

## Betriebskostenrecht

# Fläche, Notdienstpauschale, Stromversorgung, Rauchwarnmelder – Aktuelle Rechtsprechung zusammengestellt von Dr. Peter Hitpaß

Der vorliegende Artikel gibt einen Überblick über die Rechtsprechung seit Sommer 2019. Im Berichtszeitraum erschienen drei Entscheidungen des BGH.



Dr. Peter Hitpaß. Foto: VNW; Bertold Fabricius Hamburg

## I. Entscheidungen des BGH

### 1. Betriebskostenabrechnung bei Großwohnanlagen: „Fläche“ bedarf keiner Erläuterung

Das hat der BGH mit Urteil vom 29. Januar 2020 (**Az.: VIII ZR 244/18**) entschieden. Bei den formellen Vorgaben für Betriebskostenabrechnungen ist der BGH großzügig: „Fläche“ ist nicht erläuterungsbedürftig. In einer Betriebskostenabrechnung nach Fläche muss der Vermieter den Abrechnungsmaßstab in der Regel auch dann nicht näher erläutern, wenn die einzelnen Positionen anhand unterschiedlicher Gesamtflächen verteilt werden.

## Hintergrund: Unterschiedliche Gesamtflächen in einer Betriebskostenabrechnung

Die Vermieterin einer Wohnung verlangt von den Mietern die Nachzahlung von Betriebskosten. Die Wohnung liegt in einer größeren Anlage, die aus mehreren Gebäuden mit Wohn- und Gewerbeeinheiten besteht. In den umstrittenen Betriebskostenabrechnungen wurden die Betriebskosten nach Fläche umgelegt und Wohn- und Gewerbeflächen getrennt abgerechnet. Der Abrechnung der einzelnen Betriebskostenpositionen lagen verschiedene Gesamtflächen zugrunde. Einige Positionen wurden anhand der Gesamtfläche der Anlage verteilt, während für andere Positionen kleinere Abrechnungskreise, etwa einzelne Gebäude, gebildet und dementsprechend kleinere Gesamtflächen zugrunde gelegt wurden. Eine Erläuterung, aus welchen Gebäudeteilen oder „Hauseingängen“ sich die jeweiligen Gesamtflächen zusammensetzen, enthielten die Abrechnungen nicht. Amts- und Landgericht hielten die Abrechnungen daher für formell unwirksam.

Die Entscheidung des BGH: „Fläche“ ist nicht erläuterungsbedürftig. Die Betriebskostenabrechnungen sind nicht formell unwirksam. Eine Betriebskostenabrechnung genügt den formellen Anforderungen, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält.

### In die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten sind regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen:

- + Zusammenstellung der Gesamtkosten
- + Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel
- + Berechnung des Anteils des Mieters
- + Abzug der geleisteten Vorauszahlungen

Eine Erläuterung des angewandten Verteilungsmaßstabs (Umlageschlüssel) ist allerdings nur geboten, wenn dies zum Verständnis der Abrechnung erforderlich ist.

Diesen Anforderungen werden die Betriebskostenabrechnungen gerecht. Insbesondere bedurfte es keiner weiteren Erläuterung des Umlageschlüssels. Der Verteilungsmaßstab „Fläche“ ist aus sich heraus verständlich. Etwas anderes gilt nicht deshalb, weil für einzelne Positionen unterschiedliche Gesamtflächen zugrunde gelegt wurden. Auf formeller Ebene genügt die jeweilige Angabe der Gesamtfläche, die der nach dem Flächenmaßstab abgerechneten Betriebskostenposition zugrunde gelegt worden ist. Informationen dazu, aus welchen einzelnen Gebäudeteilen oder Hausnummern sich die jeweils zugrunde gelegte Wirtschaftseinheit zusammensetzt, gehören nicht zu den Mindestanforderungen an eine Betriebskostenabrechnung, deren Verletzung die Abrechnung formell unwirksam macht. Unklarheiten, welche Gebäudeteile jeweils bei der Berechnung der Gesamtfläche berücksichtigt worden sind, betreffen nicht die formelle Ordnungsgemäßheit der Betriebskostenabrechnung, sondern sind eine inhaltliche Frage.

### 2. Bei einer an den Hausmeister entrichteten Notdienstpauschale handelt es sich nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um vom Vermieter zu tragende Verwaltungskosten.

Das hat der BGH mit Urteil vom 18. Dezember 2019 (**Az. VIII ZR/19**) entschieden. Damit schafft er Klarheit in einer seit Jahren umstrittenen Frage.

Die Beklagten mieteten mit Vertrag vom 27. Januar 2003 von der Rechtsvorgängerin der Klägerin eine (preisgebundene) Wohnung in Berlin. Nach § 3 Abs. 2 des Mietvertrags tragen die Beklagten die Betriebskosten. Die von der Klägerin für das Jahr 2016 erstellte Betriebskostenabrechnung weist eine „Notdienstpauschale“ in Höhe von insgesamt 1.199,52 Euro aus, welche die Klägerin dem Hausmeister für dessen Notdienstbereitschaft bei Störungsfällen wie beispielsweise Stromausfall, Heizungsausfall oder Wasserrohrbruch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten gezahlt hatte.

Das Berufungsgericht hat zu Recht einen Anspruch der Klägerin auf Zahlung der den Beklagten anteilig berechneten Notdienstpauschale verneint. Bei diesen Kosten handelt es sich nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um vom Vermieter zu tragende Verwaltungskosten.

### Dazu herrscht in der Rechtsprechung Streit:

In der Rechtsprechung der Instanzgerichte wird überwiegend die Auffassung vertreten, es handle sich dabei um umlagefähige Betriebskosten. Das wird zum Teil damit begründet, dass die Stellung einer Notdienstbereitschaft im Interesse des Mieters liege, weil sie in erster Linie - insbesondere in großen Wohnanlagen - dazu diene, die vom Mieter eingebrachten Sachen vor Schäden durch beispielsweise Strom- oder Hei-

zungsausfall oder bei einem Wasserrohrbruch zu bewahren. Zum Teil wird die Umlagefähigkeit einer Notdienstpauschale deswegen angenommen, weil die Erreichbarkeit des Hausmeisters zur Störungsbeseitigung in Notfällen auch außerhalb der (üblichen) Geschäftszeiten zu den dem Sicherheitsbereich angehörenden Tätigkeiten eines Hausmeisters gehöre, deren Kosten grundsätzlich umlagefähig seien. Andere Instanzgerichte bejahen die Umlagefähigkeit von Bereitschaftskosten ohne nähere Begründung.

Nach anderer Ansicht handelt es sich bei den Kosten für eine Notdienstbereitschaft um Verwaltungskosten. Zur Begründung wird angeführt, die Bereithaltung für die Entgegennahme von Mängel-, Havarie-, Schadens- und Notfallmeldungen und die darauffolgende Veranlassung von Reparaturmaßnahmen seien Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Grundstücksverwaltung, was sich nicht zuletzt daran zeige, dass solche Meldungen während der normalen Geschäftszeiten üblicherweise an die Hausverwaltung gerichtet würden.

### **Die zuletzt genannte Ansicht verdient nach Auffassung des BGH den Vorzug.**

Zu den umlagefähigen Kosten für den Hauswart gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge sowie alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Als umlagefähige Kosten des Hauswarts kommen dabei zum einen Aufwendungen für bestimmte Wartungs-, Reinigungs- und Pflegetätigkeiten in Betracht. Zum anderen sind diejenigen Kosten als Betriebskosten anzusehen, die durch die (typische) Aufgabe eines Hauswarts verursacht werden, in den allgemein zugänglichen Räumen und auf den allgemein zugänglichen Flächen des Mietobjekts für Sicherheit und Ordnung zu sorgen. Diese Aufgaben sind dadurch gekennzeichnet, dass es sich um jeweils ohne konkreten Anlass („routinemäßig“) in bestimmten zeitlichen Intervallen im Sicherheitsinteresse durchzuführende Maßnahmen der Kontrolle und Überwachung handelt.

Hierzu gehört etwa die Überwachung, dass Rettungs- oder Fluchtwege nicht zugestellt sind, keine gefährlichen Gegenstände auf den Gemeinschaftsflächen des Hauses gelagert werden, Außentüren ordnungsgemäß schließen und bei Fehlen einer Türöffneranlage nachts verschlossen sind, Abflüsse im Keller oder auf dem Grundstück freiliegen, die Beleuchtung von Gemeinschaftsflächen ordnungsgemäß funktioniert, haustechnische Anlagen in ordnungsgemäßem Zustand sind, Glasbereiche keine Schäden aufweisen, Handwerker im Rahmen umlagefähiger Wartungs-, Reinigungs- oder Gartenpflegearbeiten eingewiesen werden und der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht des Vermieters (Frostschutz, Brandschutz, gefahrloser Zustand von Wohnflächen im Innen- und Außenbereich) genügt ist. Im Ordnungsbereich zählt zu den Aufgaben eines Hauswarts im Wesentlichen die Einhaltung der Hausordnung (Überwachung der Treppenhausreinigung, des Winterdienstes, Einhaltung der Ruhezeiten).

Mit der hier berechneten Notdienstpauschale werden jedoch Tätigkeiten abgegolten, die der Grundstücksverwaltung und nicht etwa dem vorstehend beschriebenen Sicherheits- oder Ordnungsbereich zuzuordnen sind. Denn es handelt sich nicht um eine Vergütung für eine allgemeine Kontroll- und Überwachungstätigkeit, sondern um Aufwendungen für die als Verwaltungstätigkeiten einzuordnende Entgegennahme von Störungsmeldungen und erforderlichenfalls die Veranlassung von Reparaturmaßnahmen durch Dritte. Zutreffend hat das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang darauf abgestellt, dass die Meldung solcher Störungsereignisse während der üblichen Geschäftszeiten gegenüber der Hausverwaltung oder dem Vermieter selbst erfolgt, damit von dort aus die erforderlichen Maßnahmen - in der Regel die Beauftragung einer entsprechenden Fachfirma mit der Störungsbehebung - in die Wege geleitet werden, und es sich insoweit nach allgemeiner Meinung um eine Verwaltungstätigkeit handelt. Für die (kosten)rechtliche Einordnung einer bestimmten Tätigkeit kann es aber nicht darauf ankommen, ob sie innerhalb oder außerhalb üblicher Geschäftszeiten verrichtet wird beziehungsweise ob der Vermieter für Meldungen außerhalb der Geschäftszeiten einen Notfalldienst einrichtet.

### **3. Der Vermieter muss nicht für Stromverbrauch des Mieters aufkommen.**

Das hat der BGH mit Urteil vom 27. November 2019 (**Az.: VIII ZR 165/18**) entschieden. Hat eine vermietete Wohnung in einem Mehrfamilienhaus einen eigenen Stromzähler, ist in der Regel der Mieter und nicht der Hauseigentümer Vertragspartner des Stromversorgers.

### **Sachverhalt: Stromversorger nimmt Hauseigentümer in Anspruch**

Ein Energieversorger verlangt vom Eigentümer eines Mehrfamilienhauses die Zahlung von Stromkosten für eine der im Haus gelegenen Wohnungen sowie die Kosten für einen erfolglosen Sperrversuch. Die Wohnung

war vermietet. Im Mietvertrag war vereinbart, dass die Mieter mit dem Versorger direkt einen Vertrag über die Stromversorgung abschließen. Der Stromverbrauch in dem Haus wird über Zähler erfasst, die jeweils einer bestimmten Wohnung zugeordnet sind.

## Die Entscheidung des BGH: Bei eigenem Zähler ist Mieter Vertragspartner

Der Eigentümer des Hauses muss nicht für die Stromkosten aufkommen, weil zwischen ihm und dem Versorger kein Stromlieferungsvertrag zustande gekommen ist. Das konkludente Angebot des Versorgers auf Abschluss eines Versorgungsvertrages richtete sich bei der gebotenen Auslegung aus Sicht eines verständigen Dritten in der Position des Empfängers nicht an den Hauseigentümer, sondern an den Mieter der Wohnung. Im Leistungsangebot eines Versorgungsunternehmens ist grundsätzlich ein Vertragsangebot zum Abschluss eines Versorgungsvertrages zu sehen. Diese wird von demjenigen konkludent angenommen, der aus dem Leitungsnetz Elektrizität, Gas, Wasser oder Fernwärme entnimmt. Ein nicht gewollter vertragsloser Zustand soll hierdurch vermieden werden.

Empfänger des Vertragsangebots ist derjenige, der die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ausübt. Das kann auch ein Mieter oder Pächter sein. Unerheblich ist hierbei, ob dem Energieversorger die Identität des Inhabers der tatsächlichen Verfügungsgewalt bekannt ist. Somit kommt es maßgeblich darauf an, wer den Strom verbraucht. Der Vertrag soll regelmäßig gerade mit der Person begründet werden, die aufgrund ihrer tatsächlichen Verfügungsgewalt in der Lage ist, die angebotene Energie zu entnehmen. Bei einer vermieteten Wohnung ist dies typischerweise der Mieter.

Dementsprechend war hier der Mieter der Adressat des Vertragsangebots. Nur diesem stand aufgrund des Mietvertrages die tatsächliche Verfügungsgewalt über die Versorgungseinrichtungen in der Wohnung zu. Zudem wurde der Verbrauch in der Wohnung über einen eigenen Zähler erfasst, so dass der Versorger den Verbrauch individuell zuordnen konnte. Demzufolge musste der Hauseigentümer, der ohnehin nicht die Möglichkeit hatte, über diesen Zähler Strom zu verbrauchen, die Zurverfügungstellung des Stroms nicht als an ihn gerichtete Vertragsangebot verstehen.

Schließlich ist bei der Beurteilung die Praxis zu berücksichtigen, dass bei Mietwohnungen, die mit einem eigenen Stromzähler ausgestattet sind, üblicherweise der Mieter den Stromlieferungsvertrag direkt mit dem Versorger abschließt. Damit wird der Umweg über den Vermieter und die Betriebskostenabrechnung eingespart.

## II. Entscheidungen der Instanzgerichte

### 1. Umlage von Kosten für Überprüfung von Mülltrennung als Betriebskosten möglich

Das **AG Frankenthal** hat mit Urteil vom 15. Februar 2019 (**Az. 3a C 288/18**) entschieden, dass die Kosten für die Überprüfung der Mülltrennung und des Nachsortierens des Mülls als Betriebskosten auf die Mieter umlagefähig sind.

Zwischen den Parteien eines Mietvertrages war streitig, ob die Mieter die Kosten für die Überprüfung der Mülltrennung und des Nachsortierens des Mülls als Betriebskosten übernehmen müssten. Hintergrund dessen war, dass in der Wohnanlage fehlerhaft der Müll getrennt wurde und die Vermieterin dadurch erhöhte Müllbeseitigungskosten zu tragen hatte. Daraufhin erhoben die Mieter Klage gegen den Vermieter mit dem Ziel festzustellen, dass diese Kosten vom Vermieter getragen werden müssen und nicht als Betriebskosten umlagefähig sind.

#### **Das AG hat die Klage abgewiesen.**

Nach Auffassung des Amtsgerichts stellen die Kosten für Überprüfung der Mülltrennung und des Nachsortierens Betriebskosten dar und sind damit von den Mietern zu tragen. Eine ordnungsgemäße Mülltrennung entspreche auch den Vorstellungen und Wünschen des Großteils der Mieterschaft und ein entsprechendes Verhalten unterstütze auch ihre Mietnutzung. Außerdem sei es nicht sachgerecht, wenn die Vermieterin für das pflichtwidrige Verhalten ihrer Mieter haften müsste. Schließlich habe die Vermieterin hinreichend Bemühungen entfaltet, um eine bessere Mülltrennung zu erreichen, etwa durch entsprechende Informationen der Mieter.

## 2. Umlage der Kosten eines 24-Stunden-Bewachungsdienstes als Betriebskosten

Das **LG München I** hat mit Urteil vom 17. April 2019 (**Az.: 14 S 15269/18**) entschieden, dass es am Merkmal des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Mietsache fehlt, wenn ein 24-Stunden-Bewachungsdienst in weit überwiegendem Maße Park- oder Gartenflächen schützen soll, die für die Öffentlichkeit zugänglich sind und vom Mieter wie Dritten in gleichem Maße genutzt werden, mit der Folge, dass solche Kosten dann auch nicht anteilig auf den Wohnraummieter umgelegt werden können.

Die Parteien eines Mietvertrags stritten sich über die Umlegbarkeit von Kosten eines 24-Stunden-Wach- und Sicherheitsdienstes. Laut den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2013 bis 2015 musste der Mieter die anteiligen Kosten übernehmen. Bei der Wohnanlage handelte es sich um eine für jedermann zugängliche parkähnliche Anlage.

Das erstinstanzlich zuständige AG München bejahte eine anteilige Umlegbarkeit der Sicherheitskosten auf den Mieter.

### **Das LG München I hat die Entscheidung des Amtsgerichts aufgehoben.**

Nach Auffassung des Landgerichts stellen die Position Wach- und Sicherheitsdienst in den Betriebskostenabrechnungen keine umlagefähigen Nebenkosten dar, wenn es, wie hier, an dem erforderlichen Bezug zur Mietsache fehle. Dies sei hier aufgrund der Widmung der parkähnlichen Wohnanlage für die Nutzung der Öffentlichkeit der Fall. Zwar kämen auch einzelne Tätigkeiten des Wach- und Sicherheitsdienstes den Mietern zu Gute. Die hauptsächlichen Tätigkeiten würden aber auf die öffentlich zugänglichen Flächen der Wohnanlage fallen, daher überwögen die Tätigkeiten des Sicherheitsdienstes zum Schutz des Eigentums des Vermieters und der Öffentlichkeit.

Anmerkung:

**Demnach sind die Kosten eines Wach- und Sicherheitsdienstes nur umlegbar, wenn sie ausschließlich den Mietern oder dem Eigentum des Vermieters zu Gute kommen.**

## 3. Umlagefähigkeit von Kosten für die Pflege von zur Nutzung durch die Öffentlichkeit vorgesehenen Flächen

Dazu hat das **LG Berlin** mit Urteil vom 25. September 2019 (**Az.:65 S 132/19**) entschieden: Der erforderliche Bezug zur Mietsache geht verloren, wenn Garten- oder Parkflächen durch bauplanerische Bestimmungen oder auch durch den Vermieter selbst für die Nutzung der Öffentlichkeit gewidmet werden. Wenn man den Gesamteindruck für maßgeblich hält, kann es auf einen formellen, nachweisbaren Akt nicht ankommen. Die Kosten der Pflege dieser Flächen können einem Mieter nicht als Nebenkosten angelastet werden (so auch **BGH**, Urteil vom 10. Februar 2016, **VIII ZR 33/15**).

Anmerkung:

**Entscheidend ist, dass das Wohnungsunternehmen Grün-, Park- oder Spielflächen durch Hinweisschilder als sein Eigentum kennzeichnet. Dann ist die Umlagefähigkeit auf die Mieter gesichert.**

## 4. Formulärmäßige Überwälzung der Kosten einer Zwischenablesung von Verbrauchszählern bei Mietvertragsbeendigung in laufender Abrechnungsperiode

Dazu das **LG Leipzig**, Urteil vom 5. September 2019 (**Az.: 08 O 1620/18, 8 O 1620/18**).

Die durch den Auszug eines Mieters innerhalb der laufenden Abrechnungsperiode veranlassten Kosten einer Zwischenablesung sind nicht umlagefähige Kosten, die im Rahmen eines Nutzerwechsels als Verwaltungskosten dem Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 S. 3 BGB zur Last fallen.

Im Wohnraummietverhältnis können Verwaltungskosten, so auch Zwischenablesekosten, nicht im Rahmen des § 556 Abs. 1 BGB auf den Mieter abgewälzt werden. Derartige AGB-Klauseln sind unwirksame Vereinbarungen nach § 556 Abs. 4 BGB, da sie zum Nachteil des Mieters von § 556 Abs. 1 BGB abweichen, weil sie andere Kosten als Betriebskosten auf den Mieter abwälzen.

So auch: AG Münster, Urteil vom 12. September 2019 (**Az.: 6 C 1738/19**). Der Mieter muss sich das Verhalten des von ihm eingeschalteten Postdienstleisters zurechnen lassen.



## 5. Zugang der Betriebskostenabrechnung

Das **LG Coburg** stellt mit Urteil vom 27. Dezember 2019 (**Az.: 2 O 136/19**) klar: Der Mieter muss sich das Verhalten des von ihm eingeschalteten Postdienstleisters zurechnen lassen. Hat ein Postdienstleister des Mieters Empfangsvollmacht für Einschreiben, ist der Mieter für die Empfangserklärung vertretungsbefugt. Anm.: Damit war die Betriebskostenabrechnung bereits mit Übergabe an den Postdienstleister am 24. Dezember 2018 zugegangen, und nicht erst am 3. Januar 2019 beim Mieter.

Ähnlich: **LG Hamburg**, Urteil vom 2. Mai 2017 (**Az.: 316 F 77/16**).

## 6. Digitalisierung: Betriebskosten und Einwendungsfrist bei papierloser Büroföhrung des Vermieters

Dazu hat das **AG Leipzig** mit Urteil vom 11. Oktober 2019 (**Az.: 167 C 2916/19**) entschieden. Der Mieter darf nicht deshalb auf das Verlangen nach Belegeinsicht verzichten, weil der Vermieter ein papierloses Büro föhrt. Bei der Position „Hauswart“ muss der Vermieter den zeitlichen und wirtschaftlichen Umfang der Tätigkeit darlegen und beweisen.

Einschränkend dagegen das **AG Konstanz** im Urteil vom 6. Juni 2029 (**Az.: 11 C 464/18**): „Der Klägerin steht nach § 535, 259 Abs. 1 BGB zu, die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Originalrechnungen und Originalbelege einzusehen.... Auch auf eingescannte Daten bzw. Kopien darf nicht verwiesen werden... Die Frage, ob die vorgelegten Scans die Originale wirksam ersetzen können, stellt sich vorliegend nicht. Die Klägerin behauptet, die Originale seien noch vorhanden. Die Beklagte behauptet demgegenüber die Unmöglichkeit, die Originalbelege seien nach dem Scan vernichtet worden. Dies bestreitet die Klägerin. Die Beklagte bietet hierzu keinen Beweis an. Beweisbelastet für eine Unmöglichkeit ist die Beklagte, die sich hierauf beruft. Diesbezüglich bleibt die Beklagte beweisfällig. Das Gericht geht demgemäß davon aus, dass die Originalbelege noch vorliegen. Es ist nicht ersichtlich, was dagegen sprechen würde, der Klägerin hier ein Einsicht zu gewähren.“

Anders dagegen das **LG Berlin** in seinem Urteil vom 30. Oktober 2018 (**Az.: 63 S 192/17**):

Grundsätzlich ist es ausreichend, wenn der Vermieter dem Mieter im Termin zur Belegeinsicht Kopien/Ausdrucke der Belege vorlegt, sofern er ein papierloses Büro föhrt und Originalunterlagen regelmäßig eingescannt und diese nach drei Monaten vernichtet werden. Der Mieter muss aufzeigen, dass an der Übereinstimmung der vorgelegten Kopien/Ausdrucke mit den maßgeblichen Originalen Zweifel bestehen können. Der Vermieter kann sich bei Unvollständigkeit der vorgelegten Kopien/Ausdrucke nicht darauf berufen, der Mieter habe bloß darauf hinweisen müssen, dass die Belege unvollständig sind.

## 7. Rauchwarnmelder

Der Mieter ist verpflichtet den Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern zu dulden. So das **AG Hamburg-Blankenese** in seinem Urteil vom 29. Januar 2020 (**Az.: 531 C 310/19**). „Die Beklagte wird verurteilt, maximal 2 Mitarbeitern eines von der Klägerin beauftragten Unternehmens, die sich auf Wunsch der Beklagten ausweisen müssen, nach mindestens 4 Werktagen vorher erfolgter Ankündigung werktags in der Zeit zwischen 09:00 Uhr und 13:00 Uhr oder zwischen 15:00 Uhr und 18:00 Uhr einmalig den Zutritt zu ihrer Mietwohnung A... Hamburg zu gewähren und in dem/den Schlafzimmer/n, Kinderzimmer/n sowie im Flur der Wohnung den Austausch der vorhandenen Rauchwarnmelder durch funkfähige Rauchwarnmelder zu dulden.“

Anmerkung:

**Die Frage, ob die Miete von Rauchwarnmeldern durch das Wohnungsunternehmen mit den Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden kann, ist nach wie vor streitig. Entweder wird die Frage durch den Gesetzgeber durch eine Änderung der mittlerweile 16 Jahre alten Betriebskostenverordnung oder durch ein BGH Urteil entschieden.**

**Dr. Peter Hitpaß**

hitpass@vnmw.de