



**Bundesgerichtshof, Urteil vom 05.10.2022, Az.  
VIII ZR 117/21**

**Tatbestand:**

1 Die Kläger sind Mieter einer in Berlin gelegenen, ehemals preisgebundenen Wohnung der Beklagten, einer größeren Wohnimmobiliengesellschaft. Die Parteien streiten im Revisionsverfahren noch darüber, ob die Kläger verpflichtet sind, anteilig die Kosten für die Wartung von Rauchwarnmeldern sowie für die Überprüfung der ordnungsgemäßen Mülltrennung einschließlich des Nachsortierens durch einen externen Dienstleister als Betriebskosten zu tragen.

2 Nach dem Formularmietvertrag vom 13. Januar 2009 setzt sich die monatliche Miete aus der Nettokaltmiete sowie den Vorauszahlungen der Kläger auf Betriebs- und Heizkosten gemäß Anlage 4 „Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen“ zusammen, welche Bestandteil des Mietvertrags ist.

3 Nr. 1 dieser Anlage lautet auszugsweise wie folgt:

„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 Allgemeine Betriebskosten (kalte Betriebskosten), insbesondere:

...

f) Müllbeseitigung (§ 2 Nr. 8 BetrKV)

...

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.

Die Abrechnung der allgemeinen Betriebskosten erfolgt ... nach dem Verhältnis der Wohnfläche je Wirtschaftseinheit (...) Die Abrechnung der Betriebskosten für die Wasserversorgung ... erfolgt bei Vorhandensein von Verbrauchserfassungsgeräten nach dem Verbrauch.“

4 Nach Nr. 2 Abs. 2.3 der in den Mietvertrag einbezogenen „Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB)“ der Beklagten ist diese berechtigt, „neu entstehende Betriebskosten entsprechend den gesetzlichen Vorschriften geltend zu machen“.

5 Mit Schreiben vom 12. April 2016 kündigte die Beklagte den Klägern an, das Gebäude, in dem sich ihre Wohnung befindet, im Hinblick auf die anstehenden Änderungen der öffentlich-rechtlichen Vorgaben (§ 48 Abs. 4 der Bauordnung für Berlin [BauO Bln] in der seit dem 1. Januar 2017 geltenden Fassung) mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Sie wies darauf hin, dass die Installation der Rauchwarnmelder durch eine von ihr beauftragte Fachfirma (einheitlich) erfolgen werde und als Modernisierungsmaßnahme von den Klägern zu dulden sei. Zudem teilte sie die Kosten für die Anmietung und für die jährlich vorgeschriebene Sicht- und Funktionsprüfung mit, die künftig voraussichtlich anfallen und im Rahmen der Betriebskostenabrechnung nach der Wohnfläche auf die Mieter umgelegt werden sollen.

6 Die Beklagte beauftragte ferner einen externen Dienstleister mit der Erbringung eines sogenannten Behältermanagements, in dessen Rahmen der Restmüll der Mieter auf fehlerhafte Mülltrennung überprüft und gegebenenfalls von Hand nachsortiert wird.

7 Ebenso wie für das Jahr 2017 wies die - im Revisionsverfahren insoweit allein noch im Streit befindliche - Betriebskostenabrechnung der Beklagten für das Jahr 2018 jeweils anteilig nach der Wohnfläche auf die Mieter umgelegte Kosten für „Rauchwarnmelder“ sowie für das „Behältermanagement“ aus. Auf die Kläger entfiel dabei (im Jahr 2018) ein Betrag von 13,66 € für die Anmietung und ein Betrag von 8,02 € für die Wartung der Rauchwarnmelder sowie ein Betrag von 12,09 € für das „Behältermanagement“. Die Beklagte zog den sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Nachzahlungsbetrag vom Konto der Kläger ein. Die Kläger widersprachen der Betriebskostenabrechnung fristgemäß.

8 Das Amtsgericht hat die auf Rückzahlung unter anderem der anteiligen Kosten für Miete und Wartung der Rauchwarnmelder sowie für das „Behältermanagement“ betreffend das Jahr 2018 gerichtete Klage abgewiesen. Auf die zugelassene Berufung der Kläger hat das Landgericht die Beklagte zur Rückzahlung der anteiligen Kosten für die Anmietung der Rauchwarnmelder in Höhe von 13,66 € nebst Zinsen verurteilt. Die weitergehende Berufung, mit welcher die Kläger zuletzt noch die Verurteilung der Beklagten zur Rückzahlung der anteiligen Kosten für das „Behältermanagement“ in Höhe von 12,09 € und für die Wartung der Rauchwarnmelder in Höhe von 8,02 €, jeweils nebst Zinsen, verlangt haben, hat es zurückgewiesen.

9 Mit der vom Berufungsgericht insoweit zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr diesbezügliches Zahlungsbegehren weiter.

### **Entscheidungsgründe:**

10 Die im Umfang der Zulassung eingelegte Revision der Kläger hat keinen Erfolg.

I.

11 Das Berufungsgericht (LG Berlin, WuM 2021, 367) hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

12 Die Kläger könnten eine Rückzahlung der anteiligen Kosten für das „Behältermanagement“ und die Wartung von Rauchmeldern für das Jahr 2018 nicht gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB verlangen. Die Betriebskostenabrechnung der Beklagten sei insoweit formell und materiell ordnungsgemäß und die darauf bezogene Zahlung der Kläger daher nicht ohne rechtlichen Grund erfolgt.

13 Bei den Kosten für das „Behältermanagement“ handele es sich um nach § 2 Nr. 8 BetrKV in Verbindung mit Anlage 4 Nr. 1 Buchst. f des Mietvertrags wirksam umgelegte „Kosten der Müllbeseitigung“. Die Aufzählung in § 2 Nr. 8 BetrKV sei nur beispielhaft und nicht abschließend. Die Begründung des Verordnungsgebers spreche dafür, den Begriff „Müllabfuhr“ weit

und unter Einbeziehung auch lediglich vorbereitender Tätigkeiten auszulegen. Die für das Müllmanagement anfallenden Kosten seien auch keine der Umlage entzogenen Verwaltungskosten, da es nicht um die kaufmännische und rechtliche Verwaltung des Gebäudes mit dem Zweck, Wert und Rentabilität der Immobilie zu erhalten, gehe. Vielmehr handele es sich bei dem Müllmanagement um eine vorrangig dem gesamtgesellschaftlichen Interesse dienende Reaktion des Vermieters auf ein fehlerhaftes Verhalten der Mieter bei der Mülltrennung.

14 Mit der Beauftragung eines externen Dienstleisters für das „Behältermanagement“ habe die Beklagte zudem nicht gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (§ 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2, § 560 Abs. 5 BGB) verstoßen. Die insoweit darlegungs- und beweispflichtigen Kläger hätten nicht dargetan und unter Beweis gestellt, dass gleichwertige und der Beklagten zumutbare Leistungen der Vermeidung von Unzuträglichkeiten bei der Müllbeseitigung nach den örtlichen Gegebenheiten zu einem deutlich geringeren Preis zu beschaffen gewesen wären. Vielmehr seien sie dem im Einzelnen erfolgten Vortrag der Beklagten zur Verringerung der Müllkosten durch die Kontroll- und Sortiermaßnahmen lediglich pauschal und durch unzulässiges Bestreiten mit Nichtwissen entgegengetreten.

15 Eine rechtsgrundlose Leistung der Kläger liege auch nicht im Hinblick auf die anteiligen Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder vor. Es könne dahinstehen, ob diese Kosten wegen einer mietvertraglichen Mehrbelastungsklausel oder wegen der in Nr. 1 Buchst. o der Anlage 4 zum Mietvertrag enthaltenen Verweisung auf § 2 Nr. 17 BetrKV umlagefähig seien. Denn jedenfalls folge dies aus einer ergänzenden Auslegung des Mietvertrags gemäß §§ 133, 157 BGB. Die Abwälzungsvereinbarung zur Betriebskostenumlage sei so auszulegen, dass - wie hier mit den Wartungskosten für die Rauchmelder - nach Abschluss des Mietvertrags aufgrund einer duldungspflichtigen Modernisierung entstandene Betriebskosten ebenfalls umgelegt werden könnten. Diese Kosten hätten die Mietvertragsparteien wie andere Wartungskosten ebenfalls auf den Mieter abgewälzt, wäre ihnen die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht absehbare bauordnungsrechtliche Verpflichtung des Vermieters zum Einbau bekannt gewesen.

16 Ein anderes, den Klägern günstigeres Auslegungsergebnis sei im Hinblick auf die bauordnungsrechtliche Verantwortungsverteilung nach § 48 Abs. 4 Satz 4 BauO Berlin allein dann gerechtfertigt, wenn ihnen als Mietern die Pflicht zur Installation der Rauchmelder obläge. Hieran fehle es aber gemäß dem zweiten Halbsatz dieser Bestimmung, da die Beklagte die Installation unwidersprochen angekündigt und vorgenommen und damit die Ausstattungspflicht selbst übernommen habe. Diese Auslegung entspreche zudem deshalb dem Interesse eines vernünftigen Mieters, weil dieser auch im Falle der bei ihm verbliebenen Pflicht zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchmelder zur Entlastung von Sicherheits- und Haftungsrisiken eine Wartung regelmäßig nicht selbst durchführen, sondern an eine Fachfirma vergeben und die entsprechenden Kosten tragen würde.

17 Ob die Umlage von Wartungskosten eine vorherige Anzeige voraussetze, könne dahinstehen, da eine solche im Streitfall mit dem Schreiben der Beklagten vom 12. April 2016 erfolgt sei. Die Beklagte habe schließlich durch die Beauftragung eines Dienstleisters mit der Wartung nicht gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit verstoßen; auch insoweit seien die Kläger ihrer Darlegungs- und Beweislast nicht gerecht geworden.

II.

18 Diese Beurteilung hält - teilweise nur im Ergebnis - rechtlicher Nachprüfung, soweit sie aufgrund des beschränkten Umfangs der Revisionszulassung eröffnet ist, stand. Die Revision ist daher zurückzuweisen. Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass die

Beklagte die bei ihr angefallenen Kosten für Maßnahmen des sogenannten „Behältermanagements“ und für die Wartung der Rauchwarnmelder wirksam als Betriebskosten auf die Kläger umgelegt hat und deshalb den Klägern ein Anspruch auf Rückzahlung der für das Jahr 2018 geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen gegen die Beklagte insoweit weder aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB noch aus einem anderen Rechtsgrund zusteht.

19 1. Rechtsfehlerfrei - und von der Revision auch nicht beanstandet - ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass sich die Umlagefähigkeit der in Rede stehenden Kostenpositionen vorliegend nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV) richtet.

20 2. Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht auch angenommen, dass die Beklagte 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.

21 a) Hierbei ist das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass es sich bei den geltend gemachten Kosten, deren Anfall bei der Beklagten die Kläger nicht in Abrede stellen, um gemäß Nr. 1 Buchst. f der Anlage 4 zum Mietvertrag, § 2 Nr. 8 BetrKV wirksam auf die Kläger umgelegte Betriebskosten handelt.

22 aa) Entgegen der Ansicht der Revision stellt sich im Streitfall die von ihr aufgeworfene und als höchst umstritten bezeichnete Frage nicht, inwieweit „Kosten für ein Müllmanagement“ angesichts des breiten Spektrums möglicher Dienstleistungen (vgl. die Auflistung bei Sentek, NZM 2017, 721, 722; Wall, Betriebs- und Heizkosten-Kommentar, 5. Aufl., Rn. 3879) und des auf eine Zugehörigkeit zur Verwaltungstätigkeit des Vermieters hindeutenden Begriffs des „Müllmanagements“ nach § 2 Nr. 8 BetrKV auf einen Mieter umgelegt werden könnten.

23 Denn die von der Beklagten in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Kosten des externen Dienstleisters sind nach den - von der Revision insoweit nicht angegriffenen - Feststellungen des Berufungsgerichts (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.

24 bb) Diese - damit allein zu beurteilenden - 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.).

25 Dem kann die Revision nicht mit Erfolg entgegenhalten, dass die betreffende Maßnahme eine Reaktion der Beklagten auf ein fehlerhaftes Mülltrennungsverhalten von Teilen der Mieterschaft sei, die diesbezüglichen Kosten also durch ein vertragswidriges Verhalten von Mietern verursacht und demzufolge nicht - wie es § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB voraussetze - durch einen bestimmungsgemäßen Gebrauch entstanden seien (so aber auch Wall, Betriebs- und Heizkosten-Kommentar, 5. Aufl., Rn. 3855, 3876, jeweils mwN; Blank/Börstinghaus, Miete, 6. Aufl., § 556 BGB Rn. 7; Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, Mietrecht, 15. Aufl., § 556 BGB Rn. 205; Schmid, WuM 2008, 519 f.; skeptisch, aber im Ergebnis wie hier Sentek, NZM 2017, 721, 723).

26 Der durch das vorgenannte Merkmal beschriebene erforderliche Bezug der Kosten zur Mietsache (vgl. Senatsurteil vom 10. Februar 2016 - VIII ZR 33/15, NZM 2016, 353 Rn. 13) 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 (vgl. Senatsurteile vom 13. Januar 2010 - VIII ZR 137/09, NZM 2010, 274 Rn. 24 [zur Beseitigung von unberechtigt abgestelltem Sperrmüll]; vom 10. Februar 2016 - VIII ZR 33/15, aaO Rn. 15 [zur Beseitigung von durch Dritte verursachten Verunreinigungen]; BeckOGK-BGB/Drager, Stand: 1. Juli 2021, § 556 Rn. 65; MünchKommBGB/Zehelein, 8. Aufl., § 1 BetrKV Rn. 16).

27 Auch der Einwand der Revision, das vom Berufungsgericht angeführte gesamtgesellschaftliche Interesse an einer optimalen Trennung und Wiederverwertung des Mülls könne einen „Bezug zum einzelnen Mietvertrag“ nicht begründen, geht bereits deshalb fehl, weil die Einordnung von Kosten als Betriebskosten nach § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV einen solchen individuellen Bezug zum Mieter nicht verlangt. Maßgeblich ist vielmehr, dass es sich - wie hier - um Kosten handelt, die durch die Bewirtschaftung des betreffenden Grundstücks im Rahmen der Vermietung entstehen (vgl. hierzu BeckOGK-BGB/Drager, Stand: 1. Juli 2021, § 556 Rn. 65; MünchKomm-BGB/Zehelein, 8. Aufl., § 1 BetrKV Rn. 16; Wall, Betriebs- und Heizkosten-Kommentar, 5. Aufl., Rn. 2905).

28 cc) Mit Recht hat das Berufungsgericht angenommen, dass die von der Beklagten angesetzten Kosten eines externen Dienstleisters für die Kontrolle der Restmüllbehälter der Liegenschaft auf Einhaltung der satzungsmäßigen Vorgaben für die Mülltrennung und für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgende Nachsortierung von Hand - von Anfang an - als „Kosten der Müllbeseitigung“ wirksam auf die Kläger umgelegt wurden.

29 (1) Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 3, § 556 Abs. 1, 4 BGB hat der Mieter Betriebskosten zu tragen, wenn die Parteien eine entsprechende Vereinbarung wirksam getroffen haben. Grundsätzlich genügt dafür - wie hier im Mietvertrag enthalten und soweit es nicht um „sonstige“ Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV geht - eine Verweisung auf die Betriebskostenverordnung (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 10. Februar 2016 - VIII ZR 137/15, NZM 2016, 235 Rn. 11; vom 18. Dezember 2019 - VIII ZR 62/19, NZM 2020, 457 Rn. 10; jeweils mwN).

30 (2) Der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag sieht über die Bezugnahme auf Anlage 4 des Mietvertrags mit einer beispielhaften Auflistung der umlegbaren Betriebskosten und über die zudem enthaltene allgemeine Verweisung auf „alle Betriebskosten“ im Sinne von § 2 BetrKV auch eine Umlage von „Kosten der Müllbeseitigung“ auf die Kläger vor (Nr. 1 Buchst. f der Anlage 4 des Mietvertrags; § 2 Nr. 8 BetrKV). Diese wirksam getroffene Umlagevereinbarung umfasst - wie das Berufungsgericht zutreffend gewürdigt hat - die in Rede stehenden Kosten unabhängig davon, dass diese erstmals längere Zeit nach dem Vertragschluss angefallen sind.

31 Zwar sind die Kosten eines externen Dienstleisters für die Kontrolle von Restmüllbehältern auf Einhaltung der Vorgaben für die Mülltrennung und für die bei fehlerhafter Trennung erfolgende Nachsortierung weder unter der lediglich schlagwortartig formulierten Regelung der Nr. 1 Buchst. f der Anlage 4 des Mietvertrags („Müllbeseitigung (§ 2 Nr. 8 BetrKV)“) noch im Text der in Bezug genommenen Vorschrift der Betriebskostenverordnung ausdrücklich genannt.

32 Der Tatbestand des § 2 Nr. 8 BetrKV, den Nr. 1 Buchst. f der Anlage 4 des Mietvertrags zudem ausdrücklich zitiert, ist jedoch weit auszulegen und umfasst auch den privat veranlassenden Aufwand des Vermieters für auf die Kontrolle und Sortierung der Müllbehälter gerichtete Tätigkeiten eines externen Dienstleisters (vgl. auch Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 10. Aufl., H Rn. 76; Blank/Börstinghaus, Miete, 6. Aufl., § 556 Rn. 62a; im Ergebnis auch Sentek, NZM 2017, 721, 723). Das ergibt sich ohne weiteres daraus, dass

der Verordnungsgeber unter § 2 Nr. 8 BetrKV „de(n) gesamte(n) Sachverhalt ‘Müllbeseitigung‘“ erfassen (so ausdrücklich BR-Drucks. 568/03, S. 31) und dessen Umlage auf den Mieter ermöglichen wollte. Zu diesem Zweck hat er den Wortlaut gegenüber der Vorgängerregelung in Nr. 8 der Anlage 3 zur II. Berechnungsverordnung neu gefasst, insbesondere den Begriff „Müllbeseitigung“ statt der früheren - engeren - Formulierung „Müllabfuhr“ verwendet, die Kosten des Betriebs bestimmter, der eigentlichen Müllabfuhr vorgelagerter technischer Einrichtungen wie Müllkompressoren, Müllschlucker, Müllabsauganlagen und Müllmengenerfassungsanlagen aufgezählt, diese zugleich aber lediglich beispielhaft genannt („namentlich“; vgl. BR-Drucks. 568/03, S. 31).

33 Die hier in Rede stehenden Maßnahmen zur Verringerung des - besonders kostenintensiven - Restmülls sind dabei vergleichbar mit den in der Vorschrift genannten „Müllkompressoren“, welche mittels Verdichtung das Abfallvolumen zur Einsparung von Abfallgebühren reduzieren sollen (vgl. hierzu Wall, Betriebs- und Heizkosten-Kommentar, 5. Aufl., Rn. 3844). Wie diese und die gleichfalls in § 2 Nr. 8 BetrKV erwähnten „Müllmengenerfassungsanlagen“ dienen sie auch der Vorbereitung der Müllbeseitigung (vgl. auch Zehelein, NZM 2014, 649, 652) und sind damit dem - vom Verordnungsgeber so bezeichneten - „Sachverhalt Müllbeseitigung“ zuzuordnen.

34 b) Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht einen in der Beauftragung eines externen Dienstleisters mit der Kontrolle und gegebenenfalls Nachsortierung des Restmülls liegenden Verstoß der Beklagten gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (§ 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2, § 560 Abs. 5 BGB) verneint. Die hiergegen gerichteten Rügen der Revision bleiben ohne Erfolg.

35 aa) Die Revision geht zwar zutreffend davon aus, dass die Beklagte bei einem Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot die durch die Beauftragung des externen Dienstleisters mit der Kontrolle der Restmüllbehälter und mit der Nachsortierung von Hand entstandenen Kosten nicht auf die Kläger umlegen könnte.

36 Denn den Vermieter trifft die vertragliche Nebenpflicht, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen. Eine Verletzung dieser Pflicht durch den Vermieter kann zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters gemäß § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB führen, der sich auf dessen Freihaltung von den unnötigen Kosten richtet (vgl. BGH, Urteile vom 28. November 2007 - VIII ZR 243/06, NZM 2008, 78 Rn. 14; vom 6. Juli 2011 - VIII ZR 340/10, NZM 2011, 705 Rn. 13; vom 17. Dezember 2014 - XII ZR 170/13, NZM 2015, 132 Rn. 10 f.). Die Darlegungs- und Beweislast für ein in diesem Sinne pflichtwidriges Verhalten des Vermieters trägt der Mieter, der wegen einer Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots Ansprüche erhebt (vgl. Senatsurteil vom 6. Juli 2011 - VIII ZR 340/10, aaO Rn. 16).

37 bb) Das Berufungsgericht, das von diesem rechtlichen Maßstab ausgegangen ist, hat jedoch zu Recht angenommen, dass die Kläger im Streitfall eine diesbezügliche Pflichtverletzung der Beklagten nicht (hinreichend) dargelegt haben.

38 (1) Ohne Erfolg beanstandet die Revision insoweit mit der Verfahrensrüge, das Berufungsgericht habe entscheidungserheblichen Sachvortrag der Kläger zur Nichterkennbarkeit einer Kostenersparnis durch das „Behältermanagement“ nicht beachtet und sei (nur) deshalb von einem nicht ausreichenden oder unzulässigen Vortrag der Kläger ausgegangen.

39 Denn die Kläger sind auch an den von der Revision bezeichneten Stellen der Akte mit dem in den Vorinstanzen gehaltenen Tatsachenvortrag ihrer Darlegungslast nicht nachgekommen. So haben sie in der Klage zu dem Sachverhaltskomplex „Behältermanagement“ lediglich

Passagen aus ihrem Widerspruchsschreiben gegen die Betriebskostenabrechnung zitiert. Diese Ausführungen haben sich hauptsächlich mit der Instanzrechtsprechung zur Frage einer Umlegbarkeit von Kosten des sogenannten Müllmanagements im Allgemeinen befasst. Konkret auf den Streitfall bezogen war nur die in dem wiedergegebenen Schreiben geäußerte Bitte, die Beklagte möge eine (etwaige) Ersparnis von Müllabfuhrkosten, deren Höhe im Vergleich zu den Kosten des Behältermanagements und die Erforderlichkeit der Beauftragung eines externen Dienstleisters nachvollziehbar darlegen. In ihrer Replik haben die Kläger darauf verwiesen, dass jeglicher Vortrag der Beklagten zu den vorgenannten Umständen fehle, und das Vorliegen von Kosteneinsparungen ausdrücklich bestritten. In der Berufungsbegründung haben sie lediglich pauschal auf ihre erstinstanzlichen Ausführungen und die dort eingereichten Anlagen Bezug genommen. Das genügt zur Darlegung eines Verstoßes der Beklagten gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht.

40 Soweit die Revision geltend macht, den von den Klägern vorgelegten Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2015 bis 2018 sei zu entnehmen, dass bei gleichbleibenden Kosten für das Behältermanagement die Müllkosten angestiegen seien, führt dies nicht zu einer anderen Beurteilung. Erforderlicher Sachvortrag kann durch die bloße Vorlage von Anlagen nicht ersetzt werden (BGH, Beschlüsse vom 11. April 2013 - VII ZR 44/12, juris Rn. 14; vom 2. Oktober 2018 - VI ZR 213/17, NJW 2019, 1082 Rn. 8; jeweils mwN); diesbezüglich gehaltenen Sachvortrag der Kläger zeigt die Revision jedoch nicht auf.

41 (2) Auch die weitere Verfahrensrüge der Revision, der Vortrag der Kläger zu einer höheren als der dem Zahlenwerk der Beklagten zugrunde gelegten Anzahl von Mülltonnen im Objekt sei schlüssig gewesen und hätte vom Berufungsgericht deshalb nicht übergangen werden dürfen, bleibt ohne Erfolg.

42 An der von der Revision aufgezeigten Stelle haben die Kläger die Behauptungen der Beklagten zu einem im Jahr 2017 aufgetretenen Mehraufkommen an Hausmüll sowie zu den Kosten verschiedener Alternativlösungen bestritten und hierbei auch erklärt, die von der Beklagten in diesem Zusammenhang behauptete Anzahl von vier Mülltonnen „liege vollständig neben der Sache“ und werde bestritten; für die 102 Wohnungen der maßgeblichen Wirtschaftseinheit seien weit mehr als vier Mülltonnen erforderlich.

43 Das Berufungsgericht hat diesen Vortrag nicht übergangen. Es hat - im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. nur BGH, Urteil vom 4. April 2014 - V ZR 275/12, NJW 2015, 468 Rn. 12 mwN, insoweit in BGHZ 200, 350 nicht abgedruckt) - das mit Nichtwissen erfolgte Bestreiten der Behauptungen der Beklagten zum Entsorgungs- und Behälterbedarf, zu den für verschiedene Gestaltungen kalkulierten Kosten und zu den tatsächlich erzielten Einsparungen als unzulässig bewertet, weil den Klägern hinsichtlich dieser Umstände die Darlegungs- und Beweislast obliege.

44 Es hat - anders als die Revision letztlich meint - auch nicht die an einen schlüssigen Vortrag der Kläger zu stellenden Substantiierungsanforderungen überspannt. Die Kläger genügten ihrer Darlegungslast zu einem Verstoß nicht bereits dadurch, dass sie lediglich eine gegenteilige Behauptung zu der Anzahl der im Objekt vorhandenen beziehungsweise für dieses erforderlichen Mülltonnen aufstellten. Hierbei handelte es sich nur um einen einzelnen Faktor der für die geltend gemachte Verursachung unnötiger zusätzlicher Kosten erforderlichen Vergleichsberechnung, an deren Darlegung seitens der Kläger es im Übrigen fehlte.

45 3. Das Berufungsgericht hat ferner jedenfalls im Ergebnis zu Recht einen Anspruch der Beklagten auf Zahlung der in Höhe von 8,02 € anteilig berechneten Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder bejaht. Die hiergegen gerichteten Rügen der Revision greifen nicht durch.

46 a) Rechtsfehlerfrei ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die Kosten für die jährliche Sicht- und Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder - anders als diejenigen der Anmietung (siehe hierzu Senatsurteil vom 11. Mai 2022 - VIII ZR 379/20, NJW-RR 2022, 877 Rn. 27 ff.) - als Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung einzuordnen sind (so auch AG Lübeck, NZM 2008, 929 f.; LG Magdeburg, NZM 2012, 305; LG Hagen, ZMR 2016, 701; LG München I, ZMR 2021, 489, 490; Blank/Börstinghaus, *Miete*, 6. Aufl., § 556 Rn. 100; Schumacher, NZM 2005, 641, 642 f.; Fritsch, ZMR 2016, 925, 927; Riecke, WuM 2021, 10, 14 mwN).

47 aa) 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 (vgl. Senatsurteil vom 14. Februar 2007 - VIII ZR 123/06, NZM 2007, 282 Rn. 11 ff.; siehe auch Senatsurteil vom 18. Dezember 2019 - VIII ZR 62/19, NZM 2020, 457 Rn. 18 f. [für Maßnahmen der Kontrolle und Überwachung durch einen Hauswart]).

48 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.

49 Der von der Revision - im Zusammenhang mit den Rügen gegen die ergänzende Vertragsauslegung durch das Berufungsgericht - herangezogenen Vorschrift des § 48 Abs. 4 Satz 4 BauO Bln lässt sich ein für die Einordnung der Wartungskosten als Betriebskosten maßgeblicher Wertungsgesichtspunkt nicht entnehmen. Soweit danach die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten obliegt, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst, betrifft dies allein das bauordnungsrechtliche Verhältnis zwischen der Behörde und dem hinsichtlich der Wartung öffentlich-rechtlichen Verpflichteten. Dafür, dass § 48 Abs. 4 Satz 4 BauO Bln eine Bestimmung zur zivilrechtlichen Zuständigkeit des Vermieters aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB im Verhältnis zum Mieter und zu den beiderseitigen Rechten und Pflichten bezogen auf die Wartung von Rauchwarnmeldern treffen sollte, gibt es keinen Anhaltspunkt (so im Ergebnis auch Langenberg/Zehlein, *Betriebs- und Heizkostenrecht*, 10. Aufl., Teil A Rn. 308 mwN; Blank/Börstinghaus, *Miete*, 6. Aufl., § 556 Rn. 100; Zehlein, WuM 2016, 400, 407; Serwe, ZMR 2019, 6, 9; Fritsch, ZMR 2016, 925, 927; siehe auch BGH, Urteil vom 7. Dezember 2018 - V ZR 273/17, NZM 2019, 214 Rn. 10 [kein Eingriff in Aufgabenverteilung bei der Wohnungseigentümergeinschaft]; aA Wall, WuM 2013, 3, 21; ders., WuM 2016, 482, 483; offen Cramer, ZMR 2016, 505, 506 f.).

50 bb) Eine andere Bewertung, insbesondere eine Zuordnung zu den nicht auf den Mieter umlegbaren Verwaltungskosten im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV, ist entgegen der Ansicht der Revision nicht deshalb geboten, weil die Beklagte mit der Wartung der Rauchwarnmelder zugleich Vorsorge im eigenen Interesse - zur Erfüllung einer eigenen Verkehrssicherungspflicht als Gebäudeeigentümerin und damit zur Vermeidung einer Inanspruchnahme auf Schadensersatz - betreibt (so aber auch AG Dortmund, WuM 2017, 203, 204; AG Gelsenkirchen, WuM 2022, 158). Denn die Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten ist als rein haftungsrechtlicher Gesichtspunkt kein maßgebendes Kriterium zur Abgrenzung zwischen Instandhaltungs- und Betriebskosten; vielmehr können auch Kosten für Maßnahmen, die zudem der Wahrnehmung einer Verkehrssicherungspflicht des Vermieters dienen, als Betriebskosten umlagefähig sein (Senatsurteil vom 10. November 2021 - VIII ZR 107/20, NZM 2022, 175 Rn. 25; vgl. auch Senatsurteil vom 14. Februar 2007 - VIII ZR 123/06, NZM 2007, 282 Rn. 12;



Langenberg/Zehlein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 10. Aufl., Teil A Rn. 256). Das gilt in gleicher Weise für die Abgrenzung zu den in § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV genannten Verwaltungskosten (vgl. Senatsurteil vom 18. Dezember 2019 - VIII ZR 62/19, NZM 2020, 457 Rn. 18 ff. [für die Kontrolle und Überwachung durch einen Hauswart]).

51 b) Die Annahme des Berufungsgerichts, eine Umlagefähigkeit dieser Kosten ergebe sich im Streitfall aufgrund einer ergänzenden Vertragsauslegung, ist zwar rechtsfehlerhaft. Dies wirkt sich jedoch im Ergebnis nicht aus, weil die Parteien die Kosten jedenfalls mit der vertraglichen Vereinbarung in Nr. 1 Buchst. o der Anlage 4 des Mietvertrags wirksam auf die Kläger umgelegt haben.

52 aa) Das Berufungsgericht hat eine ergänzende Vertragsauslegung vorgenommen, obwohl deren Voraussetzungen vorliegend nicht gegeben sind. Insoweit durfte es nicht offenlassen, ob eine mietvertragliche Regelung - etwa die von ihm angeführte allgemeine Verweisung von Nr. 1 Buchst. o der Anlage 4 des Mietvertrags auf § 2 Nr. 17 BetrKV oder eine vertragliche Neukostenklausel - die Umlage der Wartungskosten für die Rauchwarnmelder auf die Kläger erlaubte.

53 Die ergänzende Vertragsauslegung setzt eine - hier nicht gegebene - Regelungslücke, mithin eine planwidrige Unvollständigkeit des Vertrags voraus. Diese ist dadurch gekennzeichnet, dass die Parteien mit der getroffenen Regelung ein bestimmtes Ziel erreichen wollten, dies aber wegen der Lückenhaftigkeit des Vereinbarten nicht gelungen ist (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 28. Oktober 2015 - VIII ZR 158/11, BGHZ 207, 209 Rn. 67; vom 20. Februar 2019 - VIII ZR 7/18, BGHZ 221, 145 Rn. 47; jeweils mwN). Etwas anderes ergibt sich nicht aus dem vom Berufungsgericht zitierten Senatsurteil vom 27. Juni 2007 (VIII ZR 202/06, NZM 2007, 769 Rn. 25 ff.). Dort sah die vertragliche Regelung lediglich die Umlage der Betriebskosten einer Gemeinschaftsantenne vor, nicht aber die zur Beurteilung stehende Umlage des Entgelts für einen Breitbandkabelanschluss, weshalb die für eine ergänzende Vertragsauslegung erforderliche Regelungslücke bestand.

54 bb) 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, so dass sich die Entscheidung des Berufungsgerichts im Ergebnis als richtig erweist.

55 (1) 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 (vgl. im Hinblick auf Rauchwarnmelder bejahend etwa Zehlein, WuM 2016, 400, 410; LG München I, ZMR 2021, 489, 491 f.; allgemein Blank, NZM 2007, 233, 234; Langenberg/Zehlein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 10. Aufl., Teil C Rn. 56; Zehlein, WuM 2016, 400, 403; wohl auch Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, Mietrecht, 15. Aufl., § 556 BGB Rn. 71; dagegen Beyer [unter Verweis auf das Transparenzgebot], GE 2007, 950, 955 f.; Wall, WuM 2013, 3, 21; ders., Betriebs- und Heizkosten-Kommentar, 5. Aufl., Rn. 1575; Sentek, NZM 2017, 721, 728; Staudinger/Artz, BGB, Neubearb. 2021, § 560 Rn. 12b; BeckOGK-BGB/Drager, Stand: 1. Juli 2021, § 556 Rn. 45). Der Senat hat diese Frage bislang noch nicht entschieden; sie bedarf auch vorliegend keiner Entscheidung.

56 (2) Denn die Parteien haben in Nr. 1 Buchst. o der Anlage 4 des Mietvertrags die Umlage der Kosten des Betriebs von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen vereinbart, welche auch die nach Mietvertragsschluss neu entstandenen Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder umfassen.

57 (a) Allgemeine Geschäftsbedingungen sind nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Verkehrskreise verstanden werden. Dabei sind die Verständnismöglichkeiten eines durchschnittlichen, rechtlich nicht vorgebildeten Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 119; vom 10. Juni 2020 - VIII ZR 289/19, WM 2020, 1840 Rn. 26; jeweils mwN). Allgemeine Geschäftsbedingungen sind unabhängig von der Gestaltung des Einzelfalls sowie dem Willen und den Belangen der jeweils konkreten Vertragspartner nach ihrem typischen Sinn auszulegen. Ansatzpunkt für die bei einer Formular Klausel gebotene objektive, nicht am Willen der konkreten Vertragspartner zu orientierende Auslegung ist in erster Linie ihr Wortlaut (st. Rspr.; siehe nur Senatsurteile vom 17. April 2013 - VIII ZR 225/12, NZM 2013, 435 Rn. 9; vom 10. Juni 2020 - VIII ZR 289/19, aaO Rn. 29; jeweils mwN).

58 Diese Auslegung kann der Senat selbst vornehmen, da Allgemeine Geschäftsbedingungen wie reversible Rechtsnormen von dem Revisionsgericht frei auszulegen sind (st. Rspr.; vgl. etwa BGH, Urteile vom 10. Juni 2020 - VIII ZR 289/19, aaO Rn. 25; vom 19. Januar 2022 - VIII ZR 124/21, juris Rn. 32; jeweils mwN).

59 (b) Nach dem vorstehend aufgeführten Maßstab ist die Regelung in Nr. 1 Buchst. o der Anlage 4 des Mietvertrags dahin auszulegen, dass die vertragliche Vereinbarung zur Umlage der Kosten des Betriebs von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen auch die Kosten der regelmäßigen Wartung von Rauchwarnmeldern umfasst.

60 Bei diesen Geräten handelt es sich nach dem Verständnis eines durchschnittlichen, rechtlich nicht vorgebildeten Mieters um technische Einrichtungen der in Nr. 1 Buchst. o der Anlage 4 des Mietvertrags im Einzelnen aufgeführten Art, nämlich um Einrichtungen zum Schutz der Hausbewohner vor den Gefahren eines Brands im Mietobjekt. Darauf, ob Rauchwarnmelder im fachspezifischen Sinn Teil einer Brandschutz- oder Brandmeldeanlage sind, kommt es nicht an.

61 Der Umstand, dass Nr. 1 Buchst. o der Anlage 4 des Mietvertrags von den Kosten des „Betriebs“ und nicht ausdrücklich von den Kosten der „Wartung“ spricht, steht einem auch diese Kosten umfassenden Verständnis eines redlichen und verständigen Mieters nicht entgegen. Denn der „Betrieb einer Brandschutz- und -meldeanlage“ umfasst auch deren notwendige regelmäßige Überprüfung auf ihre Betriebsfähigkeit, mithin deren Wartung (vgl. in diesem Sinne auch die Regelungen in § 2 Nr. 4 Buchst. a BetrKV für die zentrale Heizungsanlage, in § 2 Nr. 7 BetrKV für den Personen- und Lastenaufzug, in § 2 Nr. 15 Buchst. a BetrKV für die Gemeinschaftsantennenanlage oder in § 2 Nr. 16 BetrKV für Einrichtungen für die Wäschepflege). Derartige Kosten für eine regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit können auch nach dem Verständnis eines nicht juristisch vorgebildeten Mieters bei den in Nr. 1 Buchst. o der Anlage 4 des Mietvertrags aufgeführten Brandschutz- und Brandmeldeanlagen anfallen.

62 c) Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht schließlich einen Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2, § 560 Abs. 5 BGB weder in der Durchführung einer regelmäßigen Wartung als solcher noch darin gesehen, dass die Beklagte diesbezüglich einen Fachbetrieb beauftragt hat.

63 Dass die insoweit entstandenen und von der Beklagten abgerechneten geringfügigen Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder in Höhe von 8,02 € für das Jahr 2018 dem Wirtschaftlichkeitsgebot widersprechen, wird von der Revision nicht geltend gemacht.

Vorinstanzen:

AG Berlin-Spandau, Entscheidung vom 13.10.2020 - 5 C 150/20 -

LG Berlin, Entscheidung vom 08.04.2021 - 67 S 335/20 -

Volltext Ende

---

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietetfreundlich ausfällt.

---

**>> [Hier Mitglied werden!](#)**

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

[vermieterverein.de](http://vermieterverein.de)

[blog.vermieterverein.de](http://blog.vermieterverein.de)