

Umlagefähigkeit von Kosten für Wartung von Rauchwarnmeldern sowie Überprüfung der ordnungsgemäßen Mülltrennung durch externen Dienstleister

BGH Urteil vom 5.10.2022 Az. VIII ZR 117/21

Die Kläger sind Mieter einer in Berlin gelegenen Wohnung der Beklagten. Es geht im Rechtsstreit darum, ob die Kläger verpflichtet sind, anteilig die Kosten für die Wartung von Rauchwarnmeldern (RWM) sowie für die Überprüfung der ordnungsgemäßen Mülltrennung einschließlich des Nachsortierens durch einen externen Dienstleister als Betriebskosten zu tragen. Nach dem Formularmietvertrag setzt sich die monatliche Miete aus der Nettokaltmiete sowie den Vorauszahlungen der Kläger auf Betriebs- und Heizkosten gemäß Anlage 4 "Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen" zusammen, welche Bestandteil des Mietvertrags ist. Nr. 1 dieser Anlage lautet auszugsweise:

"Der Mieter hat alle Betriebskosten im Sinne des § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) zu tragen. Hierauf werden u.a. Vorauszahlungen erhoben für Allgemeine Betriebskosten (kalte Betriebskosten), insbesondere:

...

f) Müllbeseitigung (§ 2 Nr. 8 BetrKV)

...

o) Sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV), so insbesondere für, **den Betrieb von Brandschutz-, Brandmelde-, ...anlagen.**

Nach Nr. 2 der in den Mietvertrag einbezogenen "Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB)" der Beklagten ist diese berechtigt, "**neu entstehende Betriebskosten entsprechend den gesetzlichen Vorschriften geltend zu machen**".

Mit Schreiben vom 12. April 2016 kündigte die Beklagte den Klägern an, das Gebäude, in dem sich ihre Wohnung befindet, im Hinblick auf die anstehenden Änderungen der öffentlich-rechtlichen Vorgaben mit RWM auszustatten. Sie wies darauf hin, dass die Installation der RWM durch eine von ihr beauftragte Fachfirma (einheitlich) erfolgen werde und als Modernisierungsmaßnahme von den Klägern zu dulden sei. Zudem teilte sie die Kosten für die Anmietung und für die jährlich vorgeschriebene Sicht- und Funktionsprüfung mit, die künftig voraussichtlich anfallen und im Rahmen der Betriebskostenabrechnung nach der Wohnfläche auf die Mieter umgelegt werden sollen.

Die Beklagte beauftragte ferner einen externen Dienstleister mit der Erbringung eines sogenannten Behältermanagements, in dessen Rahmen der Restmüll der Mieter auf fehlerhafte Mülltrennung überprüft und gegebenenfalls von Hand nachsortiert wird.

Die Betriebskostenabrechnung der Beklagten für das Jahr 2018 wies Kosten für die Anmietung und Wartung der RWM sowie für das "Behältermanagement" aus. Die Kläger widersprachen der Betriebskostenabrechnung fristgemäß. Das Amtsgericht war der Ansicht, der

Beklagten stünden diese Betriebskosten zu, das Landgericht war der Ansicht, der Beklagten stünden nur die Kosten für die Wartung der RWM sowie für das Behältermanagement, nicht aber für die Anmietung der RWM zu. In der Revision beim BGH geht es daher noch um die Umlagefähigkeit der Wartungskosten RWM und des Behältermanagements.

Der BGH entschied, dass die Beklagte die bei ihr angefallenen Kosten für Maßnahmen des sogenannten "Behältermanagements" und für die Wartung der Rauchwarnmelder wirksam als Betriebskosten auf die Kläger umgelegt hat:

1. Behältermanagement

Die von der Beklagten in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Kosten des externen Dienstleisters sind für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter der Liegenschaft auf Einhaltung der (kommunal)satzungsmäßigen Vorgaben für die Mülltrennung und für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgende Nachsortierung von Hand angefallen. Es handelt sich um Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 8 BetrKV. Keine Rolle spielt gem. BGH, dass die betreffende Maßnahme eine Reaktion der Beklagten auf ein fehlerhaftes Mülltrennungsverhalten von Teilen der Mieterschaft sei, die diesbezüglichen Kosten also durch ein vertragswidriges Verhalten von Mietern – gleich ob es durch die in Anspruch genommenen Mieter, andere Mieter oder Dritte - verursacht seien.

2. Wartung Rauchwarnmelder.

Die Kosten für die jährliche Sicht- und Funktionsprüfung der RWM sind - anders als diejenigen der Anmietung - als Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung einzuordnen. Wie vom BGH bereits für die Kosten der Revision einer Elektroanlage entschieden wurde, ist eine regelmäßig anfallende, nicht durch eine bereits aufgetretene Störung veranlasste Maßnahme, die der Überprüfung der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit einer technischen Einrichtung des Mietobjekts dient, keine Mangelbeseitigung und sind die hierdurch verursachten wiederkehrenden Kosten deshalb als sonstige - grundsätzlich umlegbare - Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV anzusehen. Dies gilt auch für die Wartung der RWM.

Dass in verschiedenen Länderbauordnungen die Wartung den Mietern auferlegt wurde, ist für die Einordnung als Betriebskosten nicht maßgeblich da dies allein das bauordnungsrechtliche Verhältnis zwischen der Behörde und dem hinsichtlich der Wartung öffentlich-rechtlichen Verpflichteten betrifft. Eine Bestimmung zur zivilrechtlichen Zuständigkeit des Vermieters aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB im Verhältnis zum Mieter und zu den beiderseitigen Rechten und Pflichten bezogen auf die Wartung von Rauchwarnmeldern wird hierdurch nicht geregelt.

Die Umlage („sonstige Betriebskosten“) war auch gemäß dem konkreten Mietvertrag zulässig, da die von den Parteien in Nr. 1... des Mietvertrags vereinbarte Regelung zur Umlage der Kosten des Betriebs von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen auch die Umlage der Wartungskosten für Rauchwarnmelder auf die Kläger ermöglicht.