

Betriebskostenrecht

Treppenhausreinigung, Belegeinsicht, Rauchmelder, Sperrmüll, Baufällkosten etc.– Neun aktuelle Urteile zum Betriebskostenrecht

Der vorliegende Artikel gibt einen Überblick über die Rechtsprechung der vergangenen Monate. Nach Angaben des Deutschen Mieterbundes belegten die Betriebskosten mit 35,2 Prozent im Jahre 2020 den Spitzenplatz bei den Beratungsthemen dar. Die knapp 1,5 Millionen Mieter der ca. 400 Mitgliedsunternehmen zahlten im vergangenen Jahr ca. 1,3 Milliarden Euro für ihre kalten und warmen Betriebskosten. 500 Millionen Euro weniger als noch im Jahr 2015.



Dr. Peter Hitpaß Foto: VNW; Bertold Fabricius Hamburg

I. Entscheidung des BGH

Das Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung erstreckt sich auch auf die zugrundeliegenden Zahlungsbelege. Das hat der BGH mit Urteil vom 9. Dezember 2020 (**Az.: VIII ZR 118/19**) entschieden.

Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Die Klägerin begehrt eine Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung vom 22. Oktober 2014 für das Jahr 2013. Sie gewährte dem Beklagten Ein-

sicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Rechnungsbelege; eine darüber hinaus vom Beklagten verlangte Einsichtnahme in die entsprechenden Zahlungsbelege lehnte sie ab.

Das Amtsgericht hat der auf Zahlung von 1.262,35 Euro nebst Zinsen gerichteten Klage unter deren Abweisung im Übrigen in Höhe von 1.195,19 Euro stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht die Klage insgesamt abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung der Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt: Der Klägerin stehe ein Anspruch auf Ausgleich der Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung vom 23. Oktober 2014 derzeit nicht zu, weil sie dem Beklagten die begehrte Einsicht (auch) in die Zahlungsbelege nicht gewährt habe und dem Beklagten daher nach § 242 BGB unter dem Gesichtspunkt der unzulässigen Rechtsausübung ein temporäres Leistungsverweigerungsrecht zustehe.

Die Abrechnungspflicht des Vermieters umfasse nach § 259 Abs. 1 BGB die Vorlage von Belegen, soweit diese erteilt zu werden pflegten. Eine Einschränkung dahingehend, dass die Einsichtnahme in die Belege zur Überprüfung der Abrechnung zwingend erforderlich sein müsse, lasse sich der Vorschrift nicht entnehmen. Vielmehr genüge das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren.

Lägen Zahlungsbelege zum Nachweis der Erfüllung von Forderungen gegenüber dem Gläubiger vor, sei kein sachlicher Grund ersichtlich, weshalb dem Abrechnungsempfänger eine Einsichtnahme in diese Belege verweigert werden sollte. Es reiche vielmehr aus, dass er - wie jeder Abrechnungsempfänger - überprüfen könne, ob der Abrechnungspflichtige - hier der Vermieter - die Rechnungsbeträge so wie in der Abrechnung ausgewiesen beglichen und nicht etwa Kürzungen vorgenommen oder von Preisnachlässen oder Ähnlichem profitiert habe.

Dass sich das Belegeinsichtsrecht des Mieters auf Zahlungsbelege erstrecken müsse, ergebe sich zudem spiegelbildlich als geradezu zwingendes (Gegen-)Recht des Mieters, wenn dem Vermieter ein Wahlrecht bezüg-



WIR knüpfen mit
Data Exchange
an Ihr System an.

SIE haben Ihr
Immobilienportfolio
locker im Griff.

techem

Managen Sie große Immobilienportfolios jetzt noch effizienter: Die neuen Techem Data Exchange Services bieten eine einheitliche API, über die sich Ihr System einfacher und sicher an unseres andocken lässt. Für schnellen automatischen Datenaustausch, der viel Zeit spart. **Damit Sie sich aufs Wesentliche fokussieren können: techem.de**

lich der Abrechnungsmethode zugebilligt werde. Bei der Abrechnung nach dem „Abflussprinzip“ - bei dem der Vermieter auf die im Abrechnungszeitraum tatsächlich bezahlten Rechnungen abstelle - sei zur sachgerechten Überprüfung die Einsichtnahme in die Zahlungsbelege erforderlich.

So sieht es auch der BGH: Das Berufungsgericht hat die Klage zutreffend mit Rücksicht darauf als derzeit unbegründet abgewiesen, dass die Klägerin dem Beklagten die begehrte Einsicht in die der Betriebskostenabrechnung 2013 zu Grunde liegenden Zahlungsbelege nicht gewährt hat.

Nach der Rechtsprechung des Senats steht dem Mieter gegenüber dem auf eine Betriebskostenabrechnung gestützten Zahlungsverlangen des Vermieters ein aus § 242 BGB folgendes (temporäres) Leistungsverweigerungsrecht zu, solange ihm eine nach § 259 Abs. 1 BGB berechtigterweise begehrte Belegeinsicht nicht gewährt worden ist.

Zu den Abrechnungsunterlagen, auf die sich das Einsichtsrecht des Mieters bezieht, gehören - wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat - neben den Rechnungen auch die dazugehörigen Zahlungsbelege über die in der Abrechnung auf die Mieter umgelegten Betriebskosten. Denn mit Hilfe dieser Belege wird der Mieter in die Lage versetzt, die Berechtigung der jeweils in Rechnung gestellten Beträge zu überprüfen. Der Darlegung eines besonderen Interesses bedarf es dabei nicht, es genügt vielmehr das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren.

Entgegen der Auffassung der Revision gilt das auch für die Einsichtnahme in die Zahlungsbelege, und zwar unabhängig davon, ob der Vermieter nach dem Abflussprinzip oder nach dem Leistungsprinzip abrechnet oder bei den unterschiedlichen Betriebskostenarten teils die eine, teils die andere Abrechnungsmethode.

Das Berufungsgericht hat schon keine abschließenden Feststellungen zu der bei sämtlichen Betriebskostenpositionen jeweils angewendeten Abrechnungsmethode getroffen. Übergangenen Sachvortrag zeigt die Revision insoweit nicht auf. Vor allem aber bezieht sich das Einsichtsrecht des Mieters - unabhängig von der aus der Abrechnung als solcher ohnehin nicht ersichtlichen Abrechnungsmethode - auf die jeweiligen (und damit auf sämtliche vorhandenen) Zahlungsbelege. Anhaltspunkte dafür, dass der Beklagte sein Einsichtsbegehren - etwa im Laufe des Prozesses - auf einzelne Zahlungsbelege zu bestimmten Positionen beschränkt hätte, trägt die Revision nicht vor und sind auch nicht ersichtlich.

II. Entscheidungen der Instanzgerichte

1. LG Berlin: Rauchwarnmelder: Kosten der Anmietung nicht umlagefähig – Kosten der Sperrmüllsammmlung umlagefähig

Das Landgericht Berlin hat durch Urteil vom 8. April 2021 (**Az.: 67 S 335/20**) zu Fragen der Umlagefähigkeit von Betriebskosten entschieden. Streitig waren in dem Mietverhältnis die Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern, die der Wartung von Rauchwarnmeldern und die Kosten für das Behältermanagement und die Sperrmüllbeseitigung.

Das Landgericht Berlin lehnt die Umlagefähigkeit der Anmietungskosten von Rauchwarnmeldern als Betriebskosten ab. Dafür hält es aber die Kosten des sog. Müll- und Behältermanagements und der Sperrmüllbeseitigung als Kosten der Müllentsorgung für umlegbar.

Das Landgericht Berlin schließt sich der bereits seit langem in der Rechtsprechung herrschenden Auffassung an, dass die Mietkosten für Rauchwarnmelder nicht als Betriebskosten umlagefähig sind.

Zwar fallen die Kosten der Anmietung von Rauchwarnmeldern laufend an. Allerdings handelt es sich um Anschaffungs- und Kapitalkosten, die nicht umlagefähig sind. Eine Analogie zu den Betriebskosten in § 2 BetrKV hinsichtlich der Leasing- und Anmietkosten von Wasserzählern und von Geräten zur Wärmeerfassung und Warmwasserzählern lehnt das Landgericht Berlin, wie auch die anderen zitierten Gerichte, ab. Das Gericht hält jedoch die Kosten sowohl für die Sonderabfuhr bzw. Sperrmüllbeseitigung als auch für das Behältermanagement und die Wartung der Rauchwarnmelder für umlegbar.

Zu den Kosten der Beseitigung von Sperrmüll, der auf Gemeinschaftsflächen abgestellt wurde, führt es aus, dass es sich um Kosten handelt, die im bestimmungsgemäßen Gebrauch für den Eigentümer laufend entstehen. Der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks setzt eine wiederkehrende Beseitigung von

Müll voraus. Sie umfasst daher auch den Aufwand, der auf die Beseitigung von Müll entfällt, für den Dritte verantwortlich sind.

Hinsichtlich des Behältermanagements führt das Landgericht aus, dass es sich um Kosten nach § 2 Nr. 8 BetrKV „Kosten der Müllbeseitigung“ handele.

2. LG Düsseldorf: Miete von Rauchwarnmeldern nicht als Betriebskosten umlegbar

Das hat das LG Düsseldorf durch Urteil vom 6. April 2020 (**Az.: 21 S 52/19**) entschieden. Die Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern sind zwar Betriebskosten, jedoch nicht auf den Wohnraum-Mieter als „sonstige Betriebskosten“ umlegbar.

Diese Kosten treten faktisch an die Stelle von Anschaffungskosten („verkappte Anschaffungskosten“), die keine Betriebskosten darstellen (vgl. LG Hagen, Urt. v. 4. März 2016 - 1 S 198/15, ZMR 2016, 701).

Die Umlegbarkeit ergibt sich auch nicht aus einer Analogie zu § 2 Nr. 2, 4 und 5 BetrKV, wonach die Kosten der Anmietung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung von Wasser, Heizwärme und Warmwasser umlagefähige Betriebskosten sind. Hierbei handelt es sich nämlich um eine Ausnahmeregelung ausschließlich für Zählermieten, die nicht auf die Anmietung anderer technischer Einrichtungen ausgedehnt werden kann. Auch der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz spricht gegen die Umlagefähigkeit der Anmietkosten. Rauchwarnmelder haben eine Lebensdauer von 10 Jahren.

Anm.: Nach wie vor steht eine klarstellende Entscheidung des Bundesgerichtshofes aus. Ebenso eine Novelle der BetrKV aus dem Jahr 2004.

3. LG Hamburg: Rauchwarnmelder: Duldungspflicht des Mieters für Einbau funkablesbarer Geräte

Das Landgericht Hamburg hat durch Beschluss vom 20. Juli 2020 (**Az.: 307 S 14/20**) entschieden, dass der Mieter zur Duldung der Neuinstallation von funkfähigen Rauchwarnmeldern verpflichtet ist.

Das Amtsgericht verurteilte die Klägerin zur Duldung des Einbaus der Funkrauchwarnmelder in der Wohnung. Hiergegen war die Mieterin in Berufung gegangen. Das Landgericht hat in dem Hinweisbeschluss deutlich gemacht, dass es eine Duldungspflicht für gegeben hält. Außerdem weist es darauf hin, dass es sich um eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b BGB handele, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden ist und auch nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen kann. Dadurch werde aber der Gebrauchswert der Mietsache (objektiv) nachhaltig erhöht und die allgemeinen Wohnverhältnisse werden (objektiv) dauerhaft verbessert.

Es liege allein in der Dispositionsbefugnis des Vermieters, ob er sich für funkfähige Rauchwarnmelder entscheidet und ob er Modelle ohne diese Qualifikation weiter nutzen will oder später (nach zehn Jahren) neu einbaut.

4. LG München I: Umlage von Wartungskosten für Rauchmelder auf Mieter zulässig

Das LG München I hat mit Urteil vom 15. April 2021 (**Az.: 31 S 6492/20**) entschieden, dass die Umlage von „sonstigen Betriebskosten“, die nach Mietvertragsabschluss neu entstanden und im Mietvertrag nicht im Einzelnen benannt sind (hier: Wartungskosten für Rauchwarnmelder), in jedem Fall eine entsprechende Erklärung des Vermieters gegenüber dem Mieter erfordert, in welcher der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

Grundsätzlich können Betriebskosten nur dann auf den Mieter umgelegt werden, wenn dies vorher im Einzelnen vereinbart wurde. Da dem Mieter deutlich gemacht werden muss, welche Betriebskosten auf ihn übergewälzt werden, ist es erforderlich, auch die „sonstigen Betriebskosten“ im Einzelnen zu benennen (BGH, Urteil vom 7.4.2004 – VIII ZR 167/03 - Kosten der Dachrinnenreinigung).

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch sowohl um eine von der Mieterin zu dulden und zudem gesetzlich vorgeschriebene Modernisierungsmaßnahme handelt (BGH, Urteil vom 17.6.2015 – VIII ZR 216/14), als auch im streitgegenständlichen Mietvertrag eine Öffnungsklausel enthalten ist, sind die Wartungskosten für die Rauchwarnmelder trotz fehlender Benennung im Mietvertrag als Betriebskosten ausnahmsweise umlagefähig, so die 31. Zivilkammer.

Allerdings scheitert die Umlagefähigkeit der streitgegenständlichen Wartungskosten hier letztlich an der fehlenden entsprechenden Erklärung seitens des Vermieters. Die Kosten für die Wartung von Rauchmeldern können grundsätzlich auf den Mieter umgelegt werden, dies bedarf jedoch einer vorherigen ausdrücklichen Erklärung seitens des Vermieters.

Das Urteil ist rechtskräftig.

5. AG Brandenburg: Mieter müssen die Kosten der Treppenhausreinigung über die Betriebskosten bezahlen

Die Kosten der Reinigung des Treppenhauses können durch den Vermieter als Betriebskosten auf alle Wohnungsmieter umgelegt werden, selbst wenn einzelne Mieter nur die Kellertreppe dieses Treppenhauses benutzen (§ 556 BGB i.V.m. der BetrKostVO). Das hat das AG Brandenburg mit Urteil vom 27. Mai 2021 (**Az.:31 C 295/19**) entschieden.

Die Reinigung der gemeinsam genutzten Räume (d.h. auch des Treppenhauses) ist immer dann umlagefähig gemäß § 556 BGB i.V.m. der BetrKostVO, wenn diese Räume nicht einzelnen Mietern zur eigenen Nutzung zugewiesen wurden (AG Steinfurt, Urteil vom 13.02.2014, Az.: 21 C 1668/12). In welchem Umfang die Nutzung dieser gemeinsam genutzten Räume durch die Mieter tatsächlich erfolgt, ist hingegen nicht entscheidend. Das gilt sowohl für die Kosten der Reinigung des Treppenhauses als auch für die Kosten eines Aufzugs oder einer Gemeinschaftsantenne bzw. die Kosten der Beleuchtung von Eingang und Treppenhaus oder die Kosten der Gartenpflege.

Eine nach der jeweiligen Verursachung oder tatsächlichen Nutzung differenzierende Umlage dieser Kosten auf die Mieter wäre vielfach nicht praktikabel und hätte eine erhebliche Unübersichtlichkeit und möglicherweise auch laufende Veränderungen in der Abrechnung zur Folge. Es sprechen deshalb auf Seiten des Vermieters Gründe der Praktikabilität und auf Seiten der Mieter Gründe der Nachvollziehbarkeit und besseren Überprüfbarkeit der Abrechnung für eine generalisierende Betrachtungsweise.

Denn die genannten Gründe lassen die damit für die Mieter bestimmter Wohnungen im Einzelfall möglicherweise verbundenen Nachteile nicht als eine - die Gebote von Treu und Glauben (§ 242 BGB) missachtende - unangemessene Benachteiligung erscheinen, zumal sich die Vor- und Nachteile bei den verschiedenen Betriebskostenarten insgesamt auch ausgleichen können. Diese Wertung entspricht zudem der Intention des Gesetzgebers, der mit der Regelung des § 556a I 1 BGB, nach der vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarungen und Vorschriften die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen sind, die Umlage von Betriebskosten leichter handhabbar machen wollte. So das Gericht in seinen Urteilsgründen.

6. LG Hanau: Betriebskostenabrechnung: Erhöhter Wasserverbrauch wegen defekten Toilettenspülkastens geht zulasten des Mieters

Das LG Hanau hat mit Urteil vom 30. Dezember 2020 (**Az. 2 S 123/19**) entschieden, dass ein Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auch die Kosten für einen erhöhten Wasserverbrauch wegen eines defekten Toilettenspülkastens tragen muss, da der Mieter einer Wohnung eine regelmäßige übliche Kontrolle der Mietsache schuldet.

Es sei schlicht kaum vorstellbar, dass ein so massiver durch einen defekten Spülkasten verursachter Wasserverlust bei einem Mindestmaß an Aufmerksamkeit über mehrere Monate hinweg unerkannt bleibt. Der Mieter schulde vielmehr, so das Gericht, ein Mindestmaß an Aufmerksamkeit, unabhängig von der Frage, wie oft sich der Mieter tatsächlich in der Wohnung aufhält. Denn auch der häufig ortabwesende Mieter schuldet eine regelmäßige Kontrolle seiner Wohnung.

Diese Pflichten hatte der beklagte Mieter hier vernachlässigt, so dass das Gericht die Umlage der erhöhten Kosten aus gerechtfertigt ansah.

7. AG München: Mieter haben keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Verplombung von ungenutzten Heizkörpern.

Das hat das Amtsgericht München mit Urteil vom 21. Oktober 2020 (**Az.: 416 C 10714/20**) entschieden. Ein Anspruch des Mieters auf Verplombung einzelner Heizkörper besteht nicht. Vielmehr besteht umge-

kehrt die Verpflichtung des Mieters, die gemieteten Räume im Rahmen seiner nebenvertraglichen Obhutspflichten entsprechend zu beheizen und zu lüften, so dass die Räume keinen Schaden nehmen.

Es ist dem Vermieter nicht zumutbar, jeweils nach entsprechenden individuellen Wünschen einzelner Mietvertragsparteien entsprechende Heizkörper stillzulegen oder zu verplomben, so das Gericht in seinen Leitsätzen

8. LG München I - Fällen und Entsorgen abgestorbener Bäume gehört zur Gartenpflege im Mietverhältnis – neue Entwicklung

Das LG München I hat mit Urteil vom 19. November 2020 (**Az.: 31 S 3302/20**) entschieden, dass zur Gartenpflege auch das Fällen eines kranken, morschen oder abgestorbenen Baumes gehört, sodass die dafür erforderlichen Kosten im Mietverhältnis als Betriebskosten umlagefähig sind.

Streitgegenständlich war die Umlagefähigkeit von Baumfällkosten auf den Mieter. Die Parteien stritten in erster Instanz über die Umlagefähigkeit der in der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2018 aufgeführten Kosten für das Fällen zweier abgestorbener Ebereschen, das Fällen einer absterbenden Kirsche und eines Goldregens, die Totholzentfernung an einer Birke und einer Esche an der Straße in Klettertechnik sowie das Laden, Abfahren und Entsorgen des Schnittguts.

Nach Auffassung des Landgerichts gehört zur „Gartenpflege“ i.S.d. § 2 Nr. 10 BetrKV auch das Fällen eines kranken, morschen oder abgestorbenen Baumes. Die hierfür erforderlichen Kosten seien daher im Mietverhältnis als Betriebskosten umlagefähig. Dies gelte unabhängig davon, ob eine Ersatzbepflanzung erfolge oder nicht. Das LG München I schließe sich auf Basis der in Rechtsprechung und Literatur für und gegen die Umlagefähigkeit vorgebrachten Argumente des Amtsgerichts an.

§ 2 BetrKV bezwecke die Abgrenzung der Betriebskosten von Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten. § 2 Nr. 10 BetrKV stelle insofern eine Sonderregelung im Regelungsgefüge der BetrKV dar, da Pflanzen nicht ohne Weiteres mit technischen bzw. baulichen Gegebenheiten vergleichbar seien.

Dass Baumfällkosten im Regelfall erst nach Jahrzehnten entstehen, begründe hier keine besondere Schutzwürdigkeit der Mieterseite. Bei Vertragsschluss könnten entsprechende Informationen eingeholt werden. Es handele sich nicht um außergewöhnliche Kosten, denen es an der Berechenbarkeit fehle, da ein Absterben von Bäumen eine durchaus natürliche Entwicklung darstelle. Das Fällen eines kranken bzw. morschen Baumes sei eine für die Erhaltung einer gärtnerisch angelegten Fläche notwendige Maßnahme, für deren Kosten der/die jeweilige Mieter/in aufkommen müsse.

Das Landgericht wies darauf hin, dass sich die Frage der Ersatzfähigkeit aufgrund von Sturmschäden oder plötzlichen unerwarteten bzw. unvorhersehbaren Ursachen entstandener Baumfällkosten in diesem Rechtsstreit nicht gestellt habe.

Das Urteil des Landgerichts München I ist rechtskräftig.

Anm.: eine für die Wohnungswirtschaft erfreuliche Entscheidung. Einige Amtsgerichte hatten in der Vergangenheit Baumfällkosten als nicht umlegbar bezeichnet.

Dr. Peter Hitpaß,

hitpass@vnw.de

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Landesgeschäftsstelle Schwerin