LG München I, Endurteil v. 15.04.2021 – 31 S 6492/20

Titel:

Umlage der Kosten für Rauchwarnmelder als Betriebskosten

Normenketten:

BGB § 559b Abs. 1 S. 1, § 560 Abs. 1, Abs. 4
BetrKV § 2 Nr. 17

Leitsatz:

Die Umlage von "sonstigen Betriebskosten", die nach Mietvertragsabschluss neu entstanden und im Mietvertrag nicht im Einzelnen benannt sind - hier: Wartungskosten für Rauchwarnmelder - erfordert eine entsprechende Erklärung des Vermieters gegenüber dem Mieter, in welcher der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird. (Rn. 20 – 38)

Schlagworte:

Betriebskosten, Umlage, Wartungskosten, Rauchwarnmelder, Erklärung

Vorinstanz:

AG München, Urteil vom 11.05.2020 – 453 C 566/20

Fundstellen:

MDR 2021, 1058
GE 2021, 766
LSK 2021, 7401
ZMR 2021, 489
BeckRS 2021, 7401

Tenor

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts München vom 11.05.2020, Az. 453 C 566/20 in Ziff. 1) des Tenors dahingehend abgeändert, dass die Beklagte verurteilt wird, an den Kläger 188,41 Euro nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 12.07.2019 zu zahlen. Im Übrigen wird die Berufung verworfen.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 204,76 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

1
A. Zwischen dem Kläger als Eigentümer und Vermieter und der Beklagten besteht aufgrund schriftlichen Mietvertrags vom 24.09.2001 ein Mietverhältnis über die streitgegenständliche Wohnung in München.

2
Darin wurden in § 3 Vorauszahlungen für Betriebskosten vereinbart, „nach Anlage 3 zur 3 27 Abs. 1/2BV/1984“.

3
§ 3 Ziff. 2 Nr. 17 lautet:

„Sonstige Betriebskosten wie für Anlagen, Einrichtungen, Nebengebäude, Garagen“.

4
§ 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“

5
Der Kläger hat am 11.06.2019 über die Betriebskosten für das Wirtschaftsjahr 2018 abgerechnet. Die Abrechnung wies insgesamt einen Nachzahlungsbetrag von 228,63 Euro aus, welchen der Kläger eingeklagt hat. Darin enthalten sind 16,35 Euro für „Rauchwarnmelder“. Im Mietvertrag wird diese Position bei der Auflistung der einzelnen Betriebskostenarten jedoch nicht namentlich genannt. Von daher ist die Beklagte der Auffassung, dass die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder mangels vertraglicher Vereinbarung nicht umgelegt werden können.

6
Mit Endurteil vom 11.05.2020 hat das Amtsgericht dem Kläger insgesamt einen Betrag von 204,76 Euro zugesprochen, worin der genannte Betrag von 16,35 Euro betreffend die Position „Rauchmelder“ mit enthalten ist. Das Amtsgericht ist der Ansicht, dass die neu entstandenen Kosten „für die Kontrolle von Betriebsfähigkeiten und Betriebssicherheit“ der installierten Rauchwarnmelder als sonstige Betriebskosten aufgrund der Mehrbelastungsklausel umlagefähig sind.

7
Zugleich hat es in Ziff. 4 des Tenors die Berufung gegen das Urteil zugelassen und in den Entscheidungsgründen hierzu folgendes ausgeführt:

„Die Berufung der Beklagten war im Hinblick auf die - soweit ersichtlich - noch nicht obergerichtlich entschiedene Frage, ob für den Fall, dass im Mietvertrag nur allgemein auf die sonstigen Betriebskosten Bezug genommen wird, der Vermieter mit einer Mehrbelastungsklausel die Umlagefähigkeit neuer Betriebskosten erreichen kann oder ob eine solche Möglichkeit nicht oder nur unter bestimmten Voraussetzungen besteht, zur Fortbildung des Rechts zugelassen“.

8
Die Beklagte hat gegen das Urteil Berufung eingelegt und beantragt,

das am 11.05.2020 verkündete Urteil des Amtsgerichts München, Az.: 453 C 566/20, aufzuheben und die Klage abzuweisen.

9
Der Kläger beantragt die Berufung zurückzuweisen.

10
Es ist insbesondere der Ansicht, dass die Kosten für Rauchwarnmelder nach den oben genannten Klauseln umlagefähig sind.

11
Im Übrigen wird auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil (§ 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO), auf die in der Berufung gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Sitzungsprotokoll Bezug genommen.

12
B. Die Berufung ist im Hinblick auf die in der Betriebskostenabrechnung enthaltenen Kosten für die Rauchwarnmelder in Höhe von 16,35 Euro zulässig und insoweit begründet. Der vom Amtsgericht zugesprochene Betrag von 204,76 Euro ist somit entsprechend zu kürzen.

13
Im Übrigen ist die Berufung unzulässig.

14
1) Das Amtsgericht hat die Berufung nur bezüglich der Kosten für die Rauchwarnmelderwartung zugelassen. Zwar wurde das Rechtsmittel im Tenor der erstinstanzlichen Entscheidung uneingeschränkt zugelassen, jedoch ergibt sich aus den Entscheidungsgründen eine eindeutig auf den genannten, abtrennbaren Abrechnungsposten beschränkte Zulassung (vgl. BGH, Beschluss vom 2.7.2009 - V ZB 40/09).

15
2) Mangels vorheriger Erklärung des Klägers, dass künftig auch die Wartungskosten für die Rauchwarnmelder als Betriebskosten umgelegt werden sollen, sind diese Kosten von der Beklagten nicht geschuldet. Diese hat davon erstmals durch die Auflistung in der streitgegenständlichen Betriebskostenabrechnung Kenntnis erlangt.

16
a) Zunächst sei jedoch angemerkt, dass es sich bei den Kosten für die Wartung der Rauchmelder, welche nach DIN 14676 einmal jährlich einer Funktionskontrolle unterzogen werden müssen, nach überwiegender und zutreffender Ansicht um (sonstige) Betriebskosten (gem. § 2 Nr. 17 BetrKV) handelt (vgl. LG Magdeburg, Urteil vom 27. 9. 2011 − 1 S 171/11; AG Lübeck, Urteil vom 5. 11. 2007 - 21 C 1668/07; Eisenschmid Schmidt-Futterer, Mietrecht 14. Auflage 2019 § 556 BGB Rn.133a; Sternel, MietR aktuell, 4. Aufl., Teil V Rn.12; Blank/Börstinghaus, Miete 6. Auflage 2020 § 556 BGB Rn. 100;).

17
So hat auch der BGH ausdrücklich entschieden, dass die regelmäßige Überprüfung der Funktionsfähigkeit der elektrischen Anlagen eines Mietobjektes als solche nicht der Beseitigung von Mängeln dient und die dadurch verursachten Kosten deshalb als „sonstige, grundsätzlich umlegbare Betriebskosten" i.S. von § 2 Nr. 17 BetrKV anzusehen sind (BGH, Urteil vom 14.2.2007 - VIII ZR 123/06).

18
Hierbei obliegt die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft nach Art. 46 Abs. 4 S. 4 BayBO den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst. Dass der Eigentümer, aber auch der Vermieter diese Verpflichtung übernehmen und auch an Dritte übergeben kann, ergibt sich im Übrigen auch aus der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht (AG Lübeck, Urteil vom 5.11.2007 - 21 C 1668/07; a.A. AG Dortmund, Urteil vom 30.1.2017 - 423 C 8482/16: allenfalls allgemeine Verwaltungskosten, hierzu mit kritischer Anm. Riecke, ZMR 2017, 492-494).

19
b) Da die Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern regelmäßig zu einer Verbesserung der Sicherheit und damit auch zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache sowie zu einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse im Sinne des § 555b Nr. 4 und 5 BGB führt (BGH, Urteile vom 17.6.2015 - VIII ZR 216/14 und VIII ZR 290/14 - Rauchwarnmelder; vom 27.6.2007 - VIII ZR 202/06 - Umstellung auf Kabelanschluss), stellt die Anbringung von Rauchwarnmeldern in einer Wohnung eine Modernisierungsmaßnahme dar (vgl. auch § 555b Nr. 6 BGB i.V.m. Art. 46 Abs. 4 S. 3 BayBO).

20
c) 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).

21
(1) Hinsichtlich der Umlage nachträglich entstandener Betriebskosten ist umstritten, ob ebenfalls deren ausdrückliche Nennung im Mietvertrag erforderlich ist oder ob hierfür eine sog. Mehrbelastungs- bzw. Öffnungsklausel mit pauschal formuliertem Erhöhungsvorbehalt ausreicht oder ob auch allein § 242 BGB deren Umlage ermöglicht.

22
Der BGH hat in der genannten Entscheidung vom 7.4.2004 im Zusammenhang mit einer Betriebskostenabrechnung - eher beiläufig - angeführt, dass der Vermieter neue Betriebskosten - mittels einer entsprechenden schriftlichen Erklärung - „nach § 4 Abs. 2 MHG (jetzt: § 560 Abs. 1 BGB)" auf den Mieter verlagern kann. Darin ist jedoch nicht von einer etwaigen vereinbarten „Mehrbelastungsklausel" die Rede, wobei die dortige streitgegenständliche „Dachrinnenreinigung" auch nicht als „sonstige Betriebskosten" im Mietvertrag benannt ist, was für eine Umlage grundsätzlich erforderlich sei.

23
In der Entscheidung vom 27.9.2006 - VIII ZR 80/06 hingegen hat der BGH die anteilige Umlage der Kosten einer Sach- und Haftpflichtversicherung, die der Vermieter während des bestehenden Mietverhältnisses für

das Mietobjekt abschließt als möglich angesehen, wenn im Mietvertrag die Kosten einer derartigen Versicherung als umlagefähige Betriebskosten bezeichnet sind und dem Vermieter das Recht eingeräumt ist, auch neu entstehende Betriebskosten auf die Mieter umzulegen. Vgl. auch OLG Schleswig, Beschluss vom 14.4.2012 - 4 U 134/11 (unklar); AG Bielefeld, Urteil vom 30.3.2011 - 17 C 288/11 (offen gelassen), AG Dortmund, Urteil vom 30.1.2017 - 423 C 8482/16 (verneinend), ZMR 2017, 491 ff. mit abl. Anm. Riecke; Blank/Börstinghaus, 6. Aufl. 2020, BGB § 556 Rn. 116; Staudinger/Artz aaO. Rn. 12b; EmmerichBub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 5. Auflage 2019 Kap. III Rn. 196; Staudinger/Artz (2018) BGB § 560 Rn. 12b; Sternel aaO. Teil IV Rn. 397: Mehrbelastungsklausel oder § 242 BGB; Teil V 141f., II Rn. 208; bejahend: Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht 9. Auflage 2019 C III 2 Rn. 56; Riecke, WuM 2021, 10-15 - mit pauschaler Mehrbelastungsklausel; differenzierend Beyer, jurisPR-MietR 16/2015 Anm. 3 danach, ob bei Abschluss von „Altverträgen“ der Vermieter noch nicht mit einer gesetzlichen Verpflichtung zum Einbau der Geräte zu rechnen brauchte oder zu einem freiwilligen Einbau noch nicht entschlossen war und deshalb kein Anlass für die Aufnahme der Wartungskosten als „sonstige Betriebskosten“ in die Betriebskostenklausel des Mietvertrages bestand; ablehnend Wall, WuM 2013, 3-25 für „Sonstige Betriebskosten“, im Übrigen nur nach vorheriger Ankündigung.

24
(2) Nach einer verbreiteten Ansicht ist der Vermieter grundsätzlich berechtigt, die aufgrund einer (duldungspflichtigen) Modernisierungsmaßnahme neu entstandene Betriebskosten auf den Mieter ohne eine vertragliche Grundlage umzulegen. Vgl. BGH, Urteile vom 27.6.2007 - VIII ZR 202/06: Umstellung auf Kabelanschluss (arg. ergänzende Vertragsauslegung); Schmidt-Futterer/Langenberg, 14. Aufl. 2019, BGB § 556 Rn. 253; Langenberg/Zehelein aaO. C I 3 a, bb) Rn. 16ff.; Ziff. C V Rn. 69; Blank/Börstinghaus aaO. § 556 Rn. 117; 555c Rn. 17ff; BeckOK Mietrecht, Schach/Schultz/Schüller 23. Edition Stand: 01.02.2021 § 555c Rn. 71; Zehelein, WuM 2016, 400-413; Sternel aaO. Teil V Rn. 144; Lützenkirchen in: Erman, BGB, 16. Aufl. 2020, § 556 BGB Rn. 125, 12.7; Kritisch Emmerich/Sonnenschein, Miete, 11. Aufl. 2014, § 556 Rn. 35; a.A. Staudinger/Markus Artz (2018) BGB § 556 Rn. 64; Staudinger/Volker Emmerich (2018) BGB § 555c Rn. 12a; LG Berlin, Urteil vom 7.11.2006 - 65 S 169/06: Geltung des Grundsatzes des § 556 Abs. 1 BGB auch für den Modernisierungsfall, allenfalls gem. § 242 BGB in eng begrenzten Fällen Umlage möglich. Speziell hinsichtlich Wartungskosten für Rauchwarnmelder: AG Lübeck, Urteil vom 5.11.2007 - 21 C 1668/07; LG Hannover, Beschluss vom 9.12.2010 - 1 S 24/10; LG Magdeburg, Urt. v. 27.9.2011 − 1 S 171/11; LG Hannover, Beschluss vom 10.11.2010 - 1 S 24/10 (mit Mehrbelastungsklausel); AG Schönebeck, Urteil vom 4.5.2011 - 4 C 148/11 (mit Öffnungsklausel).

25
Insbesondere ist für preisfreien Wohnraum in § 556 Abs. 1 BGB - anders als in § 20 Abs. 1 S. 3 NMV für preisgebundene Wohnungen - nicht gesetzlich geregelt, dass die Betriebskosten „bei Überlassung der Wohnung nach Art und Höhe bekanntzugeben“ sind. Zum anderen ist dies auch nur dann möglich, wenn dem Vermieter überhaupt bekannt ist, welche Betriebskosten entstehen bzw. entstehen können. Jedenfalls schließt § 556 Abs. 1 BGB die Umlage neuer Betriebskosten zumindest bei einer vereinbarten Mehrbelastungsklausel nicht aus. Ob sich etwas anderes im Hinblick auf § 307 Abs. 1 S. 2 BGB ergibt, sei dahingestellt, wobei eine Mehrbelastungsklausel durchaus „klar und verständlich“ ist und die Belastung des Mieters mit nachträglich entstandenen Betriebskosten auch nicht als unangemessen bezeichnet werden kann, sofern diese sich im üblichen Rahmen halten bzw. den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen (vgl. §§ 315, 556 Abs. 2 S. 2 und 3 S. 1; 560 Abs. 5 BGB; § 24 Abs. 2 II. BV). Auch hat der BGH die Anforderungen an die Bestimmtheit der Umlagevereinbarung insoweit gesenkt, als zur Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter die - auch formularmäßige - Vereinbarung genügt, dass dieser „die Betriebskosten“ zu tragen hat (BGH, Urteil vom 10.2.2016 - VIII ZR 137/15). In dieser Entscheidung wird betont, dass das, sich aus § 307 Abs. 1 S. 2 BGB ergebende Transparenz- und Bestimmtheitsgebot verlangt, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen und Rechtsfolgen einer Klausel so genau beschrieben werden, dass für den Verwender keine ungerechtfertigten Beurteilungsspielräume entstehen, es darüber hinaus aber nicht gebietet, die aus dem Gesetz oder der Rechtsnatur eines Vertrages folgenden Rechte der Vertragsparteien ausdrücklich oder vollständig zu regeln oder den Vertragspartner darüber zu belehren. Da eine Mehrbelastungsklausel dem Vermieter ja nur ermöglicht, solche Kosten umzulegen, welche neu entstandene Betriebskosten darstellen und deren Umlage bereits bei Abschluss des Mietvertrages - sofern schon bekannt bzw. entstanden - zulässig gewesen wäre, ist nicht zu erkennen, dass dadurch für den Vermieter „ungerechtfertigte Beurteilungsspielräume“ entstehen könnten. Da die Höhe gesetzlich durch das Wirtschaftlichkeitsgebot beschränkt ist (vgl. § 560 Abs. 5 BGB), erscheint es auch

nicht erforderlich, dass diese Beschränkung ausdrücklich in der Mehrbelastungsklausel mit aufgenommen sein muss. In der streitgegenständlichen Klausel wird dies durch den Passus „im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften“ nochmals besonders betont.

26
Dies gilt erst recht, wenn die (neuen) Betriebskosten aufgrund einer gesetzlichen Vorgabe - wie bei der Verpflichtung zur Anbringung von Rauchwarnmelder - entstehen. Dabei besteht in Bayern diese Pflicht gem. Art. 46 BayBO erst ab dem 1. Januar 2013, mit einer Übergangsfrist für die Nachrüstung bestehender Wohnungen bis zum 31.12.2017 (vgl. Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 23/2012 S. 633ff.). Somit bestand diese bei Abschluss des streitgegenständlichen Mietvertrages noch nicht.

27
Schließlich ist für den Mieter im Falle des § 560 Abs. 1 BGB ebenso wenig konkret voraussehbar, welche Erhöhungen auf ihn zukommen können. Ein Unterschied, ob eine erhöhte Belastung durch eine Erhöhung bereits bestehender Betriebskosten eintritt oder durch neu hinzukommende, ist darin nicht unbedingt zu erkennen.

28
d) Da es sich im vorliegenden Fall sowohl um eine, vom Mieter zu duldende 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 als Betriebskosten grundsätzlich umlagefähig.

29
Allerdings scheitert die Umlagefähigkeit der streitgegenständlichen Wartungskosten letztlich an der fehlenden Erhöhungserklärung seitens des Klägers als Vermieter.

30
(1) Aus der genannten Entscheidung BGH vom 7.4.2004 ergibt sich, dass der Vermieter neue Betriebskosten (nur) mittels einer entsprechenden schriftlichen Erklärung - auch bei einer vereinbarten Abrechnungspflicht - auf den Mieter aufgrund § 560 Abs. 1 BGB verlagern kann. Dazu, warum diese, Betriebkostenpauschalen betreffende Vorschrift auch bei Betriebskostenabrechnungen gelten soll, äußert er sich indes nicht (vgl. auch Riecke, WuM 2021, 10-15: „Wie das gehen soll, ist allerdings unklar“).

31
Hierzu ist auszuführen, dass § 560 Abs. 1 BGB dem Wortlaut nach - im Gegensatz zu § 4 Abs. 2 MHG - eigentlich nur bei einer vereinbarten Betriebskostenpauschale gilt, wobei der Anfall neuer Betriebskosten einer Erhöhung der bisherigen Betriebskosten gleich steht, wenn die neuen Betriebskosten von der Vereinbarung über die pauschale Umlegung erfasst sind (MüKoBGB/Zehelein, 8. Aufl. 2020, BGB § 560 Rn. 6; Schmidt-Futterer/Langenberg aaO. § 560 Rn. 18).

32
Bei vereinbarten Vorauszahlungen ist eine (entsprechende) Regelung nicht erforderlich, da Erhöhungen der (vereinbarten) Betriebskosten bei der (jährlichen) Abrechnung (§ 556 Abs. 3 S. 1 BGB) berücksichtigt werden können. Für nach Vertragsabschluss neu entstandene Betriebskosten fehlt indes eine Regelung, wobei § 560 Abs. 4 BGB nur für Vorauszahlungen hinsichtlich bereits vereinbarter Betriebskostenarten gilt.

33
Im Hinblick auf nachträglich entstandene (neue) Betriebskosten bei vereinbarter Abrechnung liegt somit eine „planwidrige Gesetzeslücke“ vor (Blank, NZM 2004, 651), wobei es naheliegend ist, die Regelung des § 560 Abs. 1 BGB entsprechend anzuwenden (Blank, aaO; Schmidt-Futterer/Langenberg aaO. BGB § 556 Rn. 253 - einseitige Erklärung des Vermieters erforderlich; EmmerichBub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 5. Auflage 2019 Kap. III Rn. 196: Erklärung vor dem Abrechnungszeitraum; Sternel aaO. Teil V Rn. 144, 146; Schneider in: Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2. Aufl. 2018, § 556 BGB Rn. 55f. - Mehrbelastungsklausel mit Erhöhungserklärung erforderlich oder nach Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme; a.A. Langenberg/Zehelein aaO. C III 2 Rn. 56 a.E.). Denn Betriebskosten können erst nachträglich nicht nur bei Mietverträgen mit Betriebskostenpauschale entstehen, sondern natürlich auch bei vereinbarten Vorauszahlungen. Entsprechend dieser Vorschrift wäre dann eine allgemeine bzw. pauschale Mehrbelastungsklausel erforderlich aber auch ausreichend.

34
Eine (vorherige) Erklärung des Vermieters wird außerdem verlangt nach § 560 Abs. 4 BGB für die Anpassung von Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe sowie nach § 556a Abs. 2 BGB für die Änderung des Abrechnungsmaßstabes der Betriebskosten. Wenn aber schon in diesen Fällen eine Erklärung des Vermieters - jeweils in Textform (§ 126b BGB) - erforderlich ist, so muss dies „erst recht“ (entsprechend) für die Umlage neu entstandener, zusätzlicher Betriebskosten gelten. Dies entspricht somit der gesamten Gesetzessystematik (vgl. auch § 557b Abs. 3 S. 1, 558a Abs. 1, 559b Abs. 1 S. 1 BGB) und im Übrigen auch allgemeinen Grundsätzen der Rechtsgeschäftslehre, wonach ein Rechtserfolg grundsätzlich durch eine (Willens-)Erklärung herbeigeführt werden kann bzw. muss (vgl. Jauernig, Bürgerliches Gesetzbuch 18. Auflage 2021 Titel 2 Vorbem. Rn. 2) (vgl. auch § 315 Abs. 2 BGB). Für eine etwaige stillschweigende Vereinbarung, an welche strenge Anforderungen zu stellen sind (vgl. Sternel aaO. Teil V Rn. 131), sind keinerlei Anhaltspunkte vorhanden. Auch ist die Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 S. 5 BGB seitens der Beklagten als Mieterin aufgrund der Klageerwiderung eingehalten.

35
Sofern der BGH in den Entscheidungen vom 27.9.2006 - VIII ZR 80/06 (Sach- und Haftpflichtversicherung) und 16.4.2008 - VIII ZR 75/07 (Einbau von Einzelwasseruhren) jeweils für die Umlage neu entstandener Betriebskosten offenbar keine entsprechende (vorherige) Erklärung verlangt, spricht dies nicht gegen die hier vertretene Ansicht. Denn dort war im Mietvertrag die jeweilige Betriebskostenart bereits in der Betriebskostenaufstellung mit enthalten gewesen, so dass „die Mieterin nach dem Inhalt des schriftlichen Mietvertrags damit rechnen (musste), dass neue Betriebskosten (neu gegenüber dem Zeitpunkt der vertraglichen Einigung) hinzukommen können und dass zu diesen möglichen künftigen Betriebskosten Aufwendungen für eine bei Abschluss des Mietvertrags noch nicht bestehende Sach- und Haftpflichtversicherung zählen“ (BGH v. 27.9.2006 aaO.).

36
Ebenso wäre es kaum verständlich, dass bei einer Mieterhöhung aufgrund Modernisierungsmaßnahmen eine entsprechende Erklärung erforderlich ist (vgl. § 559b Abs. 1 BGB), nicht jedoch bei einer Erhöhung der damit einhergehenden Betriebskosten, welche ein Bestandteil der Gesamtmiete sind. Ebenso wie bei der Erklärung nach § 559 b Abs. 1 BGB wird auch bei einer Umlage nachträglich neu entstandener Betriebskosten letztlich der Mietvertrag (einseitig) geändert (vgl. Palandt/Weidenkaff 80. Aufl. 2021 § 559 b Rn. 2). Auch hier fehlt somit eine entsprechende gesetzliche Regelung, wobei durch § 555c Abs. 1 Nr. 3 BGB (Modernisierungsankündigung) keine Aussage darüber getroffen wird, ob mit der Modernisierungsmaßnahme verbundene neue Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können (BeckOK MietR/Müller, 23. Ed. 1.2.2021, BGB § 555c Rn. 63).

37
(2) Die umstrittene Frage, ab welchem Zeitpunkt dann die neuen Betriebskosten geschuldet sind, muss vorliegend nicht entschieden werden. Hierfür können mehrere Zeitpunkte in Betracht kommen:

38
Der Zeitpunkt, in dem die durch die bauliche Maßnahme geschaffene Anlage vom Mieter genutzt werden kann (vgl. Sternel aaO. Teil IV Rn. 400); entsprechend der Regelung des § 560 Abs. 2 BGB mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monat oder vor Beginn eines Abrechnungszeitraums (vgl. § 556a Abs. 2 S. 2 BGB) oder wie bei § 560 Abs. 4 BGB ab Zugang der Erklärung gem. § 271 BGB (für die Zukunft, vgl. BGH, Urteil vom 18.5.2011 - VIII ZR 271/10) oder entsprechend § 4 Abs. 3 S. 1 MHG a.F. zum Beginn des Folgemonats, wenn dem Mieter die Erklärung bis zum 15. eines Monats zugeht, sonst mit Beginn des übernächsten Monats (vgl. MüKoBGB/Zehelein aaO. BGB § 560 Rn. 35; Schmidt-Futterer/Langenberg aaO. § 560 Rn. 53; str.).

39
3) Die Revision war nicht zuzulassen, da der BGH über die hier entschiedene Frage, ob die Umlage neu entstandener Betriebskosten eine vorherige Erklärung seitens des Vermieters an den Mieter erfordert, bereits entschieden hat (vgl. BGH, Urteil vom 7.4.2004 - VIII ZR 167/03) und dieser damit mangels Klärungsbedürftigkeit keine grundsätzliche Bedeutung im Sinne § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO zukommt (vgl. BGH Beschluss vom 08.02.2010 - II ZR 54/09) und auch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert (§ 542 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ZPO).

Kosten: §§ 92 Abs. 2 Nr. 1; 97 ZPO

vorläufige Vollstreckbarkeit: §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO

Streitwert: §§ 3 ZPO; 47, 48 GKG