

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 556 BGB; § 2 BetrKV

- 1. Das Fällen kranker/bruchgefährdeter Bäume gehört zu einer ordnungsgemäßen Gartenpflege; die Kosten sind umlagefähig auch wenn sie nicht in festem Turnus anfallen.**
- 2. Die Anmietung von Rauchwarnmeldern stellt ein Surrogat zur Anschaffung dar. Diese Kosten sind keine Betriebskosten.**

AG Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 04.12.2013, Az.: 715 C 283/13

Tenor:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 140,46 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 29.06.2013 zu bezahlen.
2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand:

Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung in der ... Straße ..., ... Hamburg.

Die Parteien streiten um die Umlagefähigkeit von Baumfällkosten und Kosten der Anmietung von Rauchwarnmeldern, die die Klägerin in die Betriebskostenabrechnung für 2011 eingestellt hat. Die Beklagte hat die nach ihrer Ansicht zu Unrecht umgelegten Baumfällkosten von € 158,40, von denen sie von ihr geschuldete Kopierkosten von € 17,94 in Abzug bringt, sowie Mietkosten für die Rauchwarnmelder in Höhe von 11,13 von der Miete für Mai 2013 in Abzug gebracht.

Die Klägerin fordert Zahlung der Mietdifferenz.

Sie macht geltend, die gefälltten Bäume seien krank und morsch gewesen und verweist hierzu auf die eingeholten behördlichen Fällgenehmigungen.

Die Klägerin beantragt,
die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 151,59 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

Die Beklagte beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie macht u.a. geltend, die Kosten der Anmietung von Geräten sei nur bei Verbrauchserfassungsgeräten, z.B. Wasserzählern, nach der Systematik der BetrKV umlagefähig. Außerdem handele es sich bei der Anschaffung und dem Einbau von Rauchwarnmeldern um eine Instandsetzungsmaßnahme.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt ihrer Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist teilweise begründet.

Die Klägerin hat die Kosten der Fällung und Neuanpflanzung von Bäumen zu Recht in die Nebenkostenabrechnung eingestellt. Dagegen durften die gezahlten Entgelte für die Anmietung von Rauchwarnmeldern nicht in die Nebenkostenabrechnung eingestellt werden

Die Umlage von Nebenkosten nach der BetrKV im Wege der Leistung von abzurechnenden Vorauszahlungen ist zwischen den Parteien außer Streit.

a) Baumfällkosten:

Nach § 2 Nr. 10 BetrKV gehören zu den umlegbaren Nebenkosten die Kosten der Gartenpflege. Hierzu gehören die " Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

Dadurch, dass auch die Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen einbezogen ist, ist ausdrücklich eine Maßnahme der Instandsetzung in den Katalog der Betriebskosten aufgenommen worden. Damit ist dem Umstand Rechnung getragen, dass Pflanzen, Sträucher und Bäume durch Alter, Witterungs- oder Umwelteinflüsse abgängig werden und die Erneuerung der Bepflanzung zu den gärtnerischen Pflegemaßnahmen gehört.

Beim Fällen eines Baumes, der durch Alter oder z.B. Pilzbefall morsch oder durch Schädlinge krank geworden ist, handelt es sich um eine Maßnahme, die für die Erhaltung einer gärtnerisch angelegten Fläche notwendig ist (Langenberg, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 6. Auflage 2012 Rdnr. 146).

Vorliegend hat die Klägerin im Einzelnen dargelegt und belegt, dass bei den gefälltten Bäumen Faulstellen mit Bruchgefahr, z.T. in Verbindung mit erheblichem Schrägstand Vorlagen und diverse Bäume Entwicklungsstörungen aufwiesen. Die Fällung in Verbindung mit einer Ersatzbepflanzung gehört zu einer ordnungsgemäßen Gartenpflege.

Es kann nicht darauf ankommen, ob diese Arbeiten in einem engeren Turnus tatsächlich anfallen, da typischerweise das Lebensalter eines Gehölzes sowie der Bedarf einer Gehölzpflege je nach Art des Gehölzes höchst unterschiedlich sein kann. Der Austausch

abgängiger Gehölze soll aber nach der Regelung des § 2 Nr. 10 zu den umlagefähigen Nebenkosten gehören (vgl. auch Langenberg, aaO, Rdnr. 152).

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Fällung und Neuanpflanzung im Zuge einer Neustrukturierung der Gartenanlage erfolgte.

Es sind zwar recht viele Bäume gefällt worden, was nahe legt, dass das Erscheinungsbild durch die Fällarbeiten sich nicht unerheblich verändert hat. Dies kann jedoch nicht ausschlaggebend sein. Es ist letztlich nicht ersichtlich, dass es sich um eine planmäßige Umgestaltung oder um eine Grundüberholung handelt, die wegen längerzeitiger Vernachlässigung erforderlich war.

b) Mietkosten Rauchwarnmelder

Diese Kosten sind in dem Betriebskostenkatalog des § 2 Nr. 1 bis 16 BetrKV nicht genannt.

§ 2 Nr. 17 BetrKV gestattet aber den Ansatz "sonstiger" Kosten. Dabei muss es sich aber um Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV handeln, d. h. die Kosten müssen der Definition in § 1 I 1 BetrKV genügen und es darf sich um nach § 1 II BetrKV ausgeschlossene Kosten handeln.

Es muss sich also um Kosten handeln, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Daraus, dass nicht nur das Gebäude und das Grundstück, sondern auch Anlagen und Einrichtungen genannt sind, durch deren bestimmungsmäßigen Gebrauch die Kosten entstehen müssen, wird deutlich, dass unterstellt wird, dass Anlagen und Einrichtungen vorhanden sind. Da es sich um Kosten handeln muss, die durch den Gebrauch entstehen, stellen die Anschaffungen der Anlagen und Einrichtungen selbst keine Betriebskosten dar.

Die Anmietung der - ggf. zu wartenden - Anlagen stellt aber ein Surrogat der Anschaffung dar.

Die BetrKV regelt im Betriebskostenkatalog in § 2 wohl Fälle, in denen Mietkosten umlegbar sind. Dies gilt bei Anmietung von Kaltwasserzählern (§ 2 Nr. 2), für Geräte zur Wärmeerfassung (Nr. 4a) und für Warmwasserzähler (Nr. 5a i. V. m. 2), obwohl sie nicht die allgemeine Betriebskostendefinition des § 1 I BetrKV ausfüllen. Der Katalog der Betriebskosten hält sich auch an anderer Stelle nicht streng an den Betriebskostenbegriff, nämlich in § 2 Nr. 10 BetrKV, wonach Instandsetzungsarbeiten zu den Betriebskosten gezählt werden.

Bei neuen, im Betriebskostenkatalog nicht genannten Betriebskosten ist aber nach § 2 Nr. 17 BetrVG erforderlich, dass die Betriebskostendefinition erfüllt wird. Das ist hinsichtlich der Kosten der Anmietung von Rauchwarnmeldern nicht der Fall (so auch Langenberg in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Auflage 2013, Rdnr. 101; auch in Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 6. Auflage 2012, Rdnr. 248). Der gegenteiligen Entscheidung des LG Magdeburg, Urteil vom 27.09.2011 - 1 S 171/11 (051), BeckRS 2011, 26065, wird nicht gefolgt.

Wenn Rauchwarnmelder angemietet werden, umfasst die vom Vermieter geschuldete Leistung auch den Austausch funktionsfähig gewordener oder überalterter Geräte. Würden die Mietkosten umgelegt werden, würden dem Mieter wirtschaftlich sowohl die Anschaffungskosten als auch die Erneuerungskosten überbürdet.

Hinzu kommt, dass in der Anmietung von Rauchwarnmeldern eine Instandhaltungsmaßnahme im weiteren Sinne gesehen werden kann und es sich deshalb um nach § 1 Abs. 2 BetrKV ausgeschlossenen Kosten handelt.

Bei dem Einbau von Rauchwarnmeldern handelt sich um eine gesetzlich veranlasste bauliche Maßnahme zur Gefahrenprävention. Der Einbau versetzt die Mietsache in einen Zustand, der von Gesetzes wegen zur Gefahrenabwehr gefordert wird. Dies kann zwanglos als Maßnahme der Instandhaltung angesehen werden.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 I, 92 II ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Die Berufung war zuzulassen, da die Umlagefähigkeit der Kosten der Anmietung von Rauchwarnmeldern grundsätzliche Bedeutung hat, in der Rechtsprechung und Literatur umstritten und obergerichtlich bisher nicht entschieden ist.