungsdatum abgerechnet habe.

Zwar ist - wenn nichts anderes ausdrücklich vereinbart wird - im Zweifel eine mietrechtliche Nebenkostenabrechnung nach dem Leistungsprinzip zu erstellen. Allerdings hat der BGH das Abflussprinzip grundsätzlich nicht verboten, sondern zugelassen.

Die Maßstabkontinuität erlaubt hier weiterhin das Abrechnen nach dem bisher praktizierten Abflussprinzip.

Unzulässig wäre es allenfalls gewesen, einzelne Positionen der kalten Betriebskosten nach dem Leistungsprinzip, andere nach dem Abflussprinzip abzurechnen. Auch ein willkürlicher Paradigmentwechsel ist einem Vermieter nicht gestattet.

Zu Einzelheiten wird verwiesen auf die inzwischen rechtskräftige Entscheidung AG Hamburg-Blankenese, ZMR 2010, 613 mit weiteren Nachweisen zum Streitstand.

2. Die ursprüngliche Abrechnung (Anlage B 1) konnte innerhalb der Abrechnungsfrist (bis 30.4.2013) durch die korrigierte Abrechnung (vgl. Anlage K 1 vom 25.4.2013) ersetzt werden.

Insbesondere hatte es zuvor zwischen den Parteien keine Einigung über den deutlich niedrigeren Abrechnungssaldo aus der ursprünglichen Abrechnung vom 17.4.2013

gegeben. Hätten die Beklagten sich mit der Klägerin aus diesen Betrag geeinigt, würde Anderes gelten.

In einer Abrechnung ist kein positives oder negatives Schuldanerkenntnis zu sehen. Dies bedeutet im Ergebnis, dass der Vermieter grundsätzlich berechtigt ist, innerhalb der Abrechnungs- und Ausschlussfrist eine komplette Neuberechnung vorzunehmen. Dies hat die Klägerin vorliegend gemacht.

3. Zahlungen der Klägerin

Im Gegensatz zum Leistungsprinzip kommt es bei dem Abflussprinzip (oben Ziffer 1) darauf an - wie im Steuerrecht - wann die entsprechende Zahlung durch den Vermieter erbracht wurde.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass die Zahlungen 2 - 8 Wochen nach Rechnungsstellung durch die Klägerin jeweils erfolgten. Einzelne Zahlungen hat die Klägerin im Übrigen durch Vorlage von Kontoauszugskopien nachgewiesen. Auch wenn dies nicht jede kleine Rechnung betrifft, geht das Gericht davon aus, dass die Zahlungsvermerke auf den Rechnungen maximal um 2 Tage von den tatsächlich geleisteten Zahlungen abweichen. Nach § 286 ZPO kann sich diese Überzeugung des Gerichts auch bilden, wenn nicht sämtliche Einzelbelege vermietetseits vorgelegt wurden. Wenn diese Thematik die Beklagten tatsächlich so interessiert hätte, hätten sie bei der Klägerin Belegeinsicht nehmen müssen.

Dass die Klägerin auf den Kontoauszugskopien weitere Zahlungsvorgänge geschwärzt hat, ist unter Datenschutzgründen schon naheliegend und zulässig.

4. Fällkosten für die Kastanie

Insoweit fehlt es bereits an der Erfüllung des Betriebskostenbegriffs. Gegen die Umlagefähigkeit von Fällkosten sprechen insbesondere schutzwürdige Interessen des Mieters. Das Entstehen derartiger meist hoher Kosten ist für den Mieter überraschend und nicht kalkulierbar. Aufgrund der jahrzehntelangen Lebensdauer von Bäumen muss ein Mieter nicht damit rechnen, plötzlich und unvorhersehbar in einem Jahr mit derartigen Kosten belastet zu werden. Dass im konkreten Fall das Mietverhältnis bereits über Jahrzehnte dauert, ändern an dieser Rechtsauffassung nichts. Insbesondere sind Baumfällkosten nicht mit regelmäßig wiederkehrenden Kosten, wie z.B. für die Öltankreinigung etwa alle 5 Jahre. Hier ist für den Mieter vorhersehbar, dass er maximal im ersten Mietjahr mit Tankreinigungskosten für 5 Jahre belastet wird. Selbst in diesem Bereich favorisiert das Gericht jedoch eine Aufteilung der Kosten auf die verschiedenen Jahre.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Ausführungen des LG Krefeld in WuM 2010, 357 (s. Anlage) verwiesen.

5. Die Eigenanteile für den allein durch die Klägerin genutzten Gartenteil waren nicht vorweg abzuziehen, sondern wurden gesondert in Rechnung gestellt. Auch diesen Sachverhalt hat die Klägerin durch Vorlage gesonderter Rechnungen, die sich nicht in der Betriebskostenabrechnung wiederfinden, bewiesen. Exemplarisch wird insoweit auf die Anlage K 5, Bl. 75 d.A. verwiesen. Die Rechnung vom 27.2.2012 fällt in den Abrechnungszeitraum. Die Beklagten wurden hiermit jedoch nicht belastet.

Auch der Zeuge ... hat in seiner Aussage bestätigt, dass im hinteren Bereich (Osten) getrennt abgerechnet wurde. Dort bestand auch kein Auftrag zur regelmäßigen Pflege. Die Klägerin habe vieles dort selber gemacht. Dies erscheint vor dem Hintergrund der eingereichten Rechnungen plausibel.

6. Baumschnittkosten

Auch die Kosten für den Rückschnitt von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind als Gartenpflegekosten umlegbar, wenn es sich - wie hier - um einen regelmäßigen - wenn auch nicht jährlichen - Rückschnitt handelt. Zu Einzelheiten wird verwiesen auf Schmid ZMR 2004, 794.

7. Kein Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz

Die insoweit beweisbelasteten Beklagten haben nicht dargelegt, geschweige denn bewiesen, dass das Abrechnen nach Einheitspreisen kombiniert mit dem Abrechnen anderer Arbeiten nach Stundenlohn zu vermeidbaren Mehrkosten geführt hat.

Ebensowenig haben die Beklagten bewiesen, dass Mehrkosten dadurch entstanden sind, dass z.B. Baumrückschnitte etc. in der Vergangenheit nicht fachgerecht durchgeführt wurden.

8. Kostensteigerung

Gerade bei Gartenpflegekosten, die nicht in bestimmten Abständen anfallen (z.B. Baumschnittmaßnahmen, vgl. oben Ziffer 6 und 7) ist es natürlich, dass die Schwankungen relativ groß sind, gerade im Verhältnis zu anderen Betriebskosten, die jährlich anfallen und abgerechnet werden. Der Zeuge ... hat bestätigt, dass insbesondere die teuren Baumschnittarbeiten eher punktuell anfallen, etwa wenn sich bei Sichtkontrollen oder nach Stürmen entsprechender Bedarf ergibt.

Im übrigen hat die Klägerin die Ausgaben im entsprechenden Wirtschaftsjahr mit Rechnungen belegt. Einer zusätzlichen Erläuterung bedurfte die Betriebskostenabrechnung nicht.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 92, 709, 708 Nr. 11, 711 ZPO.