Gericht:	OLG Frankfurt 2. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	16.10.2015
Aktenzeichen:	2 U 216/14
ECLI:	ECLI:DE:OLGHE:2015:1016.2U216.14.0A
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	
Norm:	§§ 535 Abs. 2, 305 c, 307 Abs. 1 Satz 2 BGB

Geschäftsraummiete: Übertragung von Wartungskosten als Betriebskosten in AGB

Leitsatz

In der Geschäftsraummiete ist die Übertragung der Verpflichtung, "sämtliche Wartungskosten" als Betriebskosten zu tragen, auch ohne nähere Auflistung der einzelnen Kosten und ohne Begrenzung der Höhe nach in Allgemeinen Geschäftsbedingungen wirksam. Vor überhöhten Forderungen ist der Mieter durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot ausreichend geschützt.

Anmerkung

Verkündet am 16. Oktober 2015

Verfahrensgang

vorgehend LG Frankfurt, 14. November 2014, 2-18 O 61/14

Tenor

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Frankfurt a.M. - 18. Zivilkammer - vom 14.11.2014 (Az.: 2-18 O 61/14) abgeändert.

Der Beklagte wird verurteilt, über den bereits erstinstanzlich ausgeurteilten Betrag in Höhe von 552,50 € nebst Zinsen in Höhe von acht Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 1.1.2013 hinaus weitere 7.213,05 € nebst Zinsen in Höhe von acht Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 2.838,77 € seit dem 7.10.2011 sowie 4.374,28 € seit dem 1.1.2013 zu zahlen.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 7.214,34 € festgesetzt.

Gründe

I. § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO:

Die Klägerin verlangt von dem Beklagten Zahlung restlicher Betriebskosten für das zur Nutzung als Zahnarztpraxis vermietete Objekt im 2. Obergeschoß des Gebäudes ...

platz ..., Stadt1, gemäß den Abrechnungen für die Jahre 2010 (Anlage K 2) und 2011 (Anlage K 3) in Verbindung mit den Einzelabrechnungen für die Jahre 2010 (Blatt 108 ff. der Akte) und 2011 (Blatt 113 ff. der Akte) in Höhe von erstinstanzlich insgesamt 7.784,80 €. Das Mietobjekt gehört zu einem "Einkaufs- und Gewerbezentrum", welches sich über verschiedene Straßenzüge erstreckt und aus großen Gewerbeeinheiten, kleinteiligen Gewerbe- bzw. Praxisflächen und einer großen Anzahl von Wohnungen besteht. Unterhalb des .... Zentrums erstreckt sich eine große Tiefgarage. Auf die Abrechnungen, welche Nachforderungen der Klägerin in Höhe von 5.255,86 € sowie 7.297,93 € ausweisen, hatte der Beklagte jeweils pauschal 2.000,- € gezahlte. Hinsichtlich des weitergehenden Sachverhalts wird zunächst auf den Tatbestand des erstinstanzlichen Urteils Bezug genommen.

Das Landgericht hat den Beklagten durch Urteil vom 14.11.2014 unter Abweisung der Klage im übrigen verurteilt, aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2011 an die Klägerin 552,50 € nebst Zinsen in Höhe von acht Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 1.1.2013 zu zahlen. Zur Begründung hat es im wesentlichen ausgeführt, die Auslegung von § 4 Abs. 1 des Mietvertrages ergebe, daß der Beklagte nicht sämtliche, sondern nur die Wartungskosten für die in dieser Vorschrift ausdrücklich genannte Klimaanlage zu tragen habe. Unklarheiten der Klausel gingen zu Lasten der Klägerin als Verwenderin der Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Mit dieser Auslegung wahre die Vertragsklausel das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB. Die Klausel sei auch nicht überraschend, da Wartungskosten grundsätzlich umlegbar seien. Auch die Abrechnung der Stromkosten für die Klimaanlage sei ordnungsgemäß. Nicht umlegbar seien die Kosten der C-Anlage, da davon auszugehen sei, daß sie erst im Jahre 2013 installiert worden sei. Der Verteilungsschlüssel der Kosten für Ungezieferbekämpfung sei nicht nachvollziehbar. Hinsichtlich der Heizkostenabrechnungen sei die Klage abzuweisen gewesen, da die Berechnung des Anteils des Beklagten an den Gesamtkosten nicht nachvollziehbar sei. Bei der Abrechnung für das Jahr 2010 sei nicht klar, wie sich die Nutzergruppen zusammensetzten. Die Hausnebenkosten seien mit zwei unterschiedlichen Beträgen angegeben. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Entscheidungsgründe des Urteils des Landgerichts verwiesen.

Gegen dieses ihr am 24.11.2014 zugestellte Urteil hat die Klägerin mit am 22.12.2014 bei Gericht eingegangenem Schriftsatz Berufung eingelegt und diese nach Verlängerung der Begründungsfrist bis zum 24.2.2015 an diesem Tage begründet.

Sie verfolgt ihr Klagebegehren in Höhe eines Betrages von 7.214,34 €, also um 17,96 € reduziert, weiter. Der Differenzbetrag betrifft Heizkosten aus der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2010. Die Klägerin wiederholt ihre Ansicht, die Wartungskosten seien insgesamt auf die Mieter umlegbar. Im Gewerberaum mietrecht reiche die allgemeine Bezugnahme im Mietvertrag aus, insbesondere wenn es sich um ein derartiges neues Großobjekt handele, welches ersichtlich über moderne Sicherheits-, Haus- und Lüftungstechnik verfüge.

Der Verteilungsschlüssel für die Kosten der Ungezieferbekämpfung, die in sämtlichen Bauteilen erfolge, sei in den Abrechnungen jeweils auf Seite 4 hinreichend erläutert.

Die Heiz- und Warmwasserkosten seien gleichfalls insgesamt umlegbar. Die Einwände des Beklagten erstmals in der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht vom 6.10.2014 seien bereits verspätet. In den Heizkostenabrechnungen seien die Nutzergruppen ausreichend erläutert. Dabei reiche es aus, die Einordnung der eigenen Nut-

zergruppe zu erläutern, Ausführungen zu anderer Nutzergruppen seien demgegenüber nicht erforderlich. Auch auf den mit Schriftsatz vom 24.10.2014 (Blatt 124 ff. der Akte) überreichten Seiten 8/170 bis 10/170 der Abrechnung der Energie- und Betriebskosten der A vom 8.6.2011 für das Jahr 2010 (Anlage K 11) sowie auf Seite 4 des Schriftsatzes seien die Nutzergruppen ausführlich erläutert.

Die Flächendifferenzen bei der Verteilung der Grundkosten des Warmwassers und der Heizkosten ergäben sich daraus, daß nicht alle Einheiten, die an der Heizkostenverteilung teilnähmen, auch mit Warmwasser versorgt würden. Ganz geringfügige Differenzen beruhten zudem auf Zwischenablesungen bei Nutzerwechseln. Die Differenz in dem Betrag für die Hausnebenkosten in den Ziffern 5 und 8 der Einzelabrechnung beruhe lediglich darauf, daß in Ziffer 5 versehentlich der Nettobetrag von 49.483,98 € genannt sei. Im übrigen blieben jedenfalls die nicht von den genannten Unregelmäßigkeiten betroffenen weiteren Kostenpositionen umlagefähig. In der Gesamtkostenaufstellung (Anlage K 11) seien unter Ziffer 5 bei den nicht den Beklagten betreffenden Nutzergruppen falsche Werte eingesetzt. Richtig sei eine Gesamtfläche von 29.435,95 m^2 anstelle der angegebenen Fläche von 28.141,53 m^2. Daraus errechneten sich etwas geringere Beträge für die Nutzergruppe des Beklagten mit insgesamt 2.287,91 m^2. Dies ergebe für die Einzelabrechnung des Beklagten eine Reduzierung der Grundkosten Heizung um 4,62 € und der Verbrauchskosten Heizung um 13,34 €, insgesamt also 17,96 €.

Aus entsprechenden Gründen sei auch die Heizkostenabrechnung für das Jahr 2011 ausreichend nachvollziehbar. Insbesondere gebe es aus den dargelegten Gründen keine Steigerung der Gesamtwohnfläche im Verhältnis zum Jahre 2010. Ergänzend beruft die Klägerin sich auf ihr erstinstanzliches Vorbringen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Schriftsatz vom 24.2.2015 (Blatt 179 ff. der Akte) Bezug genommen.

Die Klägerin beantragt,

> das Urteil des Landgerichts Frankfurt a.M. vom 14.11.2014 (Az. 2-18 O 61/14) abzuändern und den Beklagten zu verurteilen, über den bereits ausgeurteilten Betrag in Höhe von 552,50 € nebst Zinsen in Höhe von acht Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 1.1.2013 hinaus weitere 7.214,34 € nebst Zinsen in Höhe von acht Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 2.840,06 € seit dem 7.10.2011 sowie 4.374,28 € seit dem 1.1.2013 zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

> die Berufung zurückzuweisen.

Er beruft sich auf die Begründung des Landgerichts sowie auf seinen erstinstanzlichen Vortrag. Er wiederholt seine Ansicht, die Formulierung "sämtliche Wartungskosten" genüge nicht dem Bestimmtheitserfordernis. Dabei sei zu berücksichtigen, daß der Begriff der "Wartung" nicht klar zu definieren sei. Es könnten im nachhinein erhebliche nicht voraussehbare Kosten entstehen. Ein Gewerberaummieter sei insoweit ebenso schutzwürdig wie ein Mieter von Wohnraum. Die Klägerin sei darauf beschränkt, diese Ungenauigkeit in einem entsprechenden Nachtrag oder einer entsprechenden Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag nachzubessern. Die Kosten der Ungezieferbekämpfung seien nicht umlegbar, da sie in § 4 des Mietvertrages nicht genannt seien. Die Abrechnung der Heizkosten habe er bereits mit Schriftsatz vom 30.6.2014 (Blatt 47 ff., 51 der Akte) als nicht ordnungsgemäß gerügt. Bei der Abrechnung seien gesonderte Ausweisungen der

einzelnen Nutzergruppen, die je nach Erfassungssystem zu bilden seien, und der verschiedenartigen Erfassungssysteme erforderlich. Gerade bei einer derartig komplizierten Betriebskostenabrechnung sei der Vermieter zu einer in besonderem Maße nachvollziehbaren Darlegung verpflichtet. Auch eine angebliche Veränderung der Fläche infolge von Nutzerwechseln sei nicht nachvollziehbar. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Schriftsätze vom 23.3. und 26.6.2015 (Blatt 200 ff., 217 ff. der Akte) verwiesen.

Das Gericht hat im Einverständnis der Parteien das schriftliche Verfahren angeordnet (§ 128 Abs. 2 ZPO).

II. § 540 Abs. 1 Nr. 2 ZPO:

Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und ebenso begründet worden (§§ 511, 517, 519 f. ZPO). Sie hat auch in der Sache ganz überwiegend Erfolg.

Die Klage ist in dem in zweiter Instanz noch verfolgtem Umfang ganz überwiegend begründet. Der Klägerin steht gegen den Beklagten ein vertraglicher Anspruch auf Zahlung weiterer Betriebskosten aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2010 und 2011 in Höhe von insgesamt 7.213,05 € zu (§ 4 des Mietvertrages).

Die Betriebskostenabrechnungen einschließlich der Heizkostenabrechnungen sind formell ordnungsgemäß. Sie stellen eine ordnungsgemäße Rechnungslegung entsprechend § 259 BGB dar. Sie enthalten jeweils gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar die Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrundegelegten Umlageschlüssel, die Berechnung des Anteils des Beklagten sowie den Abzug seiner Vorauszahlungen. Dabei sind die von der Klägerin nachträglich gegebenen Erläuterungen einschließlich der in der Berufungsinstanz erfolgten Richtigstellungen gleichfalls zu berücksichtigen (vgl. BGH, NJW 2010, 3363 ff.). Die inhaltliche Richtigkeit der einzelnen Positionen ist dabei keine Voraussetzung der formellen Ordnungsmäßigkeit der Abrechnungen, welche die Fälligkeit der Forderungen begründen.

Die Beträge der Gesamtkosten sind jeweils angegeben. Die einzelnen Umlageschlüssel hat die Klägerin in den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2010 und 2011 ausreichend erläutert. Dabei sind die einzelnen Umlegungsschlüssel angemessen. Auf den Seiten 3 und 5 der für beide Jahre eingereichten Abrechnungen sind die einzelnen Gebäudeteile (BT) mit den jeweiligen m^2 -Zahlen sowie die Verteilerschlüssel nach Flächen bezogen auf die einzelnen Bauteile und die jeweiligen Gesamtanteile angegeben. Diese entsprechen den in Ziffer 1. angeführten m^2 -Zahlen der Gesamtanteile. Dabei ist die Zusammenfassung der einzelnen Nutzergruppen zutreffend. Die Klägerin hat zu den Nutzergruppen dargelegt, daß diese jeweils bezogen auf die einzelnen Kostenpositionen unterschiedlich ausgestaltet sind je nach dem, welche Bauteile jeweils an der Nutzung der einzelnen abgerechneten Leistungen beteiligt sind. Im Schriftsatz vom 24.10.2014, Seite 3, (Blatt 130 der Akte) hat die Klägerin unter Vorlage der Seiten 8/170 bis 10/170 der Abrechnung der Energie- und Betriebskosten der A vom 8.6.2011 für das Jahr 2010 (Anlage K 11) dargelegt, daß die Aufteilung der Nutzer in die Nutzergruppen, wie sie in der Abrechnung für das Jahr 2011 enthalten sei, auch bereits im Jahre 2010 praktiziert worden sei. Die Aufteilung auf die Nutzergruppen hat sie auch in den Schriftsätzen vom 30.5.2014, Seiten 4 ff., (Blatt 32 ff. der Akte), 25.7.2014, Seiten 4 ff., 12, (Blatt 63 ff. der Akte), 24.10.2014, Seiten 2 ff., (Blatt 129 ff. der Akte) und nochmals im Schriftsatz vom 24.2.2015, Seiten 8 ff., (Blatt 186 ff. der Akte) insbesondere betreffend die Positionen

Müll-Gewerbe, Aufzug, Reinigung des Treppenhauses, Fensterreinigungen, zentrale Wasserversorgung, zentrale Heizungsanlage, zentrale Brandschutztechnik, Keller, Hebeanlage und Tiefgarage näher erläutert. Die Begründung, die Veränderung der angegebenen Fläche beruhe auf Nutzerwechseln und damit verbundenen Zwischenablesungen, aufgrund derer es zu Abweichungen gekommen sei, die bis in die Flächenmaße ausstrahlten, (vgl. Blatt 187 f. der Akte) ist im Hinblick auf die im Ergebnis geringe Divergenz von 4,85 m^2 noch plausibel erläutert.

Das Gebäude ...platz ..., in welchem sich das von dem Beklagten genutzte Mietobjekt befindet, stellt nur einen Teil des Gesamtkomplexes dar. Die einzelnen Anlagen werden unterschiedlich und teilweise nur durch einzelne Gebäudeteile genutzt. Dabei ist es für den Vermieter nicht erforderlich darzulegen, wie die Verbrauchserfassung bei den anderen Gebäudeteilen erfolgt, da solche Angaben nicht Voraussetzung für die Verständlichkeit der Abrechnung für das von dem Beklagten genutzte Objekt sind. Dies gilt insbesondere für die Frage, in welchen Nutzergruppen sich die Flächen befinden, die nicht mit einem statischen Heizkörper versorgt werden. Die Klägerin hat dabei jeweils die kleinstmögliche Abrechnungseinheit gebildet. Die Frage eines etwaigen Vorwegabzuges hat sich nicht gestellt, da eine relevant unterschiedliche Nutzung innerhalb einer Abrechnungseinheit nicht erfolgt. Darlegungs- und beweispflichtig für eine solche angebliche unterschiedliche Nutzung und für ihm hieraus entstehende Nachteile wäre der Beklagte (vgl. BGH, NJW 2010, 3363 ff. ; vgl. auch BGH, NJW 2006, 1419 ff.). Zutreffend ist auch die Umlegung der Kosten der Klimaanlage nach Verbrauch, gemessen jeweils durch einen Kältezähler. Die als nicht nachvollziehbar bezeichneten Zahlen hat die Klägerin im Schriftsatz vom 25.7.2014, Seite 11, (Blatt 70 der Akte) erläutert und im Schriftsatz vom 24.2.2015, Seiten 8 ff., (Blatt 188 ff. der Akte) einzelne Zahlen aus der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2010 korrigiert; mit diesen Korrekturen hat sie die Beschränkung der Berufung um den Betrag von 17,96 € erläutert.

Der Anteil des Beklagten bezogen auf m^2 , gemessenen Zählerstand oder die Einzelanlage ist jeweils ausgewiesen. Aus diesen Angaben ist der jeweilige Einzelanteil des Beklagten errechnet. Die Angaben sind in der Einzelabrechnung für das Objekt des Beklagten in detaillierter Weise näher erläutert. Die von dem Beklagten geleisteten Vorauszahlungen sind abgezogen. Ergänzend wird auf die entsprechenden Ausführungen des Landgerichts verwiesen.

Die Abrechnung ist unter Berücksichtigung der nicht mehr geforderten Position und der Korrekturen durch die Klägerin im Schriftsatz vom 24.2.2015 (Blatt 179 ff. der Akte) ganz überwiegend auch materiell ordnungsgemäß.

Die Wartungskosten sind insgesamt umlagefähig, nicht lediglich die Wartungskosten für die im Rahmen der umlegbaren Betriebskosten ausdrücklich genannten Anlagen. Der Begriff "sämtliche Wartungskosten" umfaßt auch nach dem Verständnis eines durchschnittlichen gewerblichen Mieters als objektiven Erklärungsempfängers alle, auch gegebenenfalls nicht ausdrücklich genannte oder aus den sonstigen Kostenpositionen ableitbare Wartungskosten. Die Umlegbarkeit der einzelnen Wartungskosten richtet sich allein nach der Wirksamkeit dieser Vertragsklausel.

Diese Klausel ist wirksam. Sie ist nicht überraschend im Sinne des § 305 c BGB, da ein gewerblicher Mieter mit seiner Zahlungspflicht auch für übliche Wartungskosten rechnen muß. Dabei ist eine Angabe der konkreten entstehenden Kosten im Mietvertrag nicht er-

forderlich. Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses muß noch nicht feststehen, welche Kosten entstehen. Die Klägerin als Vermieterin hat vielmehr wie bei anderen Nebenkosten ein legitimes Interesse daran, die Kosten variabel auszuweisen, um bei einer Änderung der durchzuführenden Wartungsarbeiten oder einer Änderung der entstehenden Kosten diese ohne eine Vertragsanpassung umlegen zu können. Der Beklagte als Mieter ist insoweit vor überhöhten Forderungen durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot geschützt, das den Vermieter dazu verpflichten würde, den Mieter von der Umlegung nicht erforderlicher Kosten freizustellen (vgl. zur entsprechenden Argumentation bei der Umlegung von "Verwaltungskosten" BGH, NJW 2010, 671 ff., m.w.N.). Eine Diskrepanz der Nebenkostenvorauszahlungen zu den später tatsächlich entstehenden Kosten führt nicht zu einer anderen Beurteilung, da die Höhe der Vorauszahlungen grundsätzlich keinen zu schützenden Vertrauenstatbestand schafft (vgl. BGH, NJW 2004, 2674 f.).

Die Klausel benachteiligt den Mieter auch nicht entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen, insbesondere ist sie nicht intransparent (§ 307 Abs. 1 S. 1, 2 BGB). Dabei reicht es aus, daß in § 4 des Mietvertrages als zu erstattende Nebenkosten allgemein "sämtliche Wartungskosten" genannt sind. Eine nähere Aufschlüsselung oder eine sonstige Begrenzung, insbesondere der Höhe nach, ist nicht geboten (vgl. OLG Koblenz, ZMR 2013, 795 ff.; vgl. auch BGH, Urteil vom 7.11.2012 - VIII ZR 118/12; BGH, NJW 2010, 226 f. ; BGH, NJW 2007, 1356 f. ; anders, wenn zugleich die Kosten für "die Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen einschließlich der Kosten des Betriebes" ohne Begrenzung der Höhe nach umgelegt werden sollen, vgl. BGH, NJW 2014, 3722 ff. ; BGH, NJW 2013, 41 ff.). Zwar sind Verwender allgemeiner Geschäftsbedingungen nach Treu und Glauben verpflichtet, Rechte und Pflichten der Vertragspartner möglichst klar und durchschaubar darzustellen und wirtschaftliche Nachteile und Belastungen soweit erkennen zu lassen, wie dies nach den Umständen gefordert werden kann. Hierfür reicht die Bezeichnung "Wartungskosten" aber aus, da dieser Begriff allgemein ausreichend klar definiert ist. Zur Ausfüllung dieses Begriffs kann auf die übereinstimmenden Definitionen in § 2 Nrn. 4 d) und 5 c) BetrKV für Heizung und Warmwasserversorgung zurückgegriffen werden (vgl. auch § 2 Nrn. 4 a), 7, 15 und 16 BetrKV für Aufzug, Antennenanlage und Einrichtung für die Wäschepflege; vergleichbar für die Definition der Verwaltungskosten BGH, NJW 2010, 671 ff.). Wartungskosten sind danach "Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft" (vgl. hierzu Langenberg, a.a.O., A Rdnrn. 252 ff. m.w.N.). Unter Berücksichtigung dieser Definition handelt es sich bei Wartungskosten im Unterschied zu Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten mithin um wiederkehrende Kosten aus vorbeugenden Maßnahmen, welche der Überprüfung der Funktionsfähigkeit oder Betriebssicherheit einer technischen Anlage dienen (vgl. BGH, NJW-RR 2004, 875 ff. ; BGH, NJW 2007 1356 f.).

Danach sind auch die Wartungskosten für die Brandmeldeanlage, die Wartung RWA/BSK BTB, die Wartung der Störmeldeanlage, der VAC-Anlage und der Fäkalien-Hebeanlage anteilig zu erstatten. Die Kosten für die Wartung der Tauchpumpe verlangt die Klägerin gemäß Schriftsatz vom 25.7.2014, Seite 11, (Blatt 70 der Akte) nicht mehr.

Bei den genannten Kosten handelt es sich um übliche Wartungskosten für ein derartiges nach den heutigen technischen Maßstäben neu errichtetes Objekt. Ein Vermieter muß nicht sämtliche Anlagen, für welche eine Wartung erforderlich ist ausdrücklich aufführen. Vielmehr muß ein Mietinteressent bei einem derartigen neu errichteten Gebäude damit rechnen, daß auch die entsprechende übliche Technik installiert und verwendet

wird. Demzufolge sind auch die Kosten für die Wartung der VAC-Anlage erstattungsfähig, obwohl diese Anlage in dem Mietvertrag einschließlich Baubeschreibung nicht genannt ist. Im übrigen hat der Beklagte den Einbau der VAC-Anlage nach dem Vortrag der Klägerin nicht als vertragswidrig gerügt. Sofern die Anlage, wie der Beklagte behauptet, unsachgemäß geplant und eingebaut worden sei und zu Fehlfunktionen neige, betrifft dies grundsätzlich nicht die Betriebskosten, sondern vermag allenfalls ein Minderungsrecht bezogen auf den Mietzins zu begründen (§§ 536 ff. BGB). Entsprechendes gilt für die Kosten der Klimaanlage, soweit der Beklagte im Schriftsatz vom 8.8.2014, Seite 3, (Blatt 90 der Akte) einen angeblichen Defekt andeutet.

Die unterschiedliche Höhe der aus dem Wartungsvertrag über die Klimaanlagen mit der Firma B resultierenden Kosten hat die Klägerin im Schriftsatz vom 25.7.2014, Seite 8 f., (Blatt 67 f. der Akte) erläutert. Bedenken gegen die Richtigkeit bestehen danach nicht.

Die Kosten der Ungezieferbekämpfung in Höhe von 1,29 € in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2010 sind ungeachtet der Richtigkeit des Verteilerschlüssels nicht umlagefähig, da diese Kosten nicht in den Kostenpositionen in § 4 des Mietvertrages aufgeführt sind. Zwar soll die Klägerin nach § 4 des Mietvertrages bei Neueinführung von Betriebskosten, welche eine Mehrbelastung für sie zur Folge haben, diese vom Zeitpunkt ihrer Entstehung auf die Mieter umlegen können. Diese Vertragsklausel ist aber unwirksam (§ 307 Abs. 1 S. 1 BGB), da sie zu allgemein gefaßt ist und weder irgend eine Präzisierung noch eine Beschränkung der Art oder der Höhe nach enthält (vgl. hierzu Langenberg, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 6. Aufl. 2012, C Rdnrn. 6 ff. m.w.N.).

Das Vorbringen des Beklagten, die Klimaanlage sei im Wirtschaftsjahr 2010 abgeschaltet gewesen, ist ohne Bezugnahme auf die entsprechenden der Abrechnung zugrundeliegenden Belege nicht ausreichend. Denn er behauptet nicht, für diese Position gebe es keine Belege, oder die vorhandenen Belege seien nicht dieser Position zuzuordnen.

Die Rüge des Beklagten, der Müllraum werde gelegentlich auch von Unbefugten genutzt, wirkt sich nicht auf die Erstattungsfähigkeit der entsprechenden konkret angefallenen Kosten aus.

Die Kostensteigerung bei den Heizungskosten des Beklagten, welche er im Schriftsatz vom 5.10.2014, Seite 4, (Blatt 124 der Akte) beanstandet, hat die Klägerin im Schriftsatz vom 24.10.2014, Seite 5, (Blatt 132 der Akte) plausibel mit der Annahme erläutert, wegen der Belegung des Objekts erst im Laufe des Jahres 2010 habe im Jahre 2011 wohl ein erheblich höherer Grundverbrauch stattgefunden.

Der Zinsanspruch steht der Klägerin auf den zuerkannten Betrag in dem beantragten Umfang aus dem Gesichtspunkt des Verzuges zu (§ 280 Abs. 1, § 286 Abs. 1, § 288 Abs. 2 BGB).

Der Beklagte hat als im wesentlichen unterliegende Partei die Kosten des Rechtsstreits zu tragen (§ 92 Abs. 2 ZPO).

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den § 708 Nr. 10, §§ 711, 713 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen

Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 Nrn. 1, 2 ZPO).