

LG Berlin, Urteil vom 08.04.2021 - 67 S 335/20

Die Kosten der Anmietung eines Rauchmelders sind nicht als Betriebskosten auf den Wohnraummieter umlegbar, die Kosten für dessen Wartung hingegen schon.

Die Kosten für die Anmietung von Rauchmeldern beruhen als Kapitalersatz- bzw. Anschaffungskosten nicht auf dem bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes. Der Umlage von Wartungskosten für Rauchmelder stünde nicht nur das Fehlen einer Umlagevereinbarung, sondern auch § 48 Abs. 4 Satz 4 BauO Bln entgegen.

2

Die Berufung ist begründet, soweit sie auf Rückzahlung anteiliger auf die Betriebskostenabrechnung vom 5. November 2019 gezahlter Kosten für die Anmietung von Rauchmeldern i.H.v. 13,66 EUR gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB gerichtet ist.

Die Berufung rügt zu Recht, dass es sich bei den Kosten für die Anmietung von Rauchmeldern nicht um umlegbare Betriebskosten im Sinne der §§ 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV handelt (vgl. LG Düsseldorf, Urt. v. 6. April 2020 - 21 S 52/19, ZMR 2020, 650; LG Hagen, Urt. v. 4. März 2016 - 1 S 198/15, ZMR 2016, 701, juris Tz. 27; Riecke, WuM 2021, 10, 14; a.A. LG Magdeburg, Urt. v. 27. September 2011, a.a.O., juris Tz. 18 ff.; AG Hamburg-Altona, Urt. v. 3. Mai 2013 - 318a C 337/12, ZMR 2014, 801, juris Tz. 2)

Danach sind Betriebskosten nur solche, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den

bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Zwar fallen die Kosten der Anmietung von Rauchmeldern "laufend" an. Den Vorgaben der §§ 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, 1 Abs. 1

Satz 1 BetrKV zuwider entstehen diese Kosten jedoch nicht "durch das Eigentum" des Vermieters.

Betriebskosten sind Miete i.S.d. 535 Abs. 2 BGB und stellen eine Gegenleistung für die Pflichten des

Vermieters aus § 535 Abs. 1 BGB dar. Davon sind die Anschaffungs- und Kapitalkosten - mit Ausnahme der ausdrücklich normierten Tatbestände - nicht erfasst (vgl.

Langenberg/Zehlein, in: dies., Betriebs- und Heizkostenrecht, 9. Aufl. 2019, Kap. A. Rz. 37 m.w.N. auch zur Gegenauffassung). Deshalb sind die Kosten

der Anmietung von Rauchmeldern nicht anders zu behandeln als die des betriebskostenrechtlich ebenfalls nicht umlagefähigen Erwerbs eines Rauchmelders.

Die Umlage der Anmietungskosten lässt sich auch nicht mit einer Analogie zu den im

Betriebskostenkatalog des § 2 BetrKV ausdrücklich als umlagefähig genannten Leasing- und

Anmietungskosten (§ 2 Nr. 2 (Anmietung von Wasserzählern), Nr. 4a (Anmietung von Geräten zur

Wärmeerfassung, Nr. 5a i.V.m Nr. 2 (Anmietung von Warmwasserzählern), Nr. 15a (Nutzungsentgelt für eine

Gemeinschaftsantenne)) begründen (vgl. Langenberg/Zehlein, a.a.O., Kap. A. Rz. 309 m.w.N.). Denn dabei

handelt es sich um nicht analogiefähige Ausnahmetatbestände zur Umlage von Mietkosten, deren

ausdrückliche Aufzählung nicht nur ihren abschließenden Charakter deutlich macht, sondern auch einen

Rückgriff auf den der Umlage "sonstiger Betriebskosten" dienenden Auffangtatbestand des § 2 Nr. 17

BetrKV verbietet. Davon abgesehen fehlt es an der für eine Analogie erforderlichen Vergleichbarkeit der

Interessenlage bei der Anmietung von Rauchmeldern und derjenigen der in § 2 Nr. 2, 4a, 5a, 15a BetrKV aufgeführten Gegenstände. Bei letzteren besteht zum einen ein höherer Wechseltturnus als bei handelsüblichen Rauchmeldern, zum anderen liegen die Wartungskosten - anders als bei Rauchmeldern - dort in der Regel höher als die Kosten der Anmietung (vgl. BGH, Urt. v. 28. September 2011 - VIII ZR 326/10, WuM 2011, 625, juris Tz. 20; LG Düsseldorf, a.a.O., 651; LG Hagen, a.a.O., Tz. 28; Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl. 2009, Kap. V Rz. 24). Diese Wertung entspricht im Ergebnis der von der Kammer geteilten Rechtsprechung des BGH zur restriktiven Anwendung von § 7 Abs. 2 HeizkostenVO (vgl. BGH, Urt. v. 17. Dezember 2008 - VIII ZR 92/08, NJW 2009, 667, juris Tz. 13).

Schließlich sind auch die auf die Wartung der Rauchmelder entfallenden Betriebskosten in Höhe von 8,02 EUR umlagefähig (vgl. LG Hagen, Urt. v. 4. März 2016 - 1 S 198/15, ZMR 2016, 701, juris Tz. 24; LG Magdeburg, Urt. v. 27. September 2011 - 1 S 171/11, NJW 2012, 544, juris Tz. 15; Zehelein, in: Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2020, § 2 BetrKV Rz. 79 m.w.N; ders., WuM 2016, 400, 406).

In Abgrenzung zur - vorbeugenden - Instandsetzung und Instandhaltung dienen die Kosten der regelmäßig anfallenden Wartung von Rauchmeldern als Vorsorgemaßnahme zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit der technischen Einrichtung eines Mietobjekts und nicht der Instandsetzung durch Beseitigung von Mängeln (vgl. BGH, Urt. v. 14. Februar 2007 - VIII ZR 123/06, NJW 2007, 1356, juris Tz. 11 (Elektroanlage); Urt. v. 7. April 2004 - VIII ZR 167/03, NZM 2004, 417, juris Tz. 11 (Dachrinne); LG Hagen, a.a.O., Tz. 25; AG Lübeck, Urt. v. 5. November 2007 - 21 C

1668/07, NZM 2008, 929, juris Tz. 13ff.). Dass eine regelmäßige Wartung der Rauchmelder mittelbar auch zu einer Minderung der Instandhaltungskosten führt, ändert an der Einordnung als Betriebskosten nichts (vgl. BGH, Urt. v. 14. Februar 2007, a.a.O., Tz. 12)