

29 III. Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, weil es weiterer Feststellungen nicht bedarf und die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Auf das Rechtsmittel der Beklagten ist das Berufungsurteil daher aufzuheben und die Berufung der Klägerin gegen das erstinstanzliche Urteil zurückzuweisen.

Betriebskosten; Umlage von Anmietkosten für Rauchwarnmelder sowie von Verkehrssicherheitsüberprüfungen

§ 556 BGB; § 2 Nr. 17 BetrKV

1. Anmietkosten für Rauchwarnmelder sind als „verkappte Anschaffungskosten“ nicht umlagefähig.

2. Überprüfungen der Verkehrssicherheit der Mietsache dienen der Erfüllung der Pflicht des Vermieters zur Aufrechterhaltung der Vertragsmäßigkeit und Mangelfreiheit der Mietsache; ihre Kosten sind nicht umlagefähig.

(Leitsätze der Redaktion)

AG Gelsenkirchen, Urt. v. 23.11.2021 – 210 C 174/21 – nicht rechtskräftig

Zum Sachverhalt: Der Kläger macht gegenüber der Beklagten die Rückerstattung der Zahlung von Miete für einen Rauchwarnmelder sowie Kosten für Verkehrssicherheitsüberprüfungen gemäß der Nebenkostenabrechnung für den Zeitraum 1.1. bis 31.12.2019 geltend.

Der Kläger mietete von der Beklagten als Eigentümerin eine Wohnung in der Immobilie ..., Gelsenkirchen. Neben der Grundmiete wurde die monatliche Vorauszahlung auf abzurechnende Betriebskosten vereinbart. Es wurde auch die Umlegbarkeit von sonstigen Betriebskosten vereinbart. Als sonstige Betriebskosten sind (beispielhaft) „Anmietungs- und Wartungsgebühren der Rauchwarnmelder“ und „Kosten für Verkehrssicherheitsüberprüfungen“ aufgeführt.

Die Beklagte zahlt für das streitgegenständliche Mietobjekt Mietkosten für Rauchmelder i. H. v. 2,79 € pro Stück an die S. Mess- und Abrechnungssysteme GmbH. Die Wohnung des Klägers weist vier Rauchmelder auf.

Mit Schreiben vom 12.5.2020 hat die Beklagte die Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum 1.1. bis 31.12.2019 übersandt, die mit einer Nachzahlung i. H. v. insgesamt 100,95 € zu Lasten des Klägers schloss. Ausweislich vorgenannter Betriebskostenabrechnung hat die Beklagte u. a. Kosten für „Verkehrssicherung“ i. H. v. 10,64 € und Kosten für „Rauchwarnmelder“ i. H. v. 11,16 €, mithin insgesamt 21,80 €, eingestellt und abgerechnet.

Der Kläger forderte den Betrag i. H. v. 21,80 € gegenüber der Beklagten erfolglos zurück.

Er ist der Ansicht, dass die streitgegenständlichen Kosten der Nebenkostenabrechnung, nämlich „Anmietungs- und Wartungsgebühren der Rauchwarnmelder“, hier insbesondere ... die Mietkosten der Rauchwarnmelder und „Kosten für Verkehrssicherheitsüberprüfungen“ als sonstige Betriebskosten ... auf die Mieter nicht umlegbar seien.

[Die Beklagte] ist der Ansicht, dass die streitgegenständlichen Kosten, nämlich „Anmietungs- und Wartungsgebühren der Rauchwarnmelder“ und „Kosten für Verkehrssicherheitsüberprüfungen“ als sonstige Betriebskosten, bei entsprechender mietvertraglicher Vereinbarung über die Betriebskostenabrechnung, auf die Mieter umlegbar seien.

Aus den Gründen: Die zulässige Klage ist begründet.

Der Kläger hat einen Anspruch auf Rückerstattung zu viel gezahlter Betriebskosten gem. § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Alt. BGB i. H. v. insgesamt 21,80 €. ...

Die Zahlung eines Teilbetrags i. H. v. 21,80 € erfolgte ohne Rechtsgrund.

Zwar fallen die laufenden und auf den Kläger umgelegten Kosten in Bezug auf Anmietungsgebühren der Rauchwarnmelder i. H. v. 11,16 € (4x 2,79 €) unter die „sonstigen Betriebskosten“. Jedoch sind diese laufenden Kosten abzugrenzen von Anschaffungskosten. Die Kosten der Anmietung treten faktisch an die Stelle von Anschaffungskosten („verkappte Anschaffungskosten“), die keine Betriebskosten darstellen (LG Düsseldorf, Urt. v. 6.4.2020 – 21 S 52/19 –, juris; LG Hagen (Westfalen), Urt. v. 4.3.2016 – 1 S 198/15 –, Rn. 27, juris; a. A. LG Magdeburg, Urt. v. 27.9.2011 – 1 S 171/11 (051) –, juris). Zudem handelt es sich der Sache nach um die erstmalige ordnungsgemäße Herstellung der Mietsache, die – ebenso wie die spätere Erhaltung, § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV – keine Betriebskostenmaßnahme ist (Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 15. Aufl. 2021, BGB § 556 Rn. 304).

Auch die „Kosten für Verkehrssicherheitsüberprüfungen“ i. H. v. 10,64 € sind nicht umlegbar. Nach dem Dافürhalten des Gerichts ist eine allgemeine Überprüfung der Verkehrssicherungspflicht [gemeint wohl: Verkehrssicherheit, d. Red.] keine auf den Mieter umlegbare sonstige Betriebskostenposition, sondern als nicht umlegbare Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten anzusehen. Insoweit wird die dahingehende Argumentation der klagenden Partei geteilt. Es ist nicht hinreichend transparent, um welche Kostenposition es sich tatsächlich handelt. Zu Recht ist der Kläger der Ansicht, dass der Zweck der Überprüfung der Verkehrssicherheit einzig und allein im Interesse des Vermieters liegt, der seinen Verkehrssicherungspflichten nachkommt und sich im eigenen Interesse gegen eventuelle Schadenersatzansprüche seines Mieters schützen will. Es handelt sich auch nicht um technische Wartungsarbeiten, die auch dem Mieter zugutekommen. Wenn der Vermieter aber lediglich seine Verkehrssicherungspflichten erfüllt, hat der Mieter selbst keinen weitergehenden Nutzen. Vielmehr stellt der Vermieter den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache sicher.

Das ... geltend gemachte Feststellungsbegehren ist zulässig und begründet.

Das Feststellungsinteresse des Klägers ergibt sich daraus, dass der Streit der Parteien darüber, ob und inwieweit die streitgegenständlichen Kosten auf den Kläger umgelegt werden können, grundsätzlich geklärt wird und nicht auf die künftigen Betriebskostenabrechnungen verlagert wird.

Wie vorstehend ausgeführt sind die streitgegenständlichen Positionen nicht umlegbar.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Daniel Gumpert, Bochum