

hat der 12. Zivilsenat des Kammergerichts auf die mündliche Verhandlung vom 12. Oktober 2005 durch den Richter am Kammergericht Spiegel als Einzelrichter für R e c h t erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten, die im Übrigen zurückgewiesen wird, wird das am 5. August 2004 verkündete Urteil der Zivilkammer 34 des Landgerichts Berlin - 34 O 630/03 - teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 2.014,78 € nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 8. Juni 2003 zu zahlen.
Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten der ersten Instanz tragen die Klägerin 78% und die Beklagte 22%. Die Kosten des Berufungsverfahrens fallen der Klägerin zu 76% und der Beklagten zu 24% zur Last.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

G r ü n d e

Die Berufung ist zulässig und hat in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang Erfolg.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung von Betriebskosten in Höhe von 2.014,78 € aus § 535 Absatz 2 BGB.

1) Zutreffend geht das Landgericht davon aus, dass die Betriebskostenabrechnung der Klägerin für das Jahr 2001 formell nicht zu beanstanden ist. Insbesondere sind die Flächenangaben nachvollziehbar. Auf die zutreffenden Ausführungen in der angefochtenen Entscheidung wird Bezug genommen. Die von der Klägerin zugestandene, auf einem Rechenfehler beruhende unrichtige Flächenangabe von 56.348,214 qm in den Erläuterungen zur Betriebskostenabrechnung 2001 wirkt sich nicht zu Lasten der Beklagten aus, da die Klägerin ihrer Abrechnung zu Gunsten der Mieter eine Fläche von 56.463,214 qm zu Grunde gelegt hat, obwohl sich die Fläche tatsächlich auf 55.636,214 qm verringert hatte. Die weitere, von der Beklagten aufgezeigte Differenz von 7 qm fällt angesichts der Gesamtgröße des Objektes nicht ins Gewicht.

2) Entgegen den Ausführungen des Landgerichts schuldet die Beklagte die durch die zusätzlichen Einsätze des Bewachungsunternehmens entstandenen Mehrkosten nicht. Von der Klageforderung ist deshalb ein Betrag von 2.980,68 € abzuziehen. Die Klägerin hat schon nicht dargelegt, dass es erforderlich war, die Bewachungszeiten für das Grundstück ab dem 6. März 2001 auszuweiten.

a) Soweit die Klägerin auf Seite 3 ihres Schriftsatzes vom 20. Februar 2004 insoweit behauptet, sie habe „von der Feuerwehr die Auflage erhalten, ab dem 1. November 2001 ununterbrochen Zugang zur Brandmeldezentrale zu gewährleisten“, ist dieser Vortrag unsubstantiiert, da die Klägerin nicht darlegt, wann und in welcher Form die Feuerwehr ihr diese „Auflage“ gemacht haben soll. Bei der von der Klägerin mit Schriftsatz vom 17. Juni 2004 eingereichten Anlage K16 handelt es sich jedenfalls nicht um eine an die Klägerin gerichtete „Auflage der Feuerwehr“ sondern um die erste Seite der „Anschlussbedingungen für die Aufschaltung von nichtöffentlichen Brandmeldeanlagen an die konzessionierte Empfangsanlage in der Leitstelle der Berliner Feuerwehr“. Selbst wenn man davon ausgeht, dass die Klägerin (auch) im Interesse der Beklagten eine Brandmeldezentrale betreibt und man des weiteren unterstellt, dass diese Brandmeldezentrale an die konzessionierte Empfangsanlage in der Leitstelle der Berliner Feuerwehr angeschlossen ist (die Klägerin selbst hat dies auf Seite 3 ihres Schriftsatzes vom 17. Juni 2004 ausdrücklich bestritten), folgt aus den vorgenannten privatrechtlichen Anschlussbedingungen der Berliner Feuerwehr keineswegs die „Auflage“, das Grundstück ab dem 6. März 2001 rund um die Uhr zu bewachen.

Vielmehr ergibt sich aus diesen Anschlussbedingungen, dass es für den Zugang der Feuerwehr zu der Brandmeldeanlage ausreicht, ein Schlüsseldepot einzurichten, in dem der Objektschlüssel für die Feuerwehr hinterlegt ist. Die Kosten für die Einrichtung eines solchen Schlüsseldepots belaufen sich auf (einmalig) wenige hundert Euro. Warum die Einrichtung eines Schlüsseldepots vorliegend im Jahr 2001 nicht möglich gewesen sein soll, hat die Klägerin nicht dargelegt. Dies insbesondere auch deshalb nicht, weil zwischenzeitlich ein solches Schlüsseldepot unstreitig eingerichtet worden ist.

b) Soweit die Klägerin auf Seite 3 ihres Schriftsatzes vom 20. Februar 2004 vorträgt, die zusätzliche Bewachung ab März 2001 sei aufgrund „vermehrter Einbrüche“ auf dem Grundstück erforderlich geworden, ist dieser Vortrag unsubstantiiert und widerspricht den Ausführungen auf Seite 6 des klägerischen Schriftsatzes vom 21. November 2003, wonach „der in H■■■■ ansässigen Klägerin ... von Einbrüchen nichts bekannt“ sei.

c) Die durch die zusätzliche Bewachung entstandenen Kosten belaufen sich auf 26.315,11 €, auf die Beklagte entfallen hiervon ($26.315,11 \text{ €} : 58.136,097 \times 6.585=$) 2.980,68 €. Diese sind von der Klageforderung in Abzug zu bringen.

3) Die übrigen Bewachungskosten schuldet die Beklagte nicht in voller Höhe sondern lediglich in Höhe der im Jahr 2000 angefallenen Kosten. Von der Klageforderung ist deshalb ein weiterer Betrag von 541,92 € abzuziehen.

a) Sind einzelne Positionen der Betriebskosten gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen, obliegt es dem Vermieter, hierfür nachvollziehbare Gründe anzugeben. Dazu bedarf es regelmäßig detaillierter Ausführungen, wodurch die Preissteigerung hervorgerufen wurde und warum er diese Preissteigerung nicht – z. B. durch Beauftragung eines anderen Unternehmens – vermeiden konnte. Legt der Vermieter dies nicht dar, verstößt er in Bezug auf diese Betriebskosten gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (vgl. Wall in Betriebskostenkommentar, § 2 BetrKV, Nr. 14 Rdnr. 41). Von einem „starken“ Anstieg ist in der Regel auszugehen, wenn – wie vorliegend – der Anstieg binnen eines Jahres mehr als 10% beträgt.

b) Der Vortrag der Klägerin wird den oben dargestellten Anforderungen in Bezug auf den Anstieg der Bewachungskosten nicht gerecht. Auf Seite 3 Ihres Schriftsatzes vom 9. März 2005 begründet sie den Anstieg der Bewachungskosten lediglich mit den durch die Brandmeldeanlage entstandenen zusätzlichen Aufgaben des Bewachungsunternehmens. Diese Mehrkosten sind aber bereits oben unter Punkt 2 berücksichtigt und „herausgerechnet“ worden. Der verbleibende Anstieg der restlichen Bewachungskosten um 11,65% lässt sich mit diesen Mehraufgaben deshalb nicht rechtfertigen.

c) Die durch die Bewachung im Jahr 2001 gegenüber dem Jahr 2000 entstandenen Mehrkosten belaufen sich auf 4.748,37 €, auf die Beklagte entfallen hiervon ($4.748,37 \text{ €} : 58.136,097 \times 6.585=$) 541,92 €. Diese sind von der Klageforderung in Abzug zu bringen.

4) Hinsichtlich der Gartenpflegekosten ist, wie die Beklagte in ihrer Berufungsbegründungsschrift zutreffend ausführt, ein weiterer Betrag von 378,46 € in Abzug zu bringen. Die Klägerin ist diesen Ausführungen der Beklagten nicht entgegengetreten.

5) Entgegen den Ausführungen des Landgerichts schuldet die Beklagte die Hauswartskosten nicht in voller Höhe sondern lediglich in Höhe der im Jahr 2000 angefallenen Kosten. Von der Klageforderung ist deshalb ein weiterer Betrag von 1.588,78 € abzuziehen.

a) Auf die obigen Ausführungen unter 3) a) wird Bezug genommen. In Fällen eines Preisanstiegs von mehr als 50% obliegt es dem Vermieter aber regelmäßig, darzulegen, welche Preisverhandlungen er mit dem für das Vorjahr beauftragten Unternehmen im Einzelnen geführt hat und welche Anstrengungen er konkret unternommen hat, einen anderen, günstigeren Unternehmer für die zu vergebenden Tätigkeiten zu finden.

b) Der Vortrag der Klägerin wird diesen Anforderungen in Bezug auf den Anstieg der Hauswartskosten nicht gerecht. Der Anstieg dieser Position beträgt 69%. Es reicht deshalb nicht aus, wenn die Klägerin diesen Anstieg damit begründet, der Leistungsträger habe im Jahr 2001 eine Anpassung gefordert, die für sie, die Klägerin, unumgänglich gewesen sei. Auch die Behauptung der Klägerin, sie habe die Hauswartskosten im Jahr 2000 besonders niedrig gehalten, die für das Jahr 2001 geforderten (und gezahlten) Beträge lägen unter Marktniveau, kann den ganz erheblichen Anstieg nicht nachvollziehbar erklären. Insbesondere ist diesem Vortrag nicht zu entnehmen, was die Klägerin konkret unternommen hat, um diese Preissteigerung (zumindest zum Teil) zu vermeiden.

c) Die durch die Hauswartstätigkeit im Jahr 2001 gegenüber dem Jahr 2000 entstandenen Mehrkosten belaufen sich auf $[(2.861,21 \text{ €} - 1.692,32 \text{ €}) * 12 =] 14.026,68 \text{ €}$, auf die Beklagte entfallen hiervon $(14.026,68 \text{ €} : 58.136,097 * 6.585 =) 1.588,78 \text{ €}$. Diese sind von der Klageforderung in Abzug zu bringen.

6) Von der Klageforderung sind deshalb die folgenden Positionen in Abzug zu bringen:

| | |
|--|-------------------|
| a) Vom Landgericht in Abzug gebrachte Gartenpflegekosten | 660,32 € |
| b) zusätzliche Bewachungskosten | 2.980,68 € |
| c) Steigerung Bewachungskosten | 541,92 € |
| d) weitere Gartenpflegekosten | 378,46 € |
| e) Steigerung Hauswartskosten | <u>1.588,78 €</u> |
| Zwischensumme | 6.150,16 € |
| 16% MwSt | <u>984,03 €</u> |
| Summe | <u>7.134,19 €</u> |

Zieht man diesen Betrag von der Klageforderung ab, verbleiben zu Gunsten der Klägerin 2.014,78 €

7) Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Absatz 1 ZPO. Die weiteren prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO i.V.m § 26 Nr. 8 EGZPO.

Spiegel