

## **Betriebskosten: Vermieter können Kosten für Rauchmelder auf Mieter umlegen**

Das Landgericht (LG) München I hat entschieden: Die Umlage von „sonstigen Betriebskosten“, die nach Mietvertragsabschluss neu entstanden und im Mietvertrag nicht im Einzelnen benannt sind (hier: Wartungskosten für Rauchwarnmelder), erfordert in jedem Fall eine entsprechende Erklärung des Vermieters gegenüber dem Mieter, in welcher der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird. Kurzum: Kosten für Rauchmelder sind danach umlagefähig, wenn der Vermieter sie ankündigt.

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 Vorauszahlungen für Betriebskosten vereinbart.

Der Kläger hatte über die Betriebskosten für das Wirtschaftsjahr 2018 abgerechnet. Die Abrechnung wies insgesamt einen Nachzahlungsbetrag von rund 300 Euro aus, den er zunächst vor dem Amtsgericht (AG) München einklagte. Darin enthalten waren 16,35 Euro für „Rauchwarnmelder“. 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. Das AG München hat dem Kläger einen Betrag zugesprochen, worin der genannte Betrag von 16,35 Euro betreffend die Position „Rauchmelder“ enthalten war.

Das LG München I sieht dies jedoch anders und hat die Klage in diesem Punkt abgewiesen: Grundsätzlich können danach Betriebskosten nur 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 nennen.

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch sowohl um eine von der Mieterin zu dulden und zudem gesetzlich vorgeschriebene Modernisierungsmaßnahme handele, als auch im streitgegenständlichen Mietvertrag eine Öffnungsklausel enthalten sei, sind die Wartungskosten für die Rauchwarnmelder trotz fehlender Benennung im Mietvertrag als Betriebskosten ausnahmsweise umlagefähig, so das LG.

Allerdings scheitert die Umlagefähigkeit der Wartungskosten hier letztlich an der fehlenden Erklärung des Vermieters. Folge: Die Kosten für die Wartung von Rauchmeldern können grundsätzlich auf den Mieter umgelegt werden, dies bedarf jedoch einer vorherigen ausdrücklichen Erklärung des Vermieters.

Das Urteil ist rechtskräftig.

LG München I, Urteil vom 15.4.2021, 31 S 6492/20

### **Wohnraummietvertrag: Nichtbeheizen rechtfertigt ordentliche Kündigung**

Heizt der Mieter die Wohnung nicht, kann dies Schäden an der Mietsache hervorrufen. Sein Verhalten rechtfertigt eine ordentliche Kündigung. So hat es jetzt das Landgericht (LG) Hannover entschieden.

Der Vermieter kündigte den Wohnraummietvertrag ordentlich fristgemäß, nachdem der Mieter seinen Direktvertrag gegenüber dem Gasversorger nicht mehr bezahlte und dieser den Gaszähler ausgebaut hatte. Die Wohnung war dann die gesamte Heizperiode unbeheizt und gefährdete die Mietsache. Auf Abmahnungen des Vermieters reagierte der Mieter nicht.

Nach Ansicht des LG stellt dies eine erhebliche Pflichtverletzung des Mieters dar, die nach vorheriger Abmahnung eine ordentliche Kündigung rechtfertigt. Ähnlich hatte das auch früher schon das Landgericht (LG) Hagen gesehen.

Dabei kommt es nicht darauf an, ob es zu Schäden durch Schimmelbildung oder Feuchtigkeit gekommen ist. Entscheidend ist, dass das Nichtbeheizen der Wohnung geeignet ist, solche Schäden an der Mietsache hervorzurufen.

LG Hannover, Urteil vom 10.4.2021, 7 T 15/21; LG Hagen, Urteil vom 19.12.2007, 10 S 163/07