

**In dem Verfahren  
über  
die Verfassungsbeschwerde**

der D... GmbH,  
vertreten durch ihren Geschäftsführer Dr. B...

- Bevollmächtigter: Rechtsanwalt Arndt Mönning  
in Sozietät Rechtsanwälte Ohletz,  
Rüttenscheider Straße 120, 45131 Essen -

- gegen a) den Beschluss des Landgerichts Hannover  
vom 8. Januar 2015 - 1 S 5/14 -,  
b) das Urteil des Landgerichts Hannover  
vom 10. November 2014 - 1 S 5/14 -

hat die 2. Kammer des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts durch  
die Richter Gaier,  
Schluckebier,  
Paulus

gemäß § 93b in Verbindung mit § 93a BVerfGG in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 1993 (BGBl I S. 1473)

am 2. April 2015 einstimmig beschlossen:

**Die Verfassungsbeschwerde wird nicht zur Entscheidung angenommen.**

**Der Beschwerdeführerin wird eine Missbrauchsgebühr in Höhe von 2.000 € (in Worten: zweitausend Euro) auferlegt.**

**G r ü n d e :**

**I.**

Die Beschwerdeführerin wendet sich gegen die Aberkennung der Umlagefähigkeit bestimmter Betriebskostenarten in einer Wohnraummietsache. 1

1. Die Beschwerdeführerin vermietete an den Kläger des Ausgangsverfahrens (im Folgenden: Kläger) eine Wohnung in einem Mehrparteienhaus mit angeschlossener Parkanlage. Das Grundstück steht im Eigentum einer Wohnungseigentümergein- 2

schaft, die die Beschwerdeführerin mit der Vermietung und Verwaltung der Wohnungen beauftragt hatte. Nach dem Mietvertrag schuldete der Kläger Vorauszahlungen für verschiedene Betriebskostenarten, unter anderem für die Kosten der Hauswartung, der Pflege der Außenanlagen und für Straßenreinigung sowie Winterdienst. Über die Voraussetzungen, unter denen die Beschwerdeführerin über diese drei Positionen abzurechnen hat, herrscht seit Jahren zwischen den Parteien Streit.

Zu einem ersten Rechtsstreit kam es wegen der Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2006 bis 2008. Der Kläger drang mit seinen Einwendungen durch und bekam sowohl vor dem Amtsgericht als auch vor dem Landgericht Recht. Die Beschwerdeführerin erhob Verfassungsbeschwerde, die mit Beschluss der 1. Kammer des Zweiten Senats vom 6. März 2012 (2 BvR 308/12) nicht zur Entscheidung angenommen wurde. Sie hatte eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör aus Art. 103 Abs. 1 GG mit der Begründung gerügt, dass ihr Sachvortrag zur Umlagefähigkeit der Hauswartkosten in der Berufungsinstanz nicht zur Kenntnis genommen worden sei.

3

In der Folgezeit kam es zu einer erneuten gerichtlichen Auseinandersetzung, weil der Kläger weiterhin die Zahlung der auf die drei strittigen Positionen entfallenden Beträge verweigerte. Schließlich erhob er gegen die Beschwerdeführerin im Ausgangsverfahren Klage auf Feststellung, dass ein Rückstand in dieser Höhe nicht bestehe.

4

Die Klage hatte sowohl vor dem Amtsgericht als auch in der Berufungsinstanz vor dem Landgericht Erfolg. Bei den Hauswartkosten stelle sich weiterhin die Problematik, dass das von der Beschwerdeführerin beauftragte Unternehmen auch im eigenen Interesse der Beschwerdeführerin tätig geworden sei. Ohne eine nachvollziehbare Aufschlüsselung der einzelnen Tätigkeiten seien die Hauswartkosten daher insgesamt nicht umlagefähig. Der dazu von der Beschwerdeführerin angebotene Zeugenbeweis könne diesen Sachvortrag nicht ersetzen. Auch über die Kosten für die Pflege der Außenanlagen habe die Beschwerdeführerin keine nachvollziehbare Abrechnung vorgelegt. Ihre Behauptung, dass nur eine Teilfläche von 7,58 % für die Allgemeinheit zugänglich und daher aus Kulanz ein Abschlag von 10 % gemacht worden sei, reiche dafür nicht aus. Sie hätte den Mietern das Aufmaß bekanntgeben müssen, aus dem sich diese Zahlen ergäben, damit diese die Richtigkeit der Abrechnungen überprüfen könnten. Schließlich stehe der Beschwerdeführerin auch die Position „Straßenreinigung/Winterdienst“ nicht zu, weil nicht zwischen den Flächen, die den Mietern allgemein dienen, und solchen Kosten unterschieden werde, die für die separat angemieteten Kfz-Stellplätze und Tiefgaragen angefallen seien. Die Verteilung der Gesamtkosten auf alle Mieter sei unzulässig, weil einem Teil der Mieter Garagenplätze gesondert vermietet worden seien.

5

2. Die Beschwerdeführerin rügt die Verletzung ihres grundrechtsgleichen Rechts aus Art. 103 Abs. 1 GG. Die Ausgangsgerichte hätten wesentliche Teile ihres Sachvortrags übergangen und dadurch ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

6

Hinsichtlich der Kosten für den Hausmeister weist die Beschwerdeführerin darauf hin, dass das Unternehmen sowohl von der Wohnungseigentümergeinschaft als auch von ihr beauftragt worden sei. Die Leistungen, die die Hausmeisterfirma der Wohnungseigentümergeinschaft in Rechnung gestellt habe, enthielten ausschließlich umlagefähige Tätigkeiten für das vermietete Objekt. Nur diese Kosten seien auf die Mieter umgelegt worden. Sonderleistungen aus dem Vertrag zwischen der Beschwerdeführerin und der Drittfirma seien nicht Gegenstand der Umlage gewesen. Dies habe die Beschwerdeführerin auch vor dem Landgericht vorgetragen. Mehr könne sie nicht tun. Das Landgericht stelle Anforderungen an den Sachvortrag, die von niemandem zu erfüllen seien.

7

Über die Kosten der Pflege der Parkanlage legt die Beschwerdeführerin ein Schreiben vom 12. Juni 2012 vor, aus dem sich ergebe, dass dem Kläger eine quadratmetergenaue Berechnung der jeweiligen Wegeflächen zur Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2010 mitgeteilt worden sei. Dieses Schreiben habe sie bereits in erster Instanz eingeführt, daher hätte das Landgericht nicht davon ausgehen dürfen, dass die Behauptung des Klägers, das Aufmaß nicht gekannt zu haben, unbestritten sei.

8

In Bezug auf die Kosten des Winterdienstes und der Straßenreinigung weist die Beschwerdeführerin auf ein der Beschwerdeschrift nicht beigefügtes Informationsblatt zu den Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2010 und 2011 hin, aus dem sich ergeben soll, dass Kosten für die separat vermieteten Kfz-Stellplätze und Tiefgaragenplätze gar nicht erst in die Umlage eingeflossen seien.

9

## II.

1. Die Verfassungsbeschwerde ist nicht zur Entscheidung anzunehmen, weil die Voraussetzungen des § 93a Abs. 2 BVerfGG nicht vorliegen. Ihre Annahme ist insbesondere nicht zur Durchsetzung des als verletzt gerügten grundrechtsgleichen Rechts der Beschwerdeführerin aus Art. 103 Abs. 1 GG angezeigt (§ 93a Abs. 2 Buchstabe b BVerfGG). Denn die Verfassungsbeschwerde ist offensichtlich unzulässig, weil sie nicht in einer den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2, 1. Halbsatz und § 92 BVerfGG entsprechenden Weise begründet worden ist.

10

Der Beschwerdeführerin ist es nicht gelungen, die behauptete Gehörsverletzung schlüssig darzulegen. Sie verkennt, dass das grundrechtsgleiche Recht aus Art. 103 Abs. 1 GG das entscheidende Gericht lediglich dazu verpflichtet, die Ausführungen der Prozessbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen (vgl. BVerfGE 21, 191 <194>; 96, 205 <216>; stRspr). Art. 103 Abs. 1 GG gewährt allerdings keinen Schutz gegen Entscheidungen, die den Sachvortrag eines Beteiligten aus Gründen des formellen oder materiellen Rechts teilweise oder ganz unberücksichtigt lassen (vgl. BVerfGE 21, 191 <194>; 96, 205 <216>; stRspr). In Bezug auf alle drei strittigen Positionen ihrer Betriebskostenabrechnungen macht die Beschwerdeführerin aber lediglich geltend, dass die Ausgangsgerichte zu hohe Anforderungen an ihre Darlegungslast als Vermieterin gestellt hätten, und vertritt damit eine abweichende Rechtsauffassung, die zu überprüfen das Bundesverfassungsgericht anstelle

11

der Fachgerichtsbarkeit nicht berufen ist.

Dass Sachvortrag nicht berücksichtigt worden sei, vermag die Beschwerdeführerin in Bezug auf die seit Jahren zwischen den Parteien strittigen Hausmeisterkosten schon selbst nicht darzulegen. Die Verträge, die sie und die Wohnungseigentümergeinschaft mit dem Unternehmen geschlossen haben, das die entsprechenden Dienstleistungen erbracht hat, waren bereits Gegenstand des Ausgangsverfahrens ihrer ersten Verfassungsbeschwerde und sind auch im vorliegenden Ausgangsverfahren sowohl vom Amtsgericht als auch vom Landgericht eingehend gewürdigt und für unzureichend befunden worden. 12

Auch in Bezug auf die Kosten für die Pflege der Parkanlage ist nicht nachvollziehbar begründet worden, dass Sachvortrag der Beschwerdeführerin übergangen worden ist. Mit der Beschwerdeschrift ist zwar ein Schreiben vom 12. Juni 2012 vorgelegt worden, nicht jedoch die „Flächenzusammenstellung“, die diesem als Anlage beigelegt gewesen sein soll. Ob und wann dieses Schreiben dem Kläger zugegangen sein soll, wird nicht mitgeteilt. Dazu hätte die Beschwerdeführerin vortragen müssen, weil das Schreiben nicht an den Kläger, sondern eine Person adressiert ist, die angeblich als sein Interessenvertreter aufgetreten sein soll, und der Kläger die Kenntnis des Inhalts dieses Schreibens bis zuletzt im Berufungsrechtszug bestritten hat. Spätestens in der Begründung der Verfassungsbeschwerde hätte die Beschwerdeführerin zu der Beanstandung des Landgerichts Stellung nehmen müssen, dass dieses Schreiben in erster Instanz nicht ordnungsgemäß in den Rechtsstreit eingeführt worden sei. 13

Auch das Informationsblatt für die Nebenkostenabrechnungen der Jahre 2010 und 2011, auf das sich die Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit der Position „Winterdienst/Straßenreinigung“ beruft, ist der Beschwerdeschrift nicht beigelegt. Im Übrigen soll sich daraus wiederum lediglich die Behauptung ergeben, dass nur umlagefähige Kosten auch tatsächlich umgelegt worden seien. Die bereits vom Amtsgericht angemahnte Aufschlüsselung nach separat vermieteten und allgemein genutzten Flächen, die die Abrechnung erst nachvollziehbar und für die Mieter überprüfbar macht, erfolgt auch dort nicht. Daher ist auch ein Beruhen des Urteils auf der behaupteten Gehörsverletzung nicht schlüssig dargelegt; denn es kann ausgeschlossen werden, dass das Landgericht, wenn es sich mit dem vorgeblichen Inhalt des Informationsblatts auseinandergesetzt hätte, auf Grundlage seiner Rechtsauffassung zu einem anderen, für die Beschwerdeführerin günstigeren Ergebnis gelangt wäre (vgl. BVerfGE 7, 95 <99>; 62, 392 <396>; stRspr). 14

Von einer weitergehenden Begründung wird gemäß § 93d Abs. 1 Satz 3 BVerfGG abgesehen. 15

2. Unter Berücksichtigung der demnach festzustellenden offensichtlichen Unzulässigkeit der Verfassungsbeschwerde und der Gesamtumstände ihrer Erhebung ist gemäß § 34 Abs. 2, 1. Alternative BVerfGG der Beschwerdeführerin eine Missbrauchsgebühr aufzuerlegen. 16

Ein Missbrauch liegt unter anderem dann vor, wenn die Verfassungsbeschwerde offensichtlich unzulässig und ihre Einlegung von jedem Einsichtigen als völlig aussichtslos angesehen werden muss (vgl. BVerfGK 6, 219; 10, 94 <97>; 14, 468 <470>; stRspr). Das Bundesverfassungsgericht muss nicht hinnehmen, dass es in der Erfüllung seiner Aufgaben, nämlich grundsätzliche Verfassungsfragen zu entscheiden und - wo nötig - die Grundrechte des Einzelnen durchzusetzen, durch für jedermann erkennbar aussichtslose Verfassungsbeschwerden behindert wird und dadurch anderen Bürgern den ihnen zukommenden Grundrechtsschutz nur verzögert gewähren kann (vgl. BVerfGK 3, 219 <222>; 6, 219 f.; 10, 94 <97>). Dies gilt insbesondere in Fällen, in denen der Beschwerdeführer das Bundesverfassungsgericht nach Erschöpfung des fachgerichtlichen Rechtswegs lediglich als (weitere) Rechtsmittelinstanz in Anspruch nehmen will, ohne sich auch nur ansatzweise mit Fragen von verfassungsrechtlicher Relevanz zu befassen (vgl. BVerfG, Beschluss der 1. Kammer des Ersten Senats vom 1. Dezember 1999 - 1 BvR 1559/99 -, juris, Rn. 2; Beschluss der 3. Kammer des Zweiten Senats vom 12. September 2000 - 2 BvR 1466/00 -, EuGRZ 2000, S. 493 <S. 494>).

17

Die Beschwerdeführerin ist bereits in dem Verfahren 2 BvR 308/12 mit dem Versuch gescheitert, durch Erhebung einer offensichtlich unzulässigen Verfassungsbeschwerde die Fortsetzung eines Prozesses zu erwirken, den sie gegen den Kläger des Ausgangsverfahrens geführt hat. Wenn sie nunmehr noch einmal mit einem im Kern unveränderten einfachrechtlichen Vortrag ohne hinreichende verfassungsrechtliche Substanz versucht, ein gegen denselben Mieter geführtes, rechtskräftig zu dessen Gunsten abgeschlossenes Klageverfahren durch Erhebung einer Verfassungsbeschwerde fortzusetzen, so ist darin ein Missbrauch des Beschwerderechts zu sehen.

18

Da die Beschwerdeführerin als größeres Wirtschaftsunternehmen über hinreichenden eigenen rechtlichen Sachverstand verfügt, konnte sie selbst die offensichtliche Unzulässigkeit ihrer Verfassungsbeschwerde erkennen und daher selbst mit der Missbrauchsgebühr belastet werden. Die Höhe der Missbrauchsgebühr im oberen Bereich des gesetzlich zulässigen Rahmens trägt der finanziellen Leistungsfähigkeit der Beschwerdeführerin und der Offensichtlichkeit der missbräuchlichen Inanspruchnahme des Bundesverfassungsgerichts Rechnung.

19

Diese Entscheidung ist unanfechtbar.

20

Gaier

Schluckebier

Paulus

**Bundesverfassungsgericht, Beschluss der 2. Kammer des Ersten Senats vom  
2. April 2015 - 1 BvR 470/15**

**Zitiervorschlag** BVerfG, Beschluss der 2. Kammer des Ersten Senats vom 2. April 2015  
- 1 BvR 470/15 - Rn. (1 - 20), [http://www.bverfg.de/e/  
rk20150402\\_1bvr047015.html](http://www.bverfg.de/e/rk20150402_1bvr047015.html)

**ECLI** ECLI:DE:BVerfG:2015:rk20150402.1bvr047015