

Dachbegrünung nicht immer als Betriebskostenposition umlegbar – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Köln (AG Köln) vom 01.03.2016, 206 C 232/15

I.

Ein Dauerbrenner im Mietrecht sind Betriebskostenabrechnungen. Bislang war die Kostenposition „Gartenpflege“ eher ein Randgebiet. Dies könnte sich durch die Dachbegrünung ändern. Im Zuge der energetischen Verbesserung von Gebäuden nimmt Dachbegrünung weiter zu. Wie die hier besprochene Entscheidung des AG Köln zeigt, können die entsprechenden Kosten aber nicht immer auf den Mieter umgelegt werden.

II.

Der klagende Vermieter (Kläger) hatte sein Dach begrünen lassen und diese Kosten über die Betriebskostenabrechnung umgelegt. Der beklagte Mieter (Beklagter) wollte diese Kosten nicht zahlen und argumentierte, er könne die Dachbegrünung nicht wie eine Gartenfläche nutzen. Das streitgegenständliche Dach ist von niemandem einsehbar und wahrnehmbar.

Das AG Köln hat es abgelehnt, den Beklagten zur Zahlung der Kosten der Dachbegrünung zu verurteilen. Unerheblich sei dabei, ob der Mieter die entsprechende Fläche selber nutzen könne. Es müsse aber zumindest ein Wohlfühleffekt gegeben sein. Dies setze voraus, dass die Begrünung von irgendjemanden einsehbar sei. Da dies bei der streitgegenständlichen Dachfläche nicht der Fall sei, sei der Mieter nicht zahlungspflichtig.

III.

Vermieter, welche ihr Dach begrünen lassen, möchten die jährlichen Kosten für die Pflege der Begrünung als Betriebskosten auf die Mieter umlegen. Bereits 2005 hatte das Kammergericht Berlin aber entschieden, die Begrünung eines Daches sei keine Gartenpflege im Sinne der Betriebskosten. Sie sei eher mit Instandhaltung des Daches vergleichbar.

Auch die besprochene Entscheidung des AG Köln macht die Umlage auf den Mieter nicht einfacher. Die Einschätzung, ob eine Dachfläche von jemanden wahrgenommen werden kann, kann zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen führen, die u.U. von Zufällen abhängen. Daher wird dieses Abgrenzungskriterium in der Praxis auch zu erheblichen Abrenzungsschwierigkeiten führen. Es kann höchst umstritten sein, ob eine Wahrnehmbarkeit der Dachfläche gegeben ist. Vermieter und Mieter sollten gleichwohl damit rechnen, dass die Auffassung des AG Köln sich auch bei anderen Gerichten durchsetzt. Bis zu einer Klärung durch den Bundesgerichtshof bleibt es daher spannend. Für Vermieter ist es gegenüber der Position des Kammergerichts Berlin eine Verbesserung.

IV.

Das Urteil des AG Köln zeigt, dass die Umlage von Dachbegrünungskosten rechtlich problematisch sein kann. Die Betriebskostenabrechnung öffnet auch zahlreiche andere Probleme in formeller und materieller Hinsicht. Nicht umsonst machen Streitigkeiten über Betriebskostenabrechnungen einen Großteil der jährlich erhobenen Mietstreitigkeiten aus. Vor Fertigung bzw. Bezahlung einer Betriebskostenabrechnung ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.