

**Können die Bewirtschaftungskosten eines 12.000-qm-großen Parks aufgrund eines allgemein gehaltenen Formalmietvertrags auf die Mieter einer insgesamt 1.597,47 qm Nutzfläche umfassenden Wohnanlage umgelegt werden?**

**1.**

Die Wohnanlage liegt am Rande einer etwa 12.000-qm-großen, mit alten Waldbäumen bestandenen Fläche, die einem Landschaftspark ähnelt und von einer etwa 200-Meter-langen befahrbaren Zuwegung durchzogen ist. Nach dem äußeren Eindruck ist der Park Bestandteil des mehrere Hektar großen historischen Babelsberger Sternwartengeländes. Die beschriebene Zuwegung muß von den Mietern zum Anfahren ihrer Wohnungen nicht benutzt werden, da noch eine zweite, kurze Zufahrt zum öffentlichen Straßenland besteht.

Nach dem Inhalt des auf dem Formular des Berliner Haus- und Grundbesitzervereins beruhenden Wohnungsmietvertrages schulden die Mieter eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von € 106,00. Zu den vom Mieter zu tragenden Betriebskostenarten zählen ausweislich des Formulars unter anderem die Kosten für „Gartenpflege“ und für „Straßenreinigung“ gemäß Ziff. 8. und 10. des § 2 Betriebskostenverordnung. Im Bewirtschaftungsjahr 2007 sind dem Vermieter angeblich für die Bewirtschaftung des „Landschaftsparks“ Kosten für „Gartenpflege“ in Höhe von € 5.019,48 plus € 711,34, für die „Schnee- und Eisbeseitigung“ in Höhe von € 2.411,40 und für die „Straßenreinigung“ in Höhe von € 2.651,61 entstanden. Hieraus ergäbe sich im Falle der Zulässigkeit der Umlage dieser Bewirtschaftungskosten der „Parklandschaft“ eine zusätzliche Kostenlast zu lasten der Mieter für das Bewirtschaftungsjahr 2007 in Höhe von € 3.543,62. Insgesamt würden sich damit die Kosten des Mieters für „Gartenpflege, Straßenreinigung und Schneebeseitigung“ auf monatlich (€ 10.793,83 : 1.597,47 qm : 12 Monate) € 0,56 pro Quadratmeter monatlich belaufen.

**2.**

Nach Ansicht des Amtsgerichts Köln betrogen im Jahre 1991 die üblichen Kosten der Gartenpflege pro Monat DM 0,15, also € 0,08 pro Quadratmeter (WuM 1991, 701). Grundlage der umlagefähigen Betriebskosten ist die Regelung des § 556 III Satz 1 BGB i.V.m. § 1 der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003. Danach sind Betriebskosten diejenigen Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Die Kosten müssen also entweder durch die Bewirtschaftung des Eigentums am Mietgrundstück (sogenannte „objektbezogene Kosten“ oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des vermieteten Gebäudes und seiner Nebeneinrichtungen laufend anfallen.

Da nach der Grundregel des § 535 I 3 BGB der Vermieter alle Bewirtschaftungskosten der Mietsache zu tragen hat, sind gemäß § 556 BGB nur diejenigen Betriebskostenarten von dem Mieter zu tragen, die durch den Mietvertrag ausdrücklich auf den Mieter verlagert worden sind.

Es ist höchstrichterlich klargestellt, daß unter bestimmungsgemäßigem Gebrauch die Bewirtschaftung des Mietgrundstücks durch die Vermietung an Wohnungsmieter zu verstehen ist. Diese Kosten halten sich nur dann in dem durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch vorgegebenen Rahmen, wenn sie einer ordentlichen Bewirtschaftung entsprechen.

Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, was noch zu einer „ordentlichen Bewirtschaftung“ eines Grundstücks zählt und damit als Betriebskosten auf den Mieter umlagefähig ist, ist der in den §§ 556 III 1 und 560 V BGB jetzt kodifizierte Grundsatz der „Wirtschaftlichkeit“.

Den beiden Vorschriften ist die allgemeine Regel zu entnehmen, daß der Vermieter den Mieter immer nur mit solchen Kosten belasten darf, die wirtschaftlich angemessen sind. Dies folgt sowieso bereits aus dem Gebot der Vertragsgerechtigkeit und aus dem in § 242 BGB enthaltenen Grundsatz, daß Verträge so auszulegen sind, wie sich dies aus „Treu und Glauben“ und der Verkehrssitte ergibt. Die Definition des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes findet sich in § 24 II Ziff. II. der sogenannten „Zweiten Berechnungsverordnung“, wonach nur solche Kosten umgelegt werden dürfen, die „bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind“. Maßgeblich ist damit der Standpunkt eines vernünftigen Wohnungsvermieters, der ein vertretbares Kosten-Nutzen-Verhältnis im Auge behält.

Danach kann der Vermieter zwar nach freiem Belieben Kosten für die Bewirtschaftung seines vermieteten Privateigentums entstehen lassen, also auch Leistungen in Anspruch nehmen, die ihm die Verwaltung des Mietobjekts angenehmer gestalten. An den Mieter darf er diese Kosten aber nur dann weitergeben, wenn sie nach den oben angegebenen Kriterien ordnungsgemäß und vernünftig sind. Dies entspricht auch dem allgemeinen vertragsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme auf die berechtigten Belange des Vertragspartners, dem sich auch der Grundsatz einer sparsamen Bewirtschaftung entnehmen läßt. Was hierbei als „sparsam“ anzunehmen ist, muß für jede der nach § 2 Ziff. 1 bis 16 der Betriebskostenverordnung im einzelnen für umlagefähig erklärten Kostenarten jeweils unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalls festgestellt werden (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 9. Auflage, § 560 RN 76 - 79).

### 3.

Gemäß § 2 Ziff. 8 Betriebskostenverordnung gehören zu den Kosten der Straßenreinigung die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen. Nach der einschlägigen landesrechtlichen Regelung des Straßengesetzes schließt die Straßenreinigung den sogenannten „Winterdienst“, also die Beseitigung von Schnee und das Streuen bei Glätte, ein (BGH ZMR 1985, 120). Nimmt der Vermieter für die Straßenreinigung ein Unternehmen in Anspruch, kann der Vermieter dessen Kosten auf die Mieter umlegen, aber wiederum nur, soweit sie angemessen sind (Schmidt-Futterer, a.a.O., § 556, RN 141).

### 4.

Gemäß § 2 Ziff. 10. Betriebskostenverordnung sind umlagefähige Kosten der Gartenpflege nur solche Kosten, die der Pflege „gärtnerisch angelegter Flächen“ einschließlich der Pflege von „Zugängen und Zufahrten, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen. Nach der Rechtsprechung sind hierbei die Besonderheiten der Wohnlage ebenfalls zu berücksichtigen.

### 5.

Aus alledem ergibt sich hier zunächst, daß maßgeblich für die Frage, ob die Bewirtschaftungskosten des „Landschaftsparks“ umlagefähig sind, danach zu beurteilen ist, ob man einen Landschaftspark noch als eine „Gartenfläche“ im Sinne des Gesetzeszwecks ansehen kann. Diese Frage muß eindeutig verneint werden, weil eine mit alten Waldbäumen bestandene Fläche nicht „gärtnerisch angelegt“ im Sinne der Regelung des § 2 Ziff. 10. Betriebsko-

stenverordnung ist. Nach dem ausdrücklichen Inhalt des Formularvertrages sollen aber nur Kosten der „Gartenpflege“ in diesem Sinne, nicht jedoch sonstige „Vegetationskosten“ von dem Mieter zu tragen sein. Dies hätte sonst unter der Rubrik „sonstige Kosten“ im Formularvertrag ausdrücklich vereinbart werden müssen.

Unabhängig davon beurteilt sich die Frage der Notwendigkeit der ordentlichen Bewirtschaftungskosten auch nach dem für den Mieter bei Abschluß des Mietvertrages erkennbaren Rahmen der objektbezogenen Kosten. Dies ergibt sich aus der allgemeinen Auslegungsregel der §§ 153, 157 BGB. Danach kommt es insbesondere auf die für die Vertragspartei zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses erkennbaren Vertragsumstände an (sogenannter Empfängerhorizont, BGH NJW 1988, 2878).

Nach dem äußeren Eindruck zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses mußten die Mieter im vorliegenden Fall wegen der völlig allgemein gehaltenen Formulierung des Vertragsformulars und der gleichzeitig vereinbarten sehr niedrigen Betriebskostenvorschüsse, aber insbesondere auch wegen des Erscheinungsbildes, aus dem sich ergab, daß der Landschaftspark einschließlich der 200-Meter-langen Allee ein integraler Bestandteil des mehrere Hektar großen, zusammenhängenden Babelsberger historischen Sternwartengeländes ist, davon ausgehen, daß der Landschaftspark und die 200-Meter-lange Zuwegung nicht als Nebenanlagen der Bewirtschaftungseinheit, zu welcher die angemietete Wohnung gehört, bei Berücksichtigung einer sparsamen und ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Wohnanlage angesehen werden konnten.

Aus dem insoweit auslegungsfähigen Vertragsinhalt ergibt sich deshalb ein konkludent vereinbarter Ausschluß der erst zwei Jahre nach Vertragsschluß geltend gemachten ungewöhnlich hohen Bewirtschaftungskosten des Landschaftsparks und der langen Zuwegung. Weder der Landschaftspark, noch die lange Zuwegung waren nach dem objektiven Eindruck zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses als mit der Bewirtschaftung der Wohnanlage in einem Zusammenhang stehend zu erkennen. Dies ergibt sich hinsichtlich der 200-Meter-langen Zufahrt auch daraus, daß diese auch als Zufahrt für das nicht der Wohnanlage zuzurechnende, mehrere Hektar große Sternwartengelände genutzt werden kann. Außerdem gibt es für die Wohnanlage eine wesentlich kürzere, zweite Zufahrtsmöglichkeit.

Dr. Robbert