



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 123/13.12.2022

BGH zur Umlagefähigkeit der Kosten für Kontrolle der Müllbehälter und der lfd. Prüfung der Rauchwarnmelder

BGH VIII ZR 117/21, Urteil vom 05.10.2022

Sachverhalt:

In einem Wohnraummietvertrag war vereinbart, dass der Mieter die Kosten gem. Betriebskostenverordnung (BetrKV) zu tragen hat. Der Text der VO war beigefügt. Ausdrücklich waren vereinbart: „... Müllbeseitigung (§ 2 Nr. 8)“ und „Sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV), so insbesondere für ... den Betrieb von Brandschutz-, Brandmelde- ...anlagen“. Zudem war im Mietvertrag vereinbart, dass der Vermieter neu entstehende Betriebskosten entsprechend den gesetzlichen Vorschriften geltend machen darf. Der Vermieter hatte Rauchwarnmelder auf der Grundlage öffentlich-rechtlicher Vorschriften einbauen lassen und dazu angekündigt, dass er die Kosten der Anmietung und turnusmäßigen Sicht- und Funktionsprüfung umlegen werde. Zudem hat er angekündigt, ein sog. Abfallbehältermanagement zu beauftragen, um den Restmüll auf fehlerhafte Mülltrennung zu überprüfen und diesen ggf. auszusortieren. Auf den Mieter wurden daraufhin in der Betriebskostenabrechnung flächenanteilig Kosten der Anmietung und Wartung der Rauchwarnmelder sowie für das Müllbehältermanagement umgelegt. Die Beträge wurden im Rahmen des Mieteneinzugs vom Vermieter eingezogen; der Mieter klagte nun auf Rückzahlung. In zweiter Instanz wurde der Vermieter zur Rückzahlung der Anmietkosten verurteilt, dies blieb unangefochten. Der Mieter ging noch wegen der Wartungskosten der Rauchmelder und der Abfallbehälter-Management-Kosten in Revision. Beim BGH ohne Erfolg!

Begründung:

Bei den Kosten des Abfallbehältermanagements handle es sich um Kosten i.S.d. § 2 Nr. 8 BetrKV. Diese Kosten seien ausschließlich für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter auf Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorgaben zur Mülltrennung und für die ggf. erforderliche Nachsortierung angefallen. Letztlich stellen sie somit durch die Mietnutzung des Grundstücks entstehende Betriebskosten dar. Es handle sich vor allem nicht um Verwaltungskosten, die durch die Grundmiete abgedeckt und nach der BetrKV von vornherein nicht umlagefähig sind. Gegen die Umlagefähigkeit spreche auch nicht, dass diese Kosten nur durch den Teil der Mieterschaft verursacht sind, der sich nicht an die Mülltrennungsvorgaben halte. Es handle sich letztlich um Kosten der Bewirtschaftung des Mietobjekts im Rahmen der Vermietung. Der Verweis auf die BetrKV mit ihrem pauschalen Passus „Kosten der

Müllbeseitigung“ in § 2 Nr. 8 reiche für die Umlagevereinbarung aus. Er sei weit auszulegen und umfasse auch den Kontroll- und Nachsortierungsaufwand. Dem Mieter sei es auch nicht gelungen, den Nachweis zu führen, dass die Kosten nicht dem Gebot der Wirtschaftlichkeit entsprechen (Darlegungslast beim Mieter!).

Zu den Kosten für die jährliche Sicht- und Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder führt der BGH aus: Diese seien - anders als Kosten der Anmietung, vgl. dazu ablehnend BGH vom 11.05.2022, VIII ZR 379/20 - Betriebskosten. Regelmäßig anfallende Maßnahmen, die einer geforderten laufenden Überprüfung der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit einer technischen Einrichtung dienen und nicht dadurch veranlasst sind, dass die Einrichtung etwa defekt ist (also kein nicht-umlagefähiger Instandsetzungsaufwand), verursachen grundsätzlich umlagefähige Betriebskosten. Dies sei auch dann der Fall, wenn nach sonstigen Vorschriften die Pflicht zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten obliegt (siehe dazu z.B. in Bayern Art. 46 IV BayBO, wonach der Mieter dafür zuständig ist, sofern die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft nicht vom Vermieter übernommen wird). Die öffentlich-rechtliche Vorschrift treffe im Mietverhältnis keine Zuordnung der vertraglichen Pflichten. Es sei auch nicht von - nicht umlagefähigen - Verwaltungskosten mit dem Argument auszugehen, der Vermieter erfülle mit dem Betrieb der Melder seine Verkehrssicherungspflichten. Vor diesem Hintergrund erfolgt durch den BGH eine umfangreiche Auslegung des in den Mietvertrags-AGB enthaltenen Begriffs „Betrieb von Brandschutz-, Brandmelde- ...anlagen“. Der „Betrieb“ umfasse demnach - wie auch bei anderen technischen Einrichtungen - die laufende Kontrolle (Wartung).

Fazit:

Vermietern ist zu raten, Betriebskosten, soweit sie nicht ausdrücklich in der BetrKV erwähnt sind, im Mietobjekt aber anfallen, ausdrücklich neben dem Katalog der Betriebskosten gem. BetrKV zu vereinbaren, um nicht ggf. auf Auslegungsarbeit der Gerichte angewiesen zu sein. Dabei ist freilich immer zu beachten, dass es sich zum einen tatsächlich um „Betriebs-“, nicht aber Verwaltungskosten handelt und die Vereinbarung sonstiger Betriebskosten ausdrücklich erfolgen muss, dass zum anderen die grds. Umlagevereinbarung bzgl. der in der BetrKV bereits geregelten Kosten nicht durch widersprüchliche Formulierungen zu „sonstigen Betriebskosten“ gefährdet werden darf.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net