

## Das auffällige Urteil

# 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.



Foto: Techem

Zwischen dem Kläger als Eigentümer und Vermieter und der Beklagten besteht aufgrund schriftlichen Mietvertrags seit dem Jahr 2001 ein Mietverhältnis über eine Wohnung in München. Darin wurden in § 3 Vorauszahlungen für Betriebskosten vereinbart.

§ 3 Ziff. 2 Nr. 17 lautet: „Sonstige Betriebskosten wie für Anlagen, Einrichtungen, Nebengebäude, Garagen“.

§ 3 Ziff. 7 lautet: „Werden öffentliche Grundstückabgaben neu eingeführt oder entstehen umlagefähige Betriebskosten nach der Berechnungsverordnung neu, so können diese Kosten vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden“

Der Vermieter hatte über die Betriebskosten für das Wirtschaftsjahr 2018 abgerechnet. Die Abrechnung wies insgesamt einen Nachzahlungsbetrag rund 300,00 Euro aus, welchen der Kläger zunächst vor dem Amtsgericht München einklagte. Darin enthalten waren 16,35 Euro für „Rauch-

warnmelder“. Im Mietvertrag wird diese Position bei der Auflistung der einzelnen Betriebskostenarten jedoch nicht namentlich genannt. Die beklagte Mieterin vertrat die Auffassung, dass die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder mangels vertraglicher Vereinbarung nicht umgelegt werden können.

Mit Endurteil vom 11. Mai 2020 (Az.: 453 C 566/20) hatte in erster Instanz das Amtsgericht München dem Kläger insgesamt einen Betrag zugesprochen, worin der genannte Betrag von 16,35 Euro betreffend die Position „Rauchmelder“ mit enthalten war.

**Das LG München I hat das Urteil nun bezüglich der Kosten für die Wartung der Rauchmelder abgeändert und die Klage insoweit abgewiesen.**

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.**

**Dr. Peter Hitpaß,**

hitpass@vnm.de

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Landesgeschäftsstelle Schwerin