



## Amtsgericht Leonberg

### Im Namen des Volkes

### Urteil

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]  
- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]  
gegen  
[REDACTED]

- Beklagte -

wegen Forderung

hat das Amtsgericht Leonberg durch die Richterin am Amtsgericht S. aufgrund des Sachstands vom 25.04.2019 für Recht erkannt:

1.

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 9,26 € zu zahlen nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz seit dem 10.09.2018.

2.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

4.

Streitwert: 9,26 €

5.

Die Berufung wird zugelassen.

## Tatbestand

Der Kläger begehrt die Rückzahlung eines Teils seiner Nebenkostenvorauszahlungen.

Zwischen den Parteien besteht seit 01.09.2008 ein Mietverhältnis über die in der Lachentorstrasse 11 in 71229 Leonberg gelegenen Wohnung.

Die Parteien haben vereinbart, dass der Beklagte Vorauszahlungen auf Betriebskosten leistet und die Klägerin diese jährlich abrechnet. Im Jahr 2016 sowie auch im Jahr 2017 erstellte die Beklagte eine Nebenkostenabrechnung und berechnete für die Miete von Rauchmeldern in der Wohnung des Klägers einen Betrag von 9,26 €. Der Kläger erhob hiergegen Einwendungen. Als Anlage zum Mietvertrag war die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung beigefügt.

Mit Schreiben vom 20.08.2018 forderte der Mieterverein S. im Namen des Klägers die Beklagte auf, den streitgegenständlichen Betrag bis 07.09.2018 zu bezahlen.

Der Kläger ist der Auffassung, dass er nicht verpflichtet sei, diesen Betrag zu bezahlen. Mietkosten für Rauchmelder seien nicht auf den Mieter umlegbar.

Der Kläger beantragt:

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 9,26 € zu zahlen nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz seit dem 10.09.2018.

Die Beklagte beantragt:

Die Abweisung der Klage.

Die Beklagte ist der Auffassung, dass eine Umlegung der Mietkosten der Rauchmelder von Ziffer 17 des Betriebskostenkatalogs gedeckt sei.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

I.

Die Klage ist zulässig und begründet.

1.

Die Beklagte ist nicht berechtigt, die Miete für die Rauchmelder auf den Kläger umzulegen.

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zwischen den Parteien gab es in Baden-Württemberg noch keine Verpflichtung Rauchmelder in Wohnräumen zu installieren. Diese Verpflichtung wurde im Jahr 2013 eingeführt. Es muss mindestens ein Rauchmelder in Aufenthaltsräumen, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen und in Fluren, die als Fluchtweg dienen, eingebaut werden. In § 2 Nr. 6 des Mietvertrages ist geregelt, dass neu eingeführte sonstige Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können.

Nach der Anlage 3 zur Zweiten Berechnungsverordnung sind Betriebskosten Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder den Bestimmungsgemäßen Gebrauch laufend entstehen. Nicht umgelegt werden können Anschaffungskosten oder Instandhaltungskosten. Das Gericht ist der Auffassung, dass es sich bei den Mietkosten der Rauchmelder um nicht umlegbare Kosten handelt, weil diese Kosten anstelle der Kosten für die Anschaffung der Rauchmelder treten. Zu der Anschaffung der Rauchmelder ist der Eigentümer verpflichtet (vgl. Langenberg in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl. § 556 Rn 230), LG Hagen, Urteil vom 4.3.2016 – 1 S 198/15). Anschaffungskosten können außer wenn die Voraussetzungen einer Mieterhöhung vorliegen nicht auf den Mieter umgelegt

werden. Über den Auffangtatbestand in Nr. 17 können zwar weitere Betriebskosten erfasst werden. Es muss sich dabei aber um Betriebskosten handeln. Aus dem Umstand, dass nach der Betriebskostenverordnung die Kosten der Anmietung einer Verbrauchserfassung für Wasser, Heizwärme und Warmwasser umgelegt werden können, kann nicht geschlossen werden, dass dies auch bei anderen Positionen möglich ist. Es handelt sich dabei um Ausnahmeregelung. Nur für diese Verbrauchserfassungsgeräte wurde geregelt, dass die Kosten der Anmietung umgelegt werden können. Hätten Mietkosten grundsätzlich umgelegt werden können, wäre bereits eine Regelung nicht erforderlich gewesen. Bei Rauchmeldern handelt es sich nicht um eine Position, die mit Geräten zur Verbrauchserfassung vergleichbar ist. Ausnahmeregelungen sind grundsätzlich eng auszulegen. Auch der Umstand, dass Rauchmelder nach etwa 10 Jahren ausgetauscht werden müssen, führt nicht zu einer anderen Beurteilung. Mit der Argumentation der Beklagten wäre der Vermieter berechtigt, nicht nur Betriebskosten, sondern auch Anschaffungskosten umzulegen, wenn er eine Anlage nicht kauft, sondern mietet. Eine solche Möglichkeit hat der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 17.12.2008, VIII ZR 92/08 verneint. Die Umlegung von Miet- oder Leasingkosten für Brenner, Öltank und Verbindungsleitungen seinen unter Berücksichtigung des Wortlauts von § 7 Abs. 2 HeizkostenVO nicht zulässig. Dort sei ausdrücklich geregelt, dass die Kosten der Anmietung einer Ausstattung für Gebrauchserfassung umlegbar sind, die Umlegung anderer Kosten aber nicht. Gleiches gilt für die Anmietung von Rauchmeldern. Es ließe sich zudem die Frage stellen, ob die Beklagte durch die Anmietung von Rauchmeldern von rund 10,00 € pro Jahr nicht zudem gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen würde. Mit von Stiftung Warentest gut bewertete Rauchmelder können bereits ab rund 20,00 € pro Stück erworben werden. Eine Umlegung im Wege einer Mieterhöhung als Modernisierung wäre daher deutlich günstiger für den Mieter als eine jährliche Miete von 10,00 €.

2.

Dem Kläger stehen Verzugszinsen gem. §§ 286, 288 BGB zu.

II.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 713 ZPO.

Die Berufung war gem. § 511 BGB zuzulassen.

### Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Stuttgart  
Urbanstraße 20  
70182 Stuttgart

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Leonberg  
Schlosshof 7  
71229 Leonberg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als elektronisches Dokument eingelegt werden. Eine Einlegung per E-Mail ist nicht zulässig. Wie Sie bei Gericht elektronisch einreichen können, wird auf [www.ejustice-bw.de](http://www.ejustice-bw.de) beschrieben.

██████████  
Richterin am Amtsgericht

Verkündet am 09.05.2019

K., JAng'e  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Beglaubigt  
Leonberg, 04.02.2020



B.  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle  
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt  
- ohne Unterschrift gültig