

Kosten der Gartenpflege für öffentlich zugängliche private Garten- oder Parkanlagen (§ 2 Nr. 10 BetrKV)

BGH, Urteil vom 10. Februar 2016 – VIII ZR 33/15¹ (Teil 2)

In dem hier bereits besprochenen Urteil vom 10. Februar 2016² ging es u.a. um die Umlegung von Kosten der Gartenpflege, mit denen sich der BGH bisher noch nicht zu befassen hatte.

Der Fall:

Die Wohnanlage („Wohnpark am See“), in der sich die Wohnung der Mieter befindet, ist umgeben von einem größeren, nicht eingezäunten (und offenbar auch der Öffentlichkeit zugänglichen) Park. Die Kosten für die Pflege des Parks hat die Vermieterin auf die Wohnungsmieter umgelegt, womit die Mieter nicht einverstanden waren. Das Landgericht hatte keine Bedenken gegen die Umlegung der Kosten und hat sich insoweit auf den Wortlaut der Nr. 10 des Betriebskostenkatalogs des § 2 BetrKV gestützt, die die *Kosten der Gartenpflege* betrifft und diese wie folgt definiert:

„hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen..., der Pflege von Spielplätzen... und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.“

Das Landgericht hatte die Einschränkung *„die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen“* auf die unmittelbar davor genannten Begriffe *Plätze, Zugänge und Zufahrten* bezogen, im Übrigen aber, insbesondere also hinsichtlich der *gärtnerisch angelegten Flächen*, für unerheblich gehalten.³ Der Park befindet sich nicht im öffentlichen Eigentum, sondern im Eigentum der Vermieterin, und er biete den Mietern einen entsprechenden Erholungswert; Näheres hierzu, insbesondere zur Nutzung des Parks durch die Öffentlichkeit, hat das LG nicht festgestellt.

Die Entscheidung:

a) Diese Auslegung hat der BGH korrigiert. Mit einer relativ knappen, aber uneingeschränkt überzeugenden Begründung verneint er eine Belastung der Mieter mit den Kosten der Gartenpflege für den – bisher ungeklärten – Fall,

„dass Garten- oder Parkflächen, die durch bauplanerische Bestimmungen oder auch durch den Vermieter selbst für die Nutzung der Öffentlichkeit gewidmet werden, der erforderliche Bezug zur Mietsache verloren geht, der über das in § 556 Abs.1 Satz 2 BGB enthaltene Merkmal des bestimmungsgemäßen Gebrauchs für die Umlegung

¹Grundeigentum 2016, 387 = WuM 2016, 214 = DWW 2016, 137 = NJW 2016, 1439 = NZM 2016, 353 = ZMR 2016, 434

² „Bereinigte Betriebskostenabrechnung – Teil 2...“

³ aaO RNr. 6

von Betriebskosten vorausgesetzt ist. Liegt eine derartige Widmung zugunsten der Öffentlichkeit vor, so dass jedermann die Nutzung dieser Flächen unabhängig davon gestattet ist, ob er eine Wohnung in der Wohnanlage (der Vermieterin) angemietet hat, können die Kosten der Pflege dieser Flächen nicht mehr als Nebenkosten den Mietern angelastet werden.“⁴

Ob eine solche (öffentlich- oder privatrechtliche) Widmung vorgelegen hat, war nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht geklärt. Insbesondere reicht die Tatsache, dass der Park nicht eingezäunt ist, für die Annahme einer derartigen „Widmung“ nicht aus. Es kommt vielmehr darauf an,

ob die Anlage entweder schon nach den bauplanerischen Bestimmungen der Öffentlichkeit gewidmet ist oder (die Vermieterin) als Eigentümerin der Anlage sie nach dem Gesamteindruck, der aus der Sicht eines verständigen Dritten besteht, einer Nutzung durch die Öffentlichkeit zugänglich gemacht hat.⁵

b) In diesem Zusammenhang nimmt der BGH eine für die Praxis wichtige *Klarstellung und Abgrenzung* vor: Unterstellt, die Parkanlage sei nach den vorstehenden Kriterien *nicht* der Öffentlichkeit zugänglich, ihre Nutzung vielmehr ausschließlich den Mietern der Wohnanlage vorbehalten, sind als Kosten der Gartenpflege i.S.d. § 2 Nr. 10 BetrKV auch die Kosten umlegbar, durch die Beseitigung von Verunreinigungen entstehen, die von Dritten verursacht worden sind. Darauf, ob das Verhalten Dritter – oder auch von Mietern, etwa bei der unzulässigen Ablagerung von Sperrmüll – als „rechtswidrige Handlung“ zu qualifizieren ist, kommt es nicht an. *„Denn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks setzt – selbstverständlich – eine regelmäßige Pflege der Außenanlagen sowie eine wiederkehrende Beseitigung von Müll voraus“*, auch wenn Dritte für die Verunreinigung verantwortlich sind.⁶

Auf den ersten Blick fast überflüssig, tatsächlich aber als eine weitere sinnvolle Klarstellung fügt der BGH an, der Umstand, dass die Kosten der Gartenpflege und Müllbeseitigung nur gelegentlich oder in unregelmäßigen Abständen anfallen, nehme ihnen nicht *„den Charakter wiederkehrender Kosten“*; damit knüpft der Senat an seine „klassische“ *Definition des Begriffs der Betriebskosten* an, die erfüllt ist, wenn

die Kosten laufend entstehen und nicht der Beseitigung von Mängeln (Instandhaltung oder Instandsetzung) dienen,

wobei das Merkmal der „laufenden Entstehung“ nach der Rechtsprechung des Senats auch bei einem Turnus von bis zu 6 oder 7 Jahren erfüllt ist.⁷

⁴ aaO RNr. 13

⁵ aaO RNr. 14

⁶ aaO RNr. 15

⁷ Urteil vom 11. November 2009 - VIII ZR 221/08, NJW 2010, 226 = WuM 2010, 33 = NZM 2010, 79 = Grundeigentum 2010, 118

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

(1) Der Wortlaut der Nr.10 des § 2 BetrKV ist tatsächlich in dem hier entscheidenden Punkt alles andere als eindeutig. Die einschränkende Auslegung durch das Berufungsgericht war durchaus nachvollziehbar; insofern ist es im Ergebnis zu begrüßen, dass der BGH die Unklarheit über die „Reichweite“ des Tatbestandsmerkmals „*die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen*“ mit der vorliegenden Entscheidung beseitigt hat.

(2) Die Bemerkung des BGH, für die Annahme einer Widmung zugunsten der Öffentlichkeit komme es ggf. darauf an,

ob die Vermieterin „als Eigentümerin der Anlage sie nach dem Gesamteindruck, der aus der Sicht eines verständigen Dritten besteht, einer Nutzung durch die Öffentlichkeit zugänglich gemacht hat“,

gibt einen wichtigen Hinweis für die Praxis: Schon eine *deutliche, unübersehbare Beschilderung* etwa mit dem Text: „*Privatgelände – Zutritt nur für Bewohner der Anlage*“ an sämtlichen Eingängen der Parkanlage dürfte ausreichen, um den „schädlichen“ Eindruck einer Widmung für die Öffentlichkeit zu vermeiden. Einer Einzäunung oder die Anbringung von Toren an den in die Anlage führenden Wegen bedarf es dann nicht.