

»» Mietrecht«« von Massimo Füllbeck [375]

Externer Dienstleister für Mülltrennung – umlagefähig?

Die Kosten eines externen Dienstleisters für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter des Mietobjekts auf Einhaltung der satzungsmäßigen Vorgaben für die Mülltrennung und für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgende Nachsortierung von Hand sind im Wohnraummietverhältnis gemäß § 2 Nr. 8 BetrKV auf den Mieter umlegbare Betriebskosten.

BGH, Urteil vom 5. Oktober 2022
Az. VIII ZR 117/21

Der Fall:

Die Kläger sind Mieter einer Wohnung in Berlin. Die Parteien streiten im Revisionsverfahren noch darüber, ob die klagenden Mieter verpflichtet sind, anteilig die Kosten für die Überprüfung der ordnungsgemäßen Mülltrennung einschließlich des Nachsortierens durch einen externen Dienstleister als Betriebskosten zu tragen.

Im Mietvertrag findet sich hierzu folgende Regelung:

„Der Mieter hat alle Betriebskosten im Sinne des § 19 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in Verbindung mit § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) zu tragen. Hierauf werden u.a. Vorauszahlungen erhoben für: f) Müllbeseitigung (§ 2 Nr. 8 BetrKV).

Das Problem:

Bisher war höchstrichterlich nicht geklärt, ob die Kosten eines externen Dienstleisters zur Kontrolle der Restmüllbehälter etc. umlagefähige Kosten darstellen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH bestätigt, dass die Beklagte

(Vermieter) die von ihr in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2018 mit der Bezeichnung „Behältermanagement“ entsprechend dem vertraglich vereinbarten Umlageschlüssel angesetzten Kosten in Höhe von 12,09 € verlangen kann, weil sie diese wirksam auf die Kläger umgelegt und durch die kostenpflichtige Beauftragung eines externen Dienstleisters mit den zugrundeliegenden Tätigkeiten nicht gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit verstoßen hat.

Die in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Kosten des externen Dienstleisters sind nach den Feststellungen des Landgerichtes (allein) für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter der Liegenschaft auf Einhaltung der satzungsmäßigen Vorgaben für die Mülltrennung und für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgende Nachsortierung von Hand angefallen.

Diese Kosten sind grundsätzlich auf den Mieter umlegbare Betriebskosten im Sinne von § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV. Sie entstehen der Beklagten als Grundstückseigentümerin regelmäßig wiederkehrend durch die Mietnutzung des Grundstücks und sind insbesondere nicht den durch die Grundmiete abgedeckten Verwaltungskosten zuzuordnen (vgl. zur Abgrenzung Senatsurteil vom 18. Dezember 2019 - VIII ZR 62/19, NZM 2020, 457 Rn. 13 ff.).

Praxis-Tipp:

Im Verfahren stellte der BGH auch klar, dass es nicht darauf ankomme, dass die Beauftragung des externen Dienstleisters durch das fehlerhafte Verhalten anderer Mieter bei der Mülltrennung erfolgte.

Der durch das vorgenannte Merkmal beschriebene erforderliche Bezug der Kosten zur Mietsache besteht nach der Senatsrechtsprechung unabhängig davon, ob die von dem Vermieter im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks vorgenommene Maßnahme der Müllbeseitigung auch durch den auf Zahlung von Betriebskosten in Anspruch genommenen Mieter oder allein durch andere Mieter oder Dritte veranlasst wurde und ob deren Verhalten als vertrags- oder rechtswidrig einzuordnen ist (Rn. 25/26).■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [377]

Selbstbeteiligung Wohngebäudeversicherung – Wer zahlt?

Tritt in einer Wohnungseigentumsanlage aufgrund einer defekten Wasserleitung ein Schaden ein, ist ein von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in der verbundenen Gebäudeversicherung vereinbarter Selbstbehalt, durch den der Versicherer einen bestimmten Teil des ansonsten versicherten Interesses nicht zu ersetzen hat, wie die Versicherungsprämie nach dem gesetzlichen bzw. vereinbarten Verteilungsschlüssel zu verteilen. Dies gilt unabhängig davon, ob der Leitungswasserschaden an dem Gemeinschaftseigentum oder -ausschließlich oder teilweise - an dem Sondereigentum entstanden ist.

BGH, Urteil vom 16. September 2022
Az. V ZR 69/21

Der Fall:

Die Parteien bilden eine WEG, welche eine Gebäudeversicherung unterhält, die neben anderen Risiken auch Leitungswasserschäden abdeckt (sog. Gebäudeversicherung). Der Versicherungsschutz besteht für das gesamte Gebäude, ohne dass zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum unterschieden wird. Der Selbstbehalt beträgt wegen der Schadenshäufung inzwischen 7.500 € pro Schadensfall. Seit Jahren treten immer wieder Wasserschäden auf und verursachen ganz erhebliche Instandsetzungskosten, die sich allein im Jahr 2018 auf rd. 85.000 € belaufen.

Bislang ist die Praxis in der Gemeinschaft so, dass die Verwalterin bei einem Wasserschaden ein Fachunternehmen mit der Schadensbeseitigung beauftragt und die Kosten von dem Gemeinschaftskonto begleicht. Sie nimmt die Versicherung in Anspruch und legt die Kosten unter Abzug der Versicherungsleistung nach Miteigentumsanteilen um, und zwar auch insoweit,

als die Schäden im Bereich des Sondereigentums entstanden sind. Nach dem Vortrag der Klägerin sind die Mängel an den Leitungen bisher jeweils hinter den Absperrrichtungen im räumlichen Bereich des Sondereigentums der betroffenen Wohneinheiten entstanden.

Die Klägerin verlangt mit ihrer Beschlussersetzungsklage eine von der bisherigen Praxis abweichende Verteilung des Selbstbezalts. Vorrangig soll der Beschluss ersetzt werden, dass bei einem Wasserschaden, der im Bereich des Sondereigentums entstanden ist, die Kosten der Instandsetzung und Schadensbeseitigung einschließlich der Selbstbeteiligung für den Gebäudeversicherer von dem Sondereigentümer der betroffenen Wohneinheit zu tragen sind.

Das Problem:

Bisher war höchstrichterlich nicht geklärt, ob bei einem Selbstbehalt eine entsprechende Aufteilung auf das Sonder- und Gemeinschaftseigentum stattfinden muss.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die in der WEG praktizierte Verteilung des Selbstbezalts bei einem Leitungswasserschaden nach Miteigentumsanteilen ist rechtmäßig, so dass die Klägerin nicht verlangen kann, dass ein ihrer Rechtsauffassung entsprechender Beschluss durch das Gericht ersetzt wird. Die Behandlung eines in der verbundenen Gebäudeversicherung vereinbarten Selbstbezalts war in Rechtsprechung und Literatur allerdings umstritten.

Im Ergebnis stellt der BGH fest, dass der im Schadensfall in der verbundenen Gebäudeversicherung verbleibende Selbstbehalt bei wertender Betrachtung wie die Versicherungsprämie einen Teil der Gemeinschaftskosten gemäß § 16 Abs. 2 Satz

1 WEG dar. Er fällt der WEG zur Last. Entweder beseitigt sie den Schaden und trägt die Kosten, die sie wegen des Selbstbezalts von der Versicherung nicht ersetzt bekommt, oder der betroffene Wohnungseigentümer hat Aufwendungen, die ihm die GdWE erstattet, wobei der in Höhe des Selbstbezalts nicht von der Versicherung gedeckte Schaden wiederum aus dem Gemeinschaftsvermögen entnommen werden muss.

Da entsprechend den obigen Ausführungen der Selbstbehalt wertungsmäßig zu den Gemeinschaftskosten i. S. d. § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG zu zählen ist, können die Wohnungseigentümer folgerichtig gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG eine von dem allgemeinen Umlageschlüssel abweichende Verteilung des Selbstbezalts beschließen.

Praxis-Tipp:

Die Bearbeitung von Versicherungsfällen wird durch die neue Entscheidung deutlich erleichtert. Die WEG hat zwar die Beschlusskompetenz, die Kostenverteilung zu ändern, diese Änderung muss aber letztlich auch ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [378]

Unklare Rechtslage in der WEG - und nun?

Kommt es für die Frage, ob eine Verwaltungsmaßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, auf eine umstrittene und höchstrichterlich ungeklärte Rechtsfrage an (hier: Verteilung des Selbstbehalts in einer verbundenen Gebäudeversicherung), ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt, durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden, welche Auffassung für die künftige Verwaltungspraxis maßgeblich sein soll. Ein solcher Beschluss kann mit einer Beschlussersetzungsklage gerichtlich erzwungen werden.

BGH, Urteil vom 16. September 2022
Az. V ZR 69/21

Der Fall:

Die Parteien bilden eine WEG, welche eine Gebäudeversicherung unterhält, die neben anderen Risiken auch Leitungswasserschäden abdeckt (sog. Gebäudeversicherung). Der Versicherungsschutz besteht für das gesamte Gebäude, ohne dass zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum unterschieden wird. Der Selbstbehalt beträgt wegen der Schadenshäufung inzwischen 7.500 € pro Schadensfall. Seit Jahren treten immer wieder Wasserschäden auf und verursachen ganz erhebliche Instandsetzungskosten, die sich allein im Jahr 2018 auf rd. 85.000 € belaufen.

Bislang ist die Praxis in der Gemeinschaft so, dass die Verwalterin bei einem Wasserschaden ein Fachunternehmen mit der Schadensbeseitigung beauftragt und die Kosten von dem Gemeinschaftskonto begleicht. Sie nimmt die Versicherung in Anspruch und legt die Kosten unter Abzug der Versicherungsleistung nach Miteigentumsanteilen um, und zwar auch insoweit, als die Schäden im Bereich des Sondereigentums entstanden sind.

Im Rahmen des Verfahrens stellte sich die Frage, ob die WEG eine Beschlusskompetenz besitzt, den Umgang mit dem Selbstbehalt der Wohngebäudeversicherung für die Zukunft zu regeln.

Das Problem:

In der Praxis treten oftmals Rechts- bzw. Verwaltungsfragen auf (z. B. wie hier Verteilung Selbstbehalt), die höchstrichterlich nicht entschieden wurden. In der Regel gibt zwar eine herrschende Meinung, aber letztlich ist nicht sicher, ob diese im Ergebnis auch stimmt. Der BGH hat die „Selbstbehalt-Entscheidung“ zum Anlass genommen, um den Verwaltern bzw. den WEG eine wichtige Hilfestellung zu geben.

Die Entscheidung des Gerichts:

(...) Um eine bloße Klarstellung, die nach der Rechtsprechung des Senats Gegenstand eines Beschlusses sein kann, wenn dieser keine Zweifel an der Rechtslage aufkommen lässt geht es hier allerdings nicht.

Vielmehr stellt sich die Frage, ob die Wohnungseigentümer im Hinblick auf Themen, die sich rechtlich nicht sicher beurteilen lassen und über die sie sich nicht einig sind, ihre zukünftige Verwaltung durch Beschluss festlegen können.

Dies ist jedenfalls dann zu bejahen, wenn es für die Frage, ob eine Verwaltungsmaßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, auf eine umstrittene und höchstrichterlich ungeklärte Rechtsfrage ankommt (hier: Verteilung des Selbstbehalts in einer verbundenen Gebäudeversicherung). In diesem Fall ist die WEG berechtigt, durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden, welche Auffassung für die künftige Verwaltungspraxis maßgeblich sein soll.

Ein solcher Beschluss entfaltet gemäß § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG, wenn er nicht nichtig ist, ohne weiteres Wirkung und bildet für das Verwaltungshandeln die Grundlage, an die sich auch und insbesondere der Verwalter zu halten hat. Er bietet gegenüber einer Feststellungsklage (..) den Vorteil, dass sich die WEG positionieren kann, ohne das Ergebnis eines unter Umständen langwierigen und aufwändigen Gerichtsverfahrens zu einer für die Verwaltungspraxis bedeutsamen Frage abwarten zu müssen.

Praxis-Tipp:

Eine der wichtigsten Entscheidungen der letzten Jahre! Der BGH betont allerdings, dass die vorhandene Beschlusskompetenz nicht bedeutet, dass mit einem solchen Beschluss die Rechtslage - vergleichbar mit einem rechtskräftigen Urteil - abschließend verbindlich festgeschrieben wird. Wird der Beschluss bestandskräftig und klärt sich später, dass die zuvor beschlossene Praxis rechtswidrig ist, weil es eine von der Praxis abweichende höchstrichterliche Rechtsprechung gibt, muss ein abändernder Beschluss gefasst werden, was notfalls mit der Beschlussersetzungsklage durchgesetzt werden kann. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ

»» Mietrecht«« von Massimo Füllbeck [376]

Wartung Rauchwarnmelder – sonstige Betriebskosten?

Die Kosten für die regelmäßige Prüfung und Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von in den Mieträumen angebrachten Rauchwarnmeldern sind im Wohnraummietverhältnis als „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV auf den Mieter umlegbar.

Sie werden von einer vertraglichen Umlagevereinbarung erfasst, welche die Umlage der Kosten des Betriebs von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen auf den Mieter vorsieht.

Dem stehen Regelungen in den Bauordnungen der Länder (hier: § 48 Abs. 4 Satz 4 BauO Bln), nach denen (öffentlich-rechtlich) die Wartung dem Mieter obliegt, nicht entgegen.

BGH, Urteil vom 5. Oktober 2022
Az. VIII ZR 117/21

Der Fall:

Die Parteien streiten im Revisionsverfahren noch darüber, ob die klagenden Mieter verpflichtet sind, anteilig die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder als Betriebskosten zu tragen.

Im Mietvertrag findet sich hierzu folgende Regelung:

„Der Mieter hat alle Betriebskosten im Sinne des § 19 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in Verbindung mit § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) zu tragen. Hierauf werden u.a. Vorauszahlungen erhoben für:

o) Sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV), so insbesondere für Dachrinnen- und Gullyreinigung, den Betrieb von Notstromaggregaten, den Betrieb von Brandschutz-, Brandmelde-, Lüftungs-, Tür- und

Tor-, Notlicht-, Notruf- und Brunnenanlagen, Wartung und Pflege von Türsprech-, Öffner- und Müllabwurfanlagen:

Das Problem:

Bisher war höchstrichterlich nicht geklärt, ob die Wartungskosten für die Rauchwarnmelder umlagefähige Betriebskosten darstellen. Zuletzt LG München I, Urteil v. 15.4.2021 – 31 S 6492/20: Wartungskosten für Rauchwarnmelder sind sonstige Betriebskosten i.S.v. § 2 Nr. 17 BetrKV.2.

Hinzu kommt auch das Problem, dass in älteren Mietverträgen die Rauchwarnmelder unter Sonstige Betriebskosten nicht aufgeführt sind, denn grundsätzlich können Sonstige Betriebskosten (Ziffer 17) nur umgelegt werden, wenn sie ausdrücklich und namentlich benannt sind.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH bestätigt, dass die Beklagte (Vermieter) die umgelegten 8,02 EUR für die Wartung der Rauchwarnmelder verlangen kann.

Wie der Senat bereits für die Kosten der Revision einer Elektroanlage entschieden hat, ist eine regelmäßig anfallende, nicht durch eine bereits aufgetretene Störung veranlasste Maßnahme, die der Überprüfung der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit einer technischen Einrichtung des Mietobjekts dient, keine Mangelbeseitigung und sind die hierdurch verursachten wiederkehrenden Kosten deshalb als sonstige - grundsätzlich umlegbare - Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV anzusehen.

Entsprechendes gilt für die Kosten, die bei dem Eigentümer eines vermieteten Objekts für die regelmäßige Prüfung und

Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von in den Mieträumen angebrachten Rauchwarnmeldern wiederkehrend anfallen.

Allerdings musste der Mietvertrag ausgelegt werden, denn unter Ziffer o) waren die Rauchwarnmelder nicht explizit genannt. Die von den Parteien in Nr. 1 Buchst. o der Anlage 4 des Mietvertrags vereinbarte Regelung zur Umlage der Kosten des Betriebs von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen ermöglicht auch die Umlage der Wartungskosten für Rauchwarnmelder auf die Kläger.

Ob der Vermieter nachträglich entstandene „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV - wie hier die Wartungskosten für die Rauchwarnmelder - aufgrund einer - der Regelung in Nr. 2 Abs. 2.3 Satz 1 der Allgemeinen Vertragsbestimmungen der Beklagten (AVB) entsprechenden - Neukostenklausel auf den Mieter umlegen kann, ist umstritten. Der Senat hat diese Frage bislang noch nicht entschieden; sie bedarf auch vorliegend keiner Entscheidung.

Praxis-Tipp:

Wartung der Rauchwarnmelder ausdrücklich im Mietvertrag benennen! ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ