



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 123/06

Verkündet am:
14. Februar 2007
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556 Abs. 1 Satz 2;
BetrKostVO §§ 1, 2 Nr. 17;
II. BVO, Anlage 3 Nr. 17 zu § 27

Wiederkehrende Kosten, die dem Vermieter zur Prüfung der Betriebssicherheit einer technischen Anlage (hier: Elektroanlage) entstehen, sind Betriebskosten, die bei entsprechender ausdrücklicher Vereinbarung der Mietvertragsparteien als "sonstige Betriebskosten" im Sinne von § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung (bzw. Anlage 3 Nr. 17 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung) auf den Mieter umgelegt werden können.

BGH, Urteil vom 14. Februar 2007 - VIII ZR 123/06 - LG Magdeburg
AG Magdeburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 10. Januar 2007 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Milger, den Richter Dr. Koch und die Richterin Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Klägerin werden das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Magdeburg vom 25. April 2006 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Magdeburg vom 23. Dezember 2005 geändert.

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 22,65 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 28. Mai 2004 zu zahlen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagte ist seit 1999 Mieterin einer Wohnung der Klägerin in M. .
Die Parteien streiten darum, ob die Klägerin die Kosten für die Revision der Elektroanlage umlegen kann.

- 2 Der Mietvertrag vom 16. November 1999 enthält zu den Vorauszahlungen für die Nebenkosten unter § 2 Nr. 2 folgende Bestimmung:

"Es werden Vorauszahlungen erhoben für (Einzelaufstellung siehe Anlage 1)
Betriebskosten kalt: 107,96 DM (Vorauszahlung s. Anlage 1)..."

- 3 In der Anlage 1 heißt es:

"Übersicht der in der Vorauszahlung enthaltenen Kostenarten gemäß Anlage 3 (zu § 27 Abs. 1) der zweiten Berechnungsverordnung.
Bezeichnung: ..."

- 4 Anschließend werden die einzelnen Betriebskosten genannt. Bei den sonstigen Betriebskosten sind unter anderem ausdrücklich die Kosten für die Revision von Elektroanlagen, Gasgeräten, brandschutztechnischen Einrichtungen sowie weiterer installierter Haustechnik aufgeführt. Die Klägerin lässt die Revision der Elektroanlagen entsprechend den berufsgenossenschaftlichen Unfallverhütungsvorschriften im Abstand von vier Jahren durchführen.

- 5 Die der Beklagten am 29. August 2003 erteilte Betriebskostenabrechnung der Klägerin für den Abrechnungszeitraum des Jahres 2002 wies eine Nachforderung aus, die die Beklagte mit Ausnahme der anteiligen Kosten für die Revision der Elektroanlage in Höhe von 22,65 Euro beglich. Diesen Betrag nebst Zinsen ab Rechtshängigkeit fordert die Klägerin im vorliegenden Rechtsstreit ein. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

7 Die Klägerin könne die Erstattung der anteiligen Kosten für die Revision der Elektroanlage nicht verlangen, weil es sich insoweit nicht um umlagefähige Betriebskosten im Sinne des § 27 Abs. 1 II. Berechnungsverordnung handle. Die durch die Revision der Elektroanlage regelmäßig alle vier Jahre entstehenden Kosten seien nicht als "sonstige Betriebskosten" anzusehen, sondern als Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten, die ebenso wie Verwaltungskosten nicht umlagefähig seien.

8 Der mit der Revision der Elektroanlage verfolgte Zweck liege vor allem im Interesse des Vermieters, der sich auf diese Weise vor einer etwaigen Inanspruchnahme wegen Mängeln der Elektroanlage schützen könne und lediglich der ihm ohnehin obliegenden Verkehrssicherungspflicht nachkomme. Anders als bei Wartungsarbeiten, von denen auch der Mieter profitiere, wie z.B. von einer optimalen Einstellung der Heizungsanlage durch niedrige Energiekosten, habe der Mieter von der Revision der Elektroanlage - abgesehen davon, dass die Erfüllung der dem Vermieter obliegenden Verkehrssicherungspflichten auch in seinem Interesse liege - keinen weitergehenden Nutzen. Da es sich somit bei den Aufwendungen für die Revision der Elektroanlage nicht um "sonstige Betriebskosten" handle, sei es unerheblich, dass sie nach der vertraglichen Vereinbarung vom Mieter zu tragen seien.

II.

9 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Der Klägerin steht der geltend gemachte Anspruch auf Erstattung der auf die Wohnung der Beklagten entfallenden anteiligen Kosten der Überprüfung der Elektroanlage zu. Bei den Kosten der Überprüfung der elektrischen Anlage handelt es sich um Betriebskosten und nicht, wie das Berufungsgericht meint, um Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten.

10 1. Betriebskosten sind - wie in Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung (ebenso in § 1 der ab 1. Januar 2004 geltenden Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, BGBl. I S. 2346, sowie in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB in der ab 1. Januar 2007 geltenden Fassung) definiert - die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum an dem Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung werden demgegenüber durch Reparatur und Wiederbeschaffung verursacht oder müssen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (§ 28 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung bzw. § 1 Abs. 2 Nr. 2 Betriebskostenverordnung). Instandsetzung und Instandhaltung betreffen deshalb Mängel an der Substanz der Immobilie oder ihrer Teile (Senatsurteil vom 7. April 2004 - VIII ZR 167/03, NJW-RR 2004, 875 unter II 1a); es handelt sich dabei um weitgehend inhaltsgleiche Begriffe.

11 a) Die regelmäßige Überprüfung der Funktionsfähigkeit der elektrischen Anlagen eines Mietobjekts dient als solche nicht der Beseitigung von Mängeln; die dadurch verursachten Kosten sind deshalb als sonstige - grundsätzlich um-

legbare - Betriebskosten im Sinne von Nr. 17 der Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung bzw. § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung anzusehen (MünchKomm/Schmid, BGB, 4. Aufl., BetrKV § 1 Rdnr. 9 und § 2 Rdnr. 75; Derckx, NZM 2005, 807, 809; Kinne, GE 2005, 165, 166; AG Tiergarten, GE 1996, 1435; vgl. auch Staudinger/Weitemeyer, BGB (2006), § 556 Rdnr. 45).

- 12 b) Nach einer in der Literatur verbreiteten Meinung, der sich auch das Berufungsgericht angeschlossen hat, steht dieser Einordnung entgegen, dass es sich bei der Überprüfung der Elektroanlage um eine vom Vermieter in erster Linie im eigenen Interesse getroffene Vorsorgemaßnahme ("vorbeugende Instandhaltung") handele, mit der dieser zudem vor allem der ihm ohnehin obliegenden Verkehrssicherungspflicht nachkomme, um sich vor einer Inanspruchnahme auf Schadensersatz zu schützen (Eisenschmid in Eisenschmid/Rips/Wall, Betriebskostenkommentar, 2. Aufl., § 2 BetrKV Rdnr. 3923; Wall, WuM 1998, 524, 526; vgl. ferner Both, Betriebskostenlexikon, 2. Aufl., Rdnr. 73; Lammel, Wohnraummietrecht, 3. Auflage, § 556 Rdnr. 109; AG Lichtenberg, WuM 1998, 572). Dieser einschränkenden Auslegung des Betriebskostenbegriffs kann nicht gefolgt werden. Vorsorgemaßnahmen des Vermieters gehören zwar dann zur Instandhaltung, wenn Erneuerungen schon vor dem Auftreten von Mängeln getätigt werden, z.B. um einen Ausfall einer ohnehin in absehbarer Zeit zu ersetzenden Einrichtung von vornherein zu verhindern (vgl. Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummiets, 4. Aufl., A III, Rdnr. 136). Anders verhält es sich bei regelmäßig anfallenden, nicht durch eine bereits aufgetretene Störung veranlassten Maßnahmen, die der Überprüfung der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit einer technischen Einrichtung dienen. Hierzu gehören etwa die in den Verordnungen ausdrücklich als Betriebskosten genannten Kosten der Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit der Fahrstühle sowie die Gebühren des Schornsteinfegers (Anlage 3 Nr. 7 und 12 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung bzw. § 2 Nr. 7 und

12 Betriebskostenverordnung). Auch bei diesen Maßnahmen steht die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht des Vermieters im Vordergrund. Die regelmäßige Prüfung der Betriebssicherheit mag zwar mittelbar zu einer Minderung der Instandhaltungskosten führen, weil Mängel infolge der Inspektionen frühzeitig erkannt und im Einzelfall mit einem geringeren Kostenaufwand beseitigt werden können. Dies rechtfertigt es nach der Systematik der Betriebskostenverordnungen jedoch nicht, bereits die turnusmäßigen Prüfkosten der Mangelbeseitigung zuzuordnen.

13 c) Für die Einordnung als Betriebskosten ist es ferner nicht von Bedeutung, ob die Überprüfung der elektrischen Anlage als "Wartung" zu qualifizieren ist. Teilweise wird in der Literatur allerdings die Auffassung vertreten, mit Hilfe eines besonderen Wartungsbegriffs sei eine als sinnvoll erachtete Beschränkung der umlegbaren "sonstigen Betriebskosten" zu erzielen. Anderenfalls wäre der Vermieter - entgegen dem gesetzlichen Leitbild der Miete - in der Lage, alle regelmäßigen Kosten, die ihm für eine reibungslose Durchführung der Vermietung sinnvoll erschienen, auf den Mieter abzuwälzen (Langenberg, aaO, Rdnr. 137). Die "Wartung" setzt sich nach dieser Auffassung als komplexer Vorgang aus der Überprüfung der Funktionsfähigkeit und weiteren Maßnahmen der Einstellung, Reinigung oder Pflege zusammen. Maßnahmen, die sich von vornherein in einer Überprüfung der Funktionsfähigkeit erschöpfen - wie die Revision der Elektroanlage - seien keine "Wartung", die dafür anfallenden Kosten deshalb auch keine sonstigen Betriebskosten (Langenberg, aaO, Rdnr. 138, 149; Wall, aaO, S. 528).

14 Für eine derartige Beschränkung der "sonstigen Betriebskosten" auf die Fälle einer so verstandenen "Wartung" besteht keine Grundlage. Sie lässt sich nicht damit rechtfertigen, dass einzelne Wartungsarbeiten, die über eine bloße Funktionsprüfung hinausgehen (z.B. Heizungseinstellung), ausdrücklich in den

Katalog der umlegbaren Betriebskosten aufgenommen wurden. Nach den Betriebskostenverordnungen können derartige Kosten insgesamt umgelegt werden, nicht etwa nur die auf Einstellmaßnahmen entfallenden Kostenanteile. Im Übrigen können sich auch die bereits erwähnten, in den Verordnungen ausdrücklich als Betriebskosten aufgeführten Maßnahmen der Überprüfung der Betriebssicherheit der Fahrstühle und die Tätigkeit des Schornsteinfegers (bei der Abgaswegeüberprüfung von Gasfeuerstätten) im Einzelfall auf eine bloße Messung und Funktionsprüfung beschränken, so dass kein grundlegender Unterschied zu der hier streitigen Revision der Elektroanlage besteht. Es ist auch nicht zu besorgen, dass dem Vermieter ohne eine Einschränkung des Betriebskostenbegriffs unübersehbare Umlagemöglichkeiten eingeräumt werden, denn die Verwaltungskosten und die Aufwendungen für die Beseitigung von Mängeln bleiben dem Vermieter zugewiesen; lediglich die laufenden Kosten einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung können - nach ausdrücklicher Vereinbarung - auf den Mieter umgelegt werden.

- 15 2. Bei den wiederkehrenden Aufwendungen für die Revision der Elektroanlage handelt es sich um "laufend entstehende" Kosten im Sinne der Betriebskostenverordnungen. Dieser Bewertung steht nicht entgegen, dass die Revisionskosten nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht jährlich, sondern in Abständen von vier Jahren anfallen. Es muss sich lediglich um wiederkehrende Belastungen handeln, so dass auch ein mehrjähriger Turnus ausreicht (Blank/Börstinghaus, *Miete*, 2. Auflage, § 556 Rdnr. 5; Langenberg, *aaO*, A II, Rdnr. 18; Eisenschmid, *aaO*, Rdnr. 3910). Ob Aufwendungen, die in noch längeren und deshalb nicht mehr überschaubaren Zeitabständen anfallen, schon dem Wortsinne nach keine "laufenden Kosten" mehr sind, bedarf hier keiner Entscheidung.

16 3. Im Übrigen hat der Vermieter bei der Abrechnung der Nebenkosten - wie in § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 BGB ausdrücklich bestimmt - das Wirtschaftlichkeitsgebot zu beachten und darf deshalb keine überflüssigen Maßnahmen oder Kosten auf den Mieter umlegen (Palandt/Weidenkaff, BGB, 66. Aufl., § 556 Rdnr. 9; Schmid, Mietrecht, 2006, Rdnr. 25 vor § 556; Blank/Börstinghaus, aaO, § 556 Rdnr. 105); er muss sich also an die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung halten (vgl. Senatsurteil vom 7. April 2004, aaO, unter II 2). Soweit der Vermieter sich jedoch - wie hier bezüglich der Prüfung der Betriebssicherheit der elektrischen Anlage geschehen - an den Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften orientiert und die dort vorgesehenen Maßnahmen zur Schadensverhütung ergreift, handelt er im Rahmen einer gewissenhaften und sparsamen Wirtschaftsführung.

III.

17 Nach den vorstehenden Ausführungen kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist zur Endentscheidung reif, da es keiner weiteren tatsächlichen Feststellungen bedarf (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Beklagte ist in Abänderung des amtsgerichtlichen Urteils zur Zah-

lung der auf ihre Wohnung anteilig entfallenden Kosten für die Revision der Elektroanlage nebst Prozesszinsen (§§ 291, 288 Abs. 1 BGB) zu verurteilen.

Ball

Dr. Frellesen

Dr. Milger

Dr. Koch

Richterin am Bundesgerichtshof
Dr. Hessel ist wegen Urlaubs
an der Unterzeichnung verhindert
Karlsruhe, 13. Februar 2007
Ball

Vorinstanzen:

AG Magdeburg, Entscheidung vom 23.12.2005 - 140 C 274/05 -

LG Magdeburg, Entscheidung vom 25.04.2006 - 2 S 28/06 -