

Wohnungswirtschaft

Rundschreiben vom 22. November 2018

AG Neubrandenburg: Miete von Rauchwarnmeldern nicht umlagefähig

An alle Mitgliedsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern

Das hat das AG Neubrandenburg mit Urteil vom 9. Oktober 2018 (Az.:101 C 1028/16) entschieden.

In den Entscheidungsgründen führt es dazu u. a. aus:

„Bei den Kosten, die auf die Miete der Rauchwarnmelder entfallen, handelt es sich indes nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV, der insoweit einzig in Betracht kommenden Betriebskostenart, denn es handelt sich bei Rauchmeldern nicht um Geräte zur Verbrauchserfassung (wie z. B. Wasserzähler). Vielmehr stellt die Anmietung eines Rauchmelders im Ergebnis nichts anderes dar als die Anschaffung einer technischen Einrichtung für die Mietsache. Derartige Anschaffungen aber sind grundsätzlich nicht umlegbar.“

Anm.: Es waren keine Mitgliedsunternehmen am Verfahren beteiligt.

Demnach stehen sich weiterhin die Meinungen des LG Magdeburg nach einer Umlagefähigkeit und des LG Hagen (Nicht-Umlagefähigkeit) und einiger Amtsgerichte gegenüber. Solange es keine klärende BGH-Entscheidung gibt, sind beide Meinungen vertretbar, und eine entsprechende Verfahrensweise bei der Berechnung der Betriebskosten. Der GdW versucht gegenwärtig in Zusammenarbeit mit der Bundesregierung eine Novelle der BetrKV auf den Weg zu bringen, in der das Problem gelöst werden soll.

Aktenzeichen:
101 C 1028/16



Amtsgericht Neubrandenburg

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:

gegen

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

hat das Amtsgericht Neubrandenburg durch die Richterin am Amtsgericht Krüske aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 16.07.2018 für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 49,88 EUR nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 10.01.2017 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin 90 Prozent und die Beklagte 10 Prozent zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

4. Der Streitwert wird auf bis 500,00 EUR festgesetzt.

Tatbestand

Die Klägerin begehrt von der Beklagten, ihrer Vermieterin, teilweise Rückerstattung von Betriebskostenvorauszahlungen für die Abrechnungsjahre 2012 bis 2015.

Mit Betriebskostenabrechnung vom 29.10.2013 stellte die Beklagten der Klägerin und deren (zwischenzeitlich verstorbenen) Ehemann für das Jahr 2012 anteilige Betriebskosten von 1.201,98 € in Rechnung.

Unter anderem berechnete die Beklagte folgende Einzelpositionen:

Spielplatz Reinigung/Wartung – 1,40 €
Energiekosten Wohnobjekt – 142,06 €
Müllbeseitigung – 95,55 €
Wartung Automatiktüren – 2,18 €
Wartung/Miete Rauchwarnmelder – 19,99 € (davon 11,07 € Miete)
Hauswart – 58,57 €

Mit Betriebskostenabrechnung vom 02.10.2014 stellte die Beklagten der Klägerin und deren Ehemann für das Jahr 2013 anteilige Betriebskosten von 1.251,62 € in Rechnung, unter anderem folgende Einzelpositionen:

Spielplatz Reinigung/Wartung – 1,40 €
Energiekosten Wohnobjekt – 169,61 €
Müllbeseitigung – 95,55 €
Wartung Automatiktüren – 2,18 €
Wartung/Miete Rauchwarnmelder – 20,17 € (davon 11,07 € Miete)
Hauswart – 59,22 €

Mit Betriebskostenabrechnung vom 17.04.2015 stellte die Beklagten der Klägerin und deren Ehemann für das Jahr 2014 anteilige Betriebskosten von 1.187,08 € in Rechnung, unter anderem folgende Einzelpositionen:

Spielplatz Reinigung/Wartung – 1,40 €

Energiekosten Wohnobjekt – 136,73 €
Müllbeseitigung – 91,33 €
Wartung Automatiktüren – 2,32 €
Wartung/Miete Rauchwarnmelder – 20,35 € (davon 11,07 € Miete)
Hauswart – 59,71 €.

Mit Betriebskostenabrechnung vom 18.07.2016 stellte die Beklagten der Klägerin und deren Ehemann für das Jahr 2015 anteilige Betriebskosten von 1.317,65 € in Rechnung, unter anderem folgende Einzelpositionen:

Spielplatz Reinigung/Wartung – 1,40 €
Energiekosten Wohnobjekt – 149,23 €
Müllbeseitigung – 92,49 €
Wartung Automatiktüren – 2,32 €
Wartung/Miete Rauchwarnmelder – 20,53 € (davon 11,07 € Miete)
Hauswart – 46,70 €.

Soweit die Umlage nach Fläche erfolgte, legte die Beklagte ihrer Abrechnung für die klägerische Wohnung eine Wohnfläche von 61,80 m² zugrunde. Dies erfolgte seit Beginn des Mietverhältnisses mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten im Jahr 1984.

Der zum Objekt gehörende Spielplatz ist allgemein zugänglich.

Unstreitig mussten im Jahr 2015 zusätzliche Müllcontainer bestellt werden, nachdem in den Jahren zuvor geringeres Müllvolumen angefallen war.

Die Klägerin und ihr Ehemann widersprachen den jeweiligen Abrechnungen, insbesondere gegen die o.g. Einzelpositionen.

Die Klägerin wendet sich in erster Linie gegen die Kostenpositionen Energiekosten Wohnobjekt, Müllbeseitigung, Wartung/Miete Rauchmelder und Hauswart.

Die Klägerin meint, die Position Wartung/Miete Rauchmelder sei nicht umlagefähig.

Die Klägerin ist der Ansicht, die Hauswartkosten könnten allenfalls anteilig umgelegt werden; es seien Kosten eingeflossen, die bereits an anderer Stelle abgerechnet würden bzw. nicht umlagefähig seien. Hierzu führt sie weiter aus und behauptet insbesondere, zu dem Objekt gehörten keine mit Rasen bewachsenen Flächen.

Hinsichtlich der Positionen Müll und Allgemeinstrom sieht die Klägerin das

Wirtschaftlichkeitsgebot verletzt. Sie behauptet hierzu, die Beklagte halte zu viel Müllkapazität vor; die Treppenhausbeleuchtung ließe sich sparsamer gestalten. Hierzu trägt sie weiter vor.

Die Klägerin meint weiter, die Beklagte lege einen fehlerhaften Umlagemaßstab zugrunde. Sie behauptet, die Wohnfläche ihrer Wohnung betrage lediglich 59,85 m². Auch hierzu trägt sie weiter vor.

Hilfsweise meint die Klägerin, jedenfalls seien die Kosten für den Spielplatz und die Wartung der Automatiktüren nicht umlagefähig. Hierzu behauptet sie, der Spielplatz werde regelmäßig und ausschließlich durch Dritte, nicht aber Mieter des Hauses genutzt.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 424,09 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie meint, die „Müllkapazität“ sei unter Vorsorgegesichtspunkten nicht unwirtschaftlich, auch das Beleuchtungskonzept entspreche dem Wirtschaftlichkeitsgebot. Hierzu trägt sie weiter vor.

Die Beklagte ist der Ansicht, die Klägerin müsse auch hinsichtlich der Wohnfläche an dem vereinbarten Umlagemaßstab festhalten lassen; anderenfalls sei eine komplette Neuvermessung des Abrechnungsobjektes erforderlich; dies aber sei nicht wirtschaftlich.

Hinsichtlich der Hauswartkosten nimmt die Beklagte auf die zur Akte gereichten Tätigkeitsnachweise Bezug; sie behauptet in diesem Zusammenhang, von der als „Rasenfläche“ bezeichneten Fläche des Gesamtobjekts gehöre ein Anteil zu dem Abrechnungsobjekt.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

Die Klageschrift ist der Beklagten am 10.01.2017 zugestellt worden.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig, aber nur teilweise begründet.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Betriebskosten in Höhe von 49,88 € aus § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Die Beklagte hat insoweit zu Unrecht Kosten für die Miete von Rauchmeldern und Spielplatzunterhaltung auf die Klägerin umgelegt.

Gemäß § 556 Abs. 1 BGB können die Parteien eines Mietvertrags vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung trägt. Vorliegend enthält zwar der Mietvertrag der Parteien aus dem Jahr 1984 keine Umlagevereinbarung; die seit Mitte der 1990er Jahre auf Grundlage der Betriebskostenumlageverordnung erfolgte Betriebskostenumlage führt jedoch gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 2 MHG dazu, dass die Umlage der Betriebskosten im Sinne des § 27 der 2. Berechnungsverordnung als vereinbart gilt.

Bei den Kosten, die auf die Miete der Rauchmelder entfallen, handelt es sich indes nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV, der insoweit einzig in Betracht kommenden Betriebskostenart, denn es handelt sich bei Rauchmeldern nicht um Geräte zur Verbrauchserfassung (wie z.B. Wasserzähler). Vielmehr stellt die Anmietung eines Rauchmelders im Ergebnis nichts anderes dar als die Anschaffung einer technischen Einrichtung für die Mietsache. Derartige Anschaffungen aber sind grundsätzlich nicht umlegbar.

Die Beklagte kann auch die Kosten für die Spielplatzunterhaltung nicht auf die Klägerin umlegen. Es handelt sich insoweit nicht mehr um Kosten für eine Nebenanlage der Mietsache im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB. Vielmehr handelt es sich um eine Anlage, die sich zwar im Eigentum der Vermieterin befindet und von den Mietern des Objekt genutzt werden kann, tatsächlich aber einer Nutzung durch die Öffentlichkeit zugänglich gemacht ist. Dies ergibt sich aus dem Gesamteindruck des Spielplatzes: Dieser ist weder geschlossen umzäunt, noch sind Zugangsbeschränkungen - etwa durch entsprechende Beschilderung - ersichtlich.

Ein weitergehender Rückerstattungsanspruch der Klägerin besteht nicht.

Die Klägerin kann sich zunächst nicht erfolgreich darauf berufen, den streitgegenständlichen Abrechnungen liege ein fehlerhafter Flächenumlagemaßstab zugrunde. Da dem Mietverhältnis der Klägerin ein Altvertrag zugrunde liegt, richtet sich der Ulagemaßstab nach dem, was zwischen den Parteien über § 14 Abs. 1 Nr. 2 MHG als vereinbart gilt. Wenn sich die Klägerin erstmals nach Jahrzehnten darauf beruft, ihre Wohnfläche sei fehlerhaft berechnet, so ist sie nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte angesichts der geringfügigen Abweichung mit diesem Einwand ausgeschlossen. Etwas anderes würde allenfalls dann gelten, wenn bauliche Veränderungen oder Nutzungsänderungen eine Neuermittlung veranlassten oder die Abweichung erheblich wäre. Weder das eine noch das andere ist vorgetragen oder auch nur

ersichtlich.

Anders als die Mietkosten sind die Wartungskosten für die Rauchmelder als sonstige Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV umlagefähig. Ein Vermieter kann auch ohne entsprechende mietvertragliche Vereinbarung solche Betriebskosten auf den Mieter umlegen, die nach Abschluss des Mietvertrages aufgrund einer Modernisierung entstanden sind (vgl. BGH, Urteil vom 07.04.2004, VIII ZR 167/03, juris). Da mit dem Einbau von Rauchmeldern die Sicherheit für Leib und Leben der Mieter erhöht wird, wird der Gebrauchswert der Wohnung nicht nur unwesentlich erhöht. Die Kosten der nach DIN 14676 Nr. 6 vorgeschriebenen jährlichen Funktionsprüfung - „Wartung“ - sind als sonstige Betriebskosten zu qualifizieren, denn es handelt sich um regelmäßig anfallende, nicht durch bereits aufgetretene Störungen veranlasste Maßnahmen, die der Überprüfung der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit einer technischen Einrichtung dienen, wobei die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht des Vermieters im Vordergrund steht. Dies erfüllt nach dem Betriebskostenbegriff des BGH die Anforderungen, die an Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV zu stellen sind (vgl. AG Lübeck, Urteil vom 05.11.2007, 21 C 1668/07, juris).

Die Kläger werden sich auch nicht erfolgreich darauf berufen können, die Wartung durch einen Dienstleister verstoße gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot, da diese auch von ihnen selbst durchgeführt werden könne. Wegen der den Vermieter treffenden Verkehrssicherungspflicht und der Gewährleistung der Sicherheit aller Mieter ist es ihm nicht zuzumuten, darauf zu vertrauen, dass jeder Mieter die Verkehrssicherungspflicht erfüllt (vgl. AG Lübeck a.a.O.).

Hinsichtlich der - hilfsweise beanstandeten - Kosten für Wartung der Automatiktüren gilt entsprechendes: Auch hier ist die regelmäßige Funktionsprüfung nach DIN 18650 vorgeschrieben und steht die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht des Vermieters im Vordergrund.

Soweit sich die Kläger gegen anteilige Hauswartkosten wenden, sind ihre Einwendungen diesbezüglich nicht stichhaltig. Die Beklagte hat die Tätigkeiten, soweit sie in die Umlage zum Punkt Hauswart eingeflossen sind, genau aufgeschlüsselt und von anderen Betriebskostenpunkten abgegrenzt. Die Beklagten können insoweit auch nicht damit gehört werden, dass die auf Unratbeseitigung von Rasenflächen entfallenden Kosten nicht umgelegt werden können, da zu dem Mietobjekt keine Rasenflächen gehören. Die Klägerin hat insoweit substantiiert dargelegt, dass es sich bei den als „Rasenfläche“ bezeichneten Flächen um zum Mietobjekt gehörende Flächen handelt - ob dort tatsächlich Rasen wächst, ist insoweit unerheblich, da nicht Rasenpflege, sondern Unratbeseitigung abgerechnet wird.

Schließlich kann sich die Klägerin nicht erfolgreich darauf berufen, die Beklagte habe hinsichtlich der Müllbeseitigung und des Allgemeinstroms das Wirtschaftlichkeitsgebot verletzt.

Hinsichtlich der beanstandeten Müllkosten ist zu berücksichtigen, dass die Kosten für den aus klägerischer Sicht überzähligen Container seitens des Entsorgungsbetriebes „pauschal“ abgerechnet werden. Insoweit ist ein 1,1 m³ Container mit wöchentlicher Leerung bestellt. Es kann dahinstehen, ob das verfügbare Müllvolumen in den hier in Rede stehenden Jahren 2012 - 2015 ausgenutzt worden ist. Selbst wenn dies der Fall wäre, genügt dies noch nicht, grob unwirtschaftliches Handeln der Beklagten zu begründen. Die Beklagte ist als Vermieterin nicht nur gehalten, die „primären“ Entsorgungskosten möglichst gering zu halten. Aus Gründen der Vorsorge muss die Beklagte zugleich sicherstellen, dass jederzeit ausreichende Entsorgungskapazität zur Verfügung steht. Um kostenintensiven Sonderleerungen vorzubeugen, sind gewisse Überkapazitäten als angemessene „Reserve“ hinzunehmen. Da die Klägerin im Übrigen nicht in Abrede gestellt haben, dass zuletzt Zusatzleerungen in Auftrag gegeben werden mussten, ist das beanstandete Volumen schwerlich als Überschreitung des Angemessenen zu qualifizieren. Da es sich bei dem streitgegenständlichen Objekt um einen Wohnblock innerhalb einer Großwohnanlage handelt, ist eine „Feinjustierung“ der Müllentsorgung über Kleinbehälter bereits aus logistischen Gründen nicht praktikabel.

Auch hinsichtlich des Allgemeinstroms ist das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht verletzt. Die Beklagte hat substantiiert und unter Beweisantritt vorgetragen, dass das klägerseitig beanstandete Lichtkonzept den Anforderungen der Unfallverhütungs- und Feuerschutzvorschriften Rechnung trägt und die für eine Abänderung entstehenden Kosten die zu erwartenden Einsparungen aufwiegen würden. Der Einwand der Klägerin, in anderen Gebäuden fielen weniger Kosten an, dringt mangels Vergleichbarkeit nicht durch.

Der Zinsauspruch folgt aus §§ 291, 288 Abs. 1 BGB.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO

Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Berufung gemäß § 511 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 4 ZPO liegen nicht vor. Weder ist die Rechtssache von grundsätzlicher Bedeutung, noch erfordern die Rechtsfortbildung oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts, auch nicht hinsichtlich der Rauchmeldermiete.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Neubrandenburg
Friedrich-Engels-Ring 15 - 18
17033 Neubrandenburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Neubrandenburg
Friedrich-Engels-Ring 16 - 18
17033 Neubrandenburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Krüske
Richterin am Amtsgericht

Verkündet am 08.10.2018

Norff-Köppen, JHS'in
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Beglaubigt

Neubrandenburg, 09.10.2018


Norff-Köppen
Justizhauptsekretärin



