
Datum: 21.11.2003
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 30. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 30 U 111/03
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2003:1121.30U111.03.00

Vorinstanz: Landgericht Paderborn, 3 O 369/02

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 24. März 2003 verkündete Urteil des Einzelrichters der 3. Zivilkammer des Landgerichts Paderborn abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 5.447,87 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 11. Juli 2002 zu zahlen.

Insoweit bleibt das Versäumnisurteil des Senats vom 01. Oktober 2003 aufrechterhalten.

Im übrigen wird das Versäumnisurteil aufgehoben und die Klage wird abgewiesen.

Die weitergehende Berufung der Beklagten wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten der Säumnis. Die übrigen Kosten des Rechtsstreits werden wie folgt verteilt:

Von den Kosten des Rechtsstreits erster Instanz trägt die Klägerin 7% und die Beklagte 93%.

Von den Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Klägerin 57% und die Beklagte 43%.

Gründe:

	1
I.	2
Das Landgericht hat die Beklagte antragsgemäß verurteilt, an die Klägerin für die Jahre 1998 bis 2000 an Betriebskosten für die gemieteten Gewerberäume I-Straße in X 5.850,20 € nebst näher bezeichneter Zinsen zu zahlen.	3
Die Beklagte wehrt sich gegen die Verurteilung nur insoweit, als sie zur Zahlung von Reinigungskosten in Höhe von 300,00 € und von anteiliger Grundstücks- und Gebäudehaftpflicht in Höhe von 402,33 € verurteilt worden ist.	4
Gegen das die Berufung zurückweisende Versäumnisurteil des Senats vom 01. Oktober 2003 hat die Beklagte in zulässiger Weise Einspruch eingelegt.	5
II.	6
Aufgrund des zulässigen Einspruchs wurde der Prozess in die Lage zurückversetzt, in der er sich vor Eintritt der Säumnis befand (§§ 539 Abs. 3, 342 ZPO).	7
Die Berufung hat teilweise Erfolg.	8
1. Die Beklagte ist nicht verpflichtet, die mit 402,33 € bezifferten Kosten der Grundstücks- und Gebäudehaftpflicht zu zahlen.	9
Die allgemeine Regelung in § 15 Satz 1 des Mietvertrages: "Sämtliche Betriebskosten werden von dem Mieter getragen." gilt nicht für die hier streitigen Kosten der Haftpflichtversicherung.	10
Insoweit geht die Regelung in § 11 des Mietvertrages vor:	11
"(1) Der Vermieter verpflichtet sich, das Gebäude gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden ausreichend zu versichern, die Kosten dafür zu tragen und die Versicherung gegenüber dem Mieter nachzuweisen. Der Abschluss einer Grundstücks- und Gebäudehaftpflichtversicherung ist ebenfalls Sache des Vermieters.	12
(2) Der Mieter trägt alle Prämien für Versicherungen, die mit dem Betrieb und der Benutzung des Mietobjekts verbunden sind."	13
Nach dieser Regelung lässt sich eine Kostentragungspflicht des Mieters für die Kosten der Haftpflichtversicherungen nicht zweifelsfrei begründen.	14
Insoweit bleibt es deshalb bei der allgemeinen Regel, dass der Vermieter Betriebs- und Nebenkosten selbst tragen muss, wenn und soweit er sie nicht unmissverständlich und wirksam auf den Mieter übertragen hat. Daran fehlt es im vorliegenden Fall.	15
Dem steht hier nur scheinbar entgegen, dass § 11 (1) des Mietvertrages Schaden- und Haftpflichtversicherungen nicht in einem, sondern in zwei Sätzen getrennt abhandelt und dass der zweite Satz den ersten nicht ausdrücklich für entsprechend anwendbar erklärt, sondern namentlich nur den Abschluss der Haftpflichtversicherung als Sache des Vermieters	16

bezeichnet, nicht aber die Kostentragung und die Nachweispflicht.

Das Wort "ebenfalls" in dem Satzteil "Grundstücks- und Gebäudehaftpflichtversicherung ist ebenfalls Sache des Vermieters" ermöglicht zumindest, eine Verpflichtung des Vermieters über einen bloßen Versicherungsabschluss hinaus, auch in Bezug auf die Kostentragungspflicht in Betracht zu ziehen. 17

Darüber hinaus spricht für eine Nichtbelastung des Mieters mit den Kosten der Haftpflichtversicherungen vor allem, dass § 11 (1) 2 des Mietvertrages eine Überwälzung der Kosten der Haftpflichtversicherungen auf den Mieter nicht ausdrücklich anordnet und dass sich aus § 11 (2) des Mietvertrages für diese Versicherungen eine Kostentragungspflicht des Mieters jedenfalls nicht ohne weiteres ergibt. 18

Grundstücks- und Gebäudehaftpflichtversicherungen zählen gerade nicht ohne weiteres zu den "Versicherungen, die mit dem Betrieb und der Benutzung des Mietobjekts verbunden sind". Haftpflichtfälle können schon allein aufgrund des bloßen Vorhandenseins von Grundstück und Gebäude entstehen, auch wenn auf oder in ihnen kein Betrieb und keine Benutzung erfolgen, wie zum Beispiel aus § 823 Abs. 1 BGB abgeleitete Schadenersatzansprüche bei Verstößen gegen die allgemeine Verkehrssicherungspflicht, einschließlich der Streupflicht (vgl. *Palandt/Thomas* BGB 62. Aufl. 2003 § 823 Rn. 125 – 134) und die Haftung des Grundstücksbesitzers nach § 836 BGB, der Gebäudebesitzers nach § 837 BGB und die des Gebäudeunterhaltspflichtigen nach § 838 BGB zeigen. 19

Für eine entsprechende Anwendung der Kostenregelung in § 11 (2) des Mietvertrages, die sich nur auf die dort genannten betriebs- oder benutzungsbedingten Versicherungen bezieht, besteht kein Anlass. 20

2. Reinigungskosten 21

Insoweit ist die Berufung sachlich nicht gerechtfertigt. 22

Die Beklagte ist nach § 15 S. 1 des Mietvertrages zur Bezahlung der in Rechnung gestellten Reinigungskosten verpflichtet. 23

Hausreinigungskosten sind typische Betriebskosten. So werden sie von den Parteien auch verstanden. Der tatsächliche Anfall der geltend gemachten Kosten ist nicht im Streit. Die Voraussetzungen für eine Minderung (§ 537 BGB aF) liegen nicht vor. Die Beklagte behauptet nicht, dass die Treppe im 2. Obergeschoss wegen unzureichender Reinigung verschmutzt gewesen wäre. Nach Angaben der vom Landgericht vernommenen Zeugin wurde nach Bedarf geputzt, wenn auch abweichend vom Leistungsverzeichnis. Das zwischen der Klägerin und dem Reinigungsunternehmen vereinbarte Leistungsverzeichnis ist aber nicht Gegenstand des Mietvertrages der Parteien. Dass die der Beklagten berechneten Reinigungskosten unangemessen hoch gewesen wären, ist weder ersichtlich noch ausdrücklich vorgetragen. Mängel wurden zu keiner Zeit gerügt. Erst recht sind Gebrauchsbeeinträchtigungen nicht ersichtlich. 24

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO. 25
