

Oberlandesgericht Hamm

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 536a BGB

- 1. § 536a Abs. 1 BGB eröffnet keinen Anspruch auf Ersatz der vom Mieter zum Zweck der Mängelbeseitigung gemachten Aufwendungen, sofern die Voraussetzungen von § 536a Abs. 2 BGB nicht vorliegen. Hier fehlt es an den Voraussetzungen des § 536a Abs. 2 BGB, weil die (angeblich) defekte Notrufanlage in Gestalt der 89 Endgeräte nicht zum Mietobjekt gehörte.**
- 2. Notrufendgeräte in einem - vermieteten - Altenheim, die nicht über spezifische Leitungen oder technische Vorrichtungen miteinander verbunden sind, lassen sich nicht als "zentrale Anlage der Haustechnik" im Sinne des Mietvertrags oder auch nur als wesentlicher Bestandteil einer solchen "zentralen Anlage" auffassen.**

OLG Hamm, Urteil vom 13.10.2022, Az.: 18 U 205/21

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 25.11.2021 verkündete Urteil des Landgerichts Dortmund wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufung trägt die Klägerin.

Dieses und das angefochtene Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Zwangsvollstreckung der Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des nach dem Urteil vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

A.

Die Beklagte errichtete etwa im Jahr 2006 die "A" auf dem Grundstück B-Straße 00 a - e in C, bestehend aus Seniorenwohnungen, Pflegeappartements, Pflegefunktions-, Sonderfunktions- und Gemeinschaftsflächen. Erstmieter war die A gemeinnützige BetriebsGmbH, die später zumindest in Insolvenzgefahr geriet. Mit schriftlichem, jedenfalls in § 8 von ihr vorformuliertem Vertrag vom 1.11.2011 vermietete die Beklagte das Objekt sodann der Klägerin. In diesem Mietvertrag heißt es auszugsweise wie folgt:

§ 1 Mietobjekt

...

1.3 Das Mietobjekt wird vom Vermieter gem. der als Anlagenkonvolut 5 beigefügten Baubeschreibung konzessionsreif und betriebsfähig übergeben.

...

§ 8 Instandhaltungen, Instandsetzungen, Erneuerungen

8.1

8.2 Der Vermieter übernimmt die Unterhaltung des Gebäudes für Dach und Fach und trägt die hierfür entstehenden Kosten.

...

"Fach" in diesem Sinne dieser Bestimmungen sind die tragenden Teile des Gebäudes (alle Fundamente, tragenden Wände, Stützen, Pfeiler sowie Geschossdecken) und die Fassaden nebst Fassadenbekleidung sowie die Außentüren und Fenster.

Vorstehende Regelung gilt entsprechen für die zentraltechnischen Anlagen, Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär, Elektro- und Fördertechnik, Sprinkler, Feuermelder, Antennen usw.

8.3 Alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie evtl. erforderliche Reparaturen in und an dem Mietgegenstand sowie an technischen Einrichtungen und Einbauten (z.B. Einbauküchen ...) des Mietgegenstandes, die nicht bereits dem Vermieter nach Ziff. 8.2 obliegen, trägt der Mieter. Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, Türen, Türschließenanlagen, Fußbodenbeläge, Warmwassergeräte, die seinem ausschließlichen Gebrauch unterliegen und die zu seinem Risikobereich gehören, auf seine Kosten instandzuhalten bzw. instandzusetzen.

8.4 Für Aufzugsanlagen sowie für die zentralen Anlagen der Haustechnik, insbesondere Heizungs-/Lüftungsanlagen und Telekommunikation wird der Mieter entsprechende Wartungsverträge (für Aufzugsanlagen, zentrale Anlagen der Haustechnik einschließlich der Brandmeldeanlage ..., Schwesternrufsysteme ...) auf seine Kosten abschließen und dem Vermieter nachweisen. ... Erforderliche Instandsetzungen und Erneuerungen von Aufzugsanlagen sowie zentralen Anlagen der Haustechnik (u.a. Heizungs-/Lüftungs- bzw. Klimaanlage) gehen zu Lasten des Vermieters. Eine Erneuerung ist dann erforderlich, wenn durch die normale Instandhaltung/-Setzung der regelhafte Betrieb der vorgenannten Anlagen auf Dauer nicht möglich ist.

...

8.8 Die Erhaltung und Instandsetzung sämtlichen Inventars obliegt dem Mieter, der auch die Gefahr des zufälligen Untergangs ... trägt. Der Mieter hat das Inventar laufend in dem Zustand zu erhalten und in dem Umfang laufend zu ersetzen, der den Regeln einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht. Die vom Mieter als Ersatz für abgenutztes, beschädigtes oder untergegangenes Inventar angeschafften Stücke werden mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Mieters.

...

Die als Anlage 5 zum Mietvertrag gehörende Baubeschreibung enthält unter lit. D. ("Beschreibung der Ausführung") in Ziff. 4. "Haustechnische Anlagen" unter Ziff. 4.4 "Elektroinstallation" u.a. folgende Regelung:

...

Jede Wohnung erhält eine Klingelanlage mit Türöffner und Gegensprechanlage als Wandtelefon. Es wird eine Anschlussleitung für Kabelanschluss (Fernseh- und Rundfunkempfang) verlegt.

Ein Anschluss an das Fernmeldenetz der X AG erfolgt grundsätzlich über die zentrale Telefonanlage.

Von Seiten der Betreiberin der zentralen Anlage wird ein Notrufsystem installiert, gegebenenfalls auch separat.

...

Die Klägerin unterhält in dem Gebäudekomplex einen Pflegebereich sowie 89 Wohnungen für Betreutes Wohnen; alle Wohnungen waren bei Übergabe an die Klägerin mit einem "Notruf" ausgestattet; dieser bestand jeweils aus einem mobilen Endgerät, das über Stecker - mittelbar über ein "normales" Telefongerät oder unmittelbar - mit dem (Telekommunikations-)Leitungsnetz des Hauses verbunden war. Die Klägerin forderte die Beklagte unter Fristsetzung auf den 8.6.2020 zur Abhilfe bzgl. von ihr wahrgenommener Defekte "an der Notrufanlage" auf; die Beklagte lehnte dies unter dem 15.6.2020 ab.

Die Klägerin hat behauptet, seit März 2020 funktioniere die Weiterleitung von Notrufen aus den Wohnungen nicht mehr verlässlich. Die Ursachen lägen teilweise im Leitungsnetz, teilweise in Defekten der veralteten Notrufgeräte; auch die "Anbindung an die Notrufzentrale" sei "massiv störanfällig". Eine Reparatur sei nicht möglich, weil es keine Ersatzteile mehr gebe, wie der Hersteller mitgeteilt habe. Die erforderliche Erneuerung der Anlage verursache zumindest Kosten in Höhe von 37.036,48 EUR, wie die von ihr eingeholten Angebote belegten.

Sie hat die Auffassung vertreten, die Beklagte schulde ihr den voraussichtlichen Aufwand für die Erneuerung als Vorschuss gem. § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB.

Der Austausch der Notrufanlage sei Sache der Beklagten als Vermieterin. Aus Ziff. 8.2 des Mietvertrags ergebe sich, dass der Vermieter die "Verantwortung für Dach und Fach" trage, gem. Abs. 4 gelte dies auch für die "zentraltechnischen Anlagen". Gem. Ziff. 8.4 bleibe es dabei, dass "erforderliche Instandsetzungen und Erneuerungen" auch von "zentralen Anlagen der Haustechnik" vom Vermieter vorzunehmen seien. Daran ändere es nichts, dass sie, die Klägerin, für das "Inventar" verantwortlich sei und dass die "Notruf- und Schwesternrufanlage" in der Baubeschreibung "möglicherweise als Inventar bezeichnet" werde. Denn für die Frage der Instandhaltungspflicht der Vermieterin komme es allein darauf an, dass die Notrufanlage als zentraltechnische Anlage gem. § 8 Ziff. 8.2 des Mietvertrags zu verstehen sei. Es entspreche jedoch dem allgemeinen Sprachverständnis, dass es sich bei der Notrufanlage um eine zentraltechnische Anlage handle. Das ergebe sich auch aus der Baubeschreibung, in der unter Ziff. 4 die "zentraltechnischen Anlagen", dort als "haustechnische Anlagen" bezeichnet, beschrieben seien; unter den in Ziff. 4.4 aufgeführten "elektrotechnischen Anlagen" sei auch das "Notrufsystem" erwähnt.

Die Anlage stelle kein "Inventar" im Sinne des Mietvertrags dar; selbst wenn sie "Inventar" darstelle, griffe § 8 Ziff. 8.8 insoweit nicht ein.

Die Klägerin hat ferner darauf verwiesen, Unklarheiten in § 8 des Mietvertrags gingen zu Lasten der Beklagten als Verwenderin der dortigen Formulierungen.

Die Klägerin hat unter dem 3.11.2021 vorgetragen, die Notrufanlage mittlerweile über das Unternehmen Y zum Preis von 37.352,26 EUR (brutto) erneuert zu haben.

Sie hat beantragt,
die Beklagte zu verurteilen, an sie 37.352,26 EUR nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie hat die Auffassung vertreten, die Klägerin habe dem seit dem 1.12.2020 geltenden § 9a Abs. 1 WEG nicht Rechnung getragen; sie hätte ihre Klage gegen die "Gemeinschaft der Wohnungseigentümer" richten müssen.

In der Sache stehe der Klägerin kein Anspruch zu, weil es sich bei der Hausnotrufanlage nicht um einen Teil der Mietsache handele. Die Anlage sei von der Klägerin - erst nach Übernahme des Objekts unter Nutzung bereits vorhandener Telefonleitungen - eingebracht worden und stelle daher Mieterinventar dar. Die Vormieterin, die "A gemeinnützige BetriebsGmbH", habe die Notrufanlage aufgrund eines Leasingvertrags mit der Z GmbH betrieben; die Klägerin sei entweder in den Leasingvertrag eingetreten oder habe die Anlage übernommen. Die Klägerin habe diese Anlage sodann "willentlich und ... ausdrücklich als Mieterinventar" eingebracht.

Eine Verantwortlichkeit für die Notrufanlage ergebe sich nicht aus dem Mietvertrag, denn dabei handele es sich nicht um eine "zentraltechnische Anlage" im Sinn von § 8 Ziff. 8.2, sondern vielmehr um eine "spezielle technische Einrichtung", die entsprechend den Bedürfnissen des Seniorenheims bzw. seiner Bewohner durch dessen Betreiber vorzuhalten und zu unterhalten sei. In § 8 Ziff. 8.4 werde das Mieterinventar nicht erwähnt. Vielmehr sei der Mieter gem. § 8 Ziff. 8.3 verpflichtet, Inventargegenstände, die seinem ausschließlichen Gebrauch unterlägen und zu seinem Risikobereich gehörten, auf seine Kosten instand zu halten bzw. zu setzen. Bezüglich jeglichen Inventars finde sich eine weitere Regelung in § 8 Ziff. 8.8. Auch aus der "Baubeschreibung" ergebe sich, dass ein Notrufsystem "von der Betreiberin" - und eben nicht von der Vermieterin - eingebracht werde.

Die Geltendmachung der Kosten für die Erneuerung sei auch treuwidrig, denn es sei zu unterstellen, dass die Klägerin von der Pflegeversicherung der Bewohner bis zu 23,00 EUR (je Bewohner) monatlich für die Nutzung der Notrufanlage erhalte und mithin allein insoweit einen jährlichen Umsatz von 24.564,00 EUR erziele. Es sei daher unbillig, die Beklagte mit der Neubeschaffung der Anlage zu belasten.

Die Beklagte hat ferner den Eintritt von Störungen bzw. Ausfällen der Anlage, die Notwendigkeit eines Austauschs und die Angemessenheit der vorgelegten Angebote mit Nichtwissen bestritten und einen Ausgleich "neu für alt" als erforderlich angesehen. Sie hat ferner in Abrede gestellt, dass die Klägerin Umsatzsteuer auf den begehrten Vorschuss verlangen könne und insoweit in Abrede gestellt, dass die von der Klägerin ihren Bewohnern erbrachten Leistungen insgesamt umsatzsteuerfrei seien.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und dazu u.a. ausgeführt, es handele sich bei dem Notrufsystem nicht um eine zentraltechnische Einrichtung im Sinne des Mietvertrags, zumal es im Rahmen der Instandsetzungspflichten nicht mehr erwähnt sei.

Mit ihrer Berufung verfolgt die Klägerin ihren Klageantrag weiter.

Sie meint, das Landgericht habe verkannt, dass es sich bei der Rufanlage doch um eine zentraltechnische Anlage handele; dass sie in § 8 Ziff. 8.4 S. 3 des Mietvertrags - im Rahmen der dort erwähnten Instandsetzungen und Erneuerungen - nicht mehr

ausdrücklich erwähnt werde, sei unschädlich, weil die dortige Aufzählung nicht vollständig sei ("u.a.").

Es sei auch kein Raum für Differenzierungen zwischen üblichen und nicht üblichen zentraltechnischen Anlagen.

Für die Verpflichtung der Beklagten sei es auch unerheblich, dass die Rufanlage nicht insgesamt von ihr bzw. auf ihre Veranlassung installiert worden sei, sondern dass die Endgeräte von der Vormieterin stammten. Für eine rechtlich differenzierte Betrachtung ("Aufspaltung") der Anlage in Endgeräte und Unterputz-Leitungen finde sich im Vertrag keine Stütze. Auch die darin vorgesehene Verpflichtung zum Abschluss eines Wartungsvertrags beziehe sich auf die gesamte Rufanlage.

Die Klägerin beantragt,
unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Beklagte zu verurteilen, an sie 37.352,26 EUR nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,
die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt das Urteil des Landgerichts und verweist darauf, § 8 Ziffer 8.2 Abs. 4 des Mietvertrages regelt, dass die Verpflichtung der Vermieterin, die Unterhaltung von "Dach" und "Fach" zu übernehmen, "entsprechend", also sinngemäß auch für die dort beispielhaft ("usw.") genannten "zentraltechnischen Anlagen" gelte. Daraus folge, dass sich die Übernahme von Unterhaltungs- und Erhaltungspflichten nur auf die bauseits konstruktiven Bestandteile dieser Anlagen beziehen könne und daher "primär alle innerhalb des Mauerwerks verlegten technischen Einrichtungen bis zum Austritt aus dem Mauerwerk in die Mieträume" betreffe.

Selbst wenn die Notrufanlage als zentraltechnische Anlage aufgefasst würde, ergäbe sich daraus keine Instandsetzungspflicht, denn die "Telekommunikation" werde in der in § 8 Ziffer 8.4 S. 2 des Mietvertrages hinter die Klammer gezogenen Aufzählung und Definition der Bestandteile der "zentralen Anlagen der Haustechnik" nicht erwähnt.

Die Klägerin könne ihre Forderung auch nicht auf einen Anspruch aus §§ 535 Abs. 1 S. 2, 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB stützen, denn sie, die Beklagte, habe keine ihr in Bezug auf die streitgegenständlichen Anlagenteile obliegende Erhaltungspflicht verletzt. Die Pflicht zur Erhaltung der Mietsache gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB sei nämlich von den Parteien mit der Regelung in § 8 des Mietvertrags abgedungen worden.

Die Beklagte bestreitet erneut die Erforderlichkeit des Austauschs und meint, ein Abzug "Neu für Alt" sei erforderlich; jedenfalls müsse sich die Beklagte die Vorteile, die sie aus einer Neuanschaffung der Endgeräte ziehe, anrechnen lassen. Ohnehin könne die Klägerin nicht die von ihr bezahlte Umsatzsteuer auf die Leistungen der Y verlangen, denn die Voraussetzungen des § 4 Nr. 16 UStG für eine (vollständige) Umsatzsteuerbefreiung habe sie nach wie vor nicht dargelegt.

Sollte ein Erstattungsanspruch der Klägerin bestehen, existiere jedenfalls ein Übereignungsanspruch in Bezug auf die installierten Geräte und bis zur Übereignung ein Zurückbehaltungsrecht, weshalb eine Verurteilung nur Zug um Zug gegen Übereignung der streitgegenständlichen Telefone erfolgen könnte.

Wegen der Einzelheiten des Vortrags der Parteien wird auf den Inhalt der Schriftsätze und der zu den Akten gereichten Anlagen Bezug genommen.

B.

Die zulässige Berufung der Klägerin ist unbegründet.

Allerdings war die Beklagte als Wohnungseigentümergeinschaft schon vor Einführung des § 9a Abs. 1 WEG rechtsfähig (BGH, Beschl. vom 2. 6. 2005, Az. V ZB 32/05, NJW 2005, 2061), konnte daher der Klägerin gegenüber als Vermieterin auftreten und Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag vom 1.11.2010 begründen. Soweit die Klägerin im Rubrum der Klageschrift die - im Übrigen richtig benannte - Beklagte ("Wohnungs- und Pflegeeigentümergeinschaft ...") als "teilrechtsfähigen Verband sui generis" bezeichnet hat, handelt es sich um einen für die (richtige) Bezeichnung der Beklagten unerheblichen Zusatz.

I.

Doch steht der Klägerin in der Sache kein Anspruch gegen die Beklagte auf Erstattung der an die Y gem. deren Rechnung vom 22.9.2021 gezahlten 37.352,26 EUR zu.

1.

Die Klägerin kann keinen Aufwendungsersatz gem. § 536a Abs. 2 BGB für die von ihr verauslagten Kosten für die Erneuerung der Notrufanlage bzw. der ausgetauschten 89 Endgeräte verlangen.

a)

Entgegen der Auffassung der Beklagten lässt sich dem Mietvertrag nicht entnehmen, dass diese gesetzliche Regelung insgesamt abbedungen worden ist; der Mietvertrag mag die Voraussetzungen, unter denen sich der Mieter auf § 536a Abs. 2 BGB berufen kann, modifiziert haben.

b)

Sollten überhaupt Mängel an der Notrufanlage vorgelegen haben und die ergriffenen Maßnahmen erforderlich und angemessen gewesen sein, gelangte die Klägerin nur dann zu einem Erstattungsanspruch, wenn es sich bei der Notrufanlage, genauer bei den ersetzten Endgeräten, überhaupt um einen Mangel des Mietobjekts handelte.

Das ist nicht der Fall.

aa)

Der Sache nach verlangt die Klägerin mit dem Ersatz für die "Neuinstallation einer "Notrufanlage" die Kosten, die ihr seitens der Y für den Austausch von 89 Endgeräten (einschließlich der Programmierung dieser Endgeräte) in Rechnung gestellt worden sind. Die Lieferung einer (neuen) "Zentraleinheit" (als Hardware) gehörte nicht dazu; die Endgeräte sind lediglich dergestalt programmiert worden, dass sie mit der vorhandenen "Telefonzentrale" verbunden wurden und so über den "zentralen Amtsanschluss mit jeweiliger Fernsprechverbindung zur Servicezentrale" verfügten (Schriftsatz der Klägerin vom 14.7.2021, Bl. 91ff. d.A.).

bb)

Die ausgetauschten Endgeräte waren nicht Gegenstand des Mietvertrags.

(1)

Ob das "Notrufsystem" - hier in Gestalt der bei Mietbeginn vorhandenen 89 Endgeräte - "mitvermietet" wurde, also zum "Mietobjekt" gehörte, ist nicht in § 8 des Mietvertrags geregelt. § 8 bezieht sich vielmehr, wie sich aus § 8 Ziff. 8.1 S. 1 und 2 ergibt und wie auch nicht anders zu erwarten ist, auf "das Mietobjekt". Instandhaltungs- und in

Instandsetzungspflichten sind also - nur - in Bezug auf "das Mietobjekt" formuliert worden (z.B. Ziff. 8.3 S. 1: "Alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ... in und an dem Mietgegenstand sowie an technischen Einrichtungen und Einbauten (...) des Mietgegenstandes, die nicht bereits dem Vermieter nach Ziff. 8.2 obliegen, trägt der Mieter." - Hervorheb. d. Verf.).

(2)

Was zum Mietobjekt gehörte, ergab sich vielmehr gem. § 1 Ziff. 1.3 des Mietvertrags aus der als "Anlagenkonvolut 5 beigefügten Baubeschreibung".

Diese "Baubeschreibung" legte ursprünglich im Verhältnis zwischen der Beklagten und der Erstmieterin fest, wie das (seinerzeit) noch zu erstellende Mietobjekt beschaffen bzw. ausgestattet sein sollte. Sie enthielt unter lit. D. ("Beschreibung der Ausführung") in Ziff. 4. "Haustechnische Anlagen" unter Ziff. 4.4 "Elektroinstallation" eine detaillierte Regelung über Klingel- und Telefonleitungen; sodann hieß es, "ein Notrufsystem" werde von der "Betreiberin der zentralen Anlage" installiert.

Diese Regelung ist dahin zu verstehen, dass die Installation eines "Notrufsystems" dem (jeweiligen) Betreiber des Mietobjekts zugewiesen wurde, also nicht von der Vermieterin geschuldet war und mithin auch nicht Element des Mietobjekts werden sollte. Als "Betreiberin der zentralen Anlage" in diesem Kontext war die seinerzeitige Mieterin (bezeichnet unter lit. A. der Baubeschreibung als "Betreiberorganisation") oder eine von ihr bestimmte Betreiberin anzusehen, keinesfalls aber die Vermieterin. Die Formulierung "Betreiberin ... installiert eine Notrufanlage" ist hingegen nicht dahin auszulegen, dass die "Betreiberin" (nur) für Auswahl und Einbau verantwortlich sein sollte, die Beklagte - als Bauherrin und Vermieterin - aber gleichwohl die Ausstattung des Mietobjekts mit einer Notrufanlage schuldete. Wäre eine solche Regelung gewollt gewesen, hätte dies deutlich zum Ausdruck kommen müssen; Konsequenz wäre im Übrigen die Übernahme der Kosten für die "Installation einer Notrufanlage" durch die Bauherrin/Vermieterin gewesen, die unstreitig nicht stattfand.

Hintergrund dafür, der Mieterin die Ausstattung des Mietobjekts mit einem Notrufsystem zu überlassen, waren die für den Vermieter und auch für den - damaligen - Betreiber nicht sicher zu überschauenden jeweiligen Anforderungen der Heimaufsicht sowie die Belange der Bewohner an ein vorzuhaltendes Notrufsystem. Das entnimmt der Senat den plausiblen und unwidersprochen gebliebenen Ausführungen der Beklagten in der mündlichen Verhandlung.

Auf solche vom Mieter zu installierenden bzw. zu betreibenden Geräte sind im Übrigen die in § 7 Ziff. 7.1 des Mietvertrags enthaltenen Regelungen bezogen, aus denen sich ebenfalls ergibt, dass der Vermieter insoweit keinerlei Verpflichtungen übernimmt.

Die vorstehenden Regelungen aus der "Baubeschreibung" sind in den Mietvertrag zwischen den Parteien unverändert übernommen worden. Daraus folgt, dass die Beklagte auch der Klägerin gegenüber nicht die Vorhaltung eines Notrufsystems schuldete, ein solches folglich auch nicht Gegenstand des Mietvertrags war. Dass die Beklagte im Rahmen der Mietvertragsverhandlungen Anlass für ein anderes Verständnis des Mietvertrags gab, trägt die Klägerin nicht vor. Selbst wenn im Rahmen eines etwaigen, von den Parteien auch nicht vorgelegten Übergabeprotokolls gem. § 3 Ziff. 3.7 die 89 Endgeräte aufgeführt worden wären, was die Klägerin selbst nicht behauptet, ergäbe sich daraus keine Abänderung des Mietvertrags dahingehend, dass diese Geräte nunmehr doch mietweise überlassen sein sollten.

cc)

Selbst wenn es die vom Senat erkannte Systematik des Mietvertrags, wonach sich § 8 insgesamt und auch der Begriff "zentrale Anlagen der Haustechnik" nur auf solche

Ausstattungen bezieht, die zum Mietobjekt gehören, nicht geben sollte und wenn ferner "das Notrufsystem" bzw. die 89 Endgeräte doch "mitvermietet" worden wären, könnte sich die Klägerin für ihren Anspruch gleichwohl nicht auf § 8 Ziff. 8.4 S. 3 des Mietvertrags

Erforderliche Instandsetzungen und Erneuerungen von Aufzugsanlagen sowie zentralen Anlagen der Haustechnik (u.a. Heizungs-/Lüftungs- bzw. Klimaanlage) gehen zu Lasten des Vermieters.

bzw. auf eine zu ihren Gunsten vorzunehmende Auslegung dieser Klausel (sog. Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB) dahingehend berufen, auch die "Notrufanlage" in Gestalt der 89 Endgeräte sei von der Beklagten zu ersetzen.

Denn die betreffenden Geräte lassen sich nicht als "zentrale Anlage der Haustechnik" oder auch nur als wesentlicher Bestandteil einer solchen "zentralen Anlage" auffassen. Das Attribut "zentral" kann eine räumliche und/oder eine funktionale Bedeutung (letztere im Sinne von "wesentlich") haben. Im vorliegenden, konkret auf die Ausstattung des Mietobjekts bezogenen Kontext des § 8 des Mietvertrags umschreibt das Attribut "zentral", dass es sich um Anlagen handeln muss, die zwar nicht notwendig an einem bestimmten Ort im Gebäude(-komplex) zentriert sind, die aber jedenfalls der Benutzung mehrerer Funktionseinheiten des Gebäudes dienen. Das folgt bereits aus der Klammerdefinition unter Ziff. 8.3 bezüglich des dort verwandten und offensichtlich inhaltlich identischen Begriffs "zentraltechnische Anlage".

Der Begriff der "zentralen Anlage der Haustechnik" bzw. der "zentraltechnischen Anlage" steht im Übrigen in erkennbarem Gegensatz zu der unter Ziff. 8.8 behandelten "Erhaltung und Instandsetzung" des "Inventars", die in vollem Umfang dem Mieter aufgegeben sind. "Inventar" bezeichnet dabei solche Gegenstände, die über ihre lokale Funktion "an Ort und Stelle" keine darüberhinausgehende Bedeutung für die Funktionsfähigkeit weiterer Teile des Mietobjekts haben. Ein Notrufendgerät in einer Wohneinheit fällt zwanglos unter diesen Begriff, wenn denn überhaupt eine Zugehörigkeit zum Mietobjekt gegeben sein sollte.

Anders läge es allenfalls dann, wenn die Endgeräte (technisch) untrennbare Teile einer im vorgenannten Sinn "zentralen" Notrufanlage im Mietobjekt wären (etwa bestehend aus einem speziellen Leitungssystem und/oder einer technisch auf die Endgeräte ausgelegten "Notrufzentrale"). Das ist jedoch nicht der Fall; die ausgetauschten wie auch die neu installierten Geräte bedürfen keines speziellen Leitungssystems oder sonstiger spezieller technischer (Empfänger-)Einrichtungen.

2.

Die Klägerin kann sich auch nicht auf einen Schadensersatzanspruch aus § 536a Abs. 1 BGB berufen.

§ 536a Abs. 1 BGB eröffnet keinen Anspruch auf Ersatz der vom Mieter zum Zweck der Mängelbeseitigung gemachten Aufwendungen, sofern die Voraussetzungen von § 536a Abs. 2 BGB nicht vorliegen (BGH, Urt. vom 16. 1. 2008, Az. VIII ZR 222/06, NJW 2008, 1216). Hier fehlt es, wie dargelegt, an den Voraussetzungen des § 536a Abs. 2 BGB, weil die (angeblich) defekte Notrufanlage in Gestalt der 89 Endgeräte nicht zum Mietobjekt gehörte.

3.

Der Klägerin stehen auch keine Ansprüche wegen der Kosten für den Geräte austausch aus §§ 539 Abs. 1 in Verb. mit 677, 683, 670 BGB zu.

a)

Mit dem Austausch der 89 Endgeräte sind bereits keine Aufwendungen "auf die Mietsache" vorgenommen worden. Unter Aufwendungen im Sinne von § 539 Abs. 1 BGB sind Maßnahmen zu verstehen, die der Mieter zum Erhalt, zur Wiederherstellung oder der Verbesserung der Mietsache vornimmt (z.B. Lindner-Figura/Opreé/Stellmann/Pietz/Opreé, Geschäftsraummiete, 4. Aufl., Kap. 16 Rn. 249).

Es fehlt dazu an einer spezifischen Verbindung mit dem Mietobjekt; die Endgeräte können durch das bloße Abziehen eines Steckers von dem Leitungsnetz getrennt werden. Dieser unstrittige Umstand ist durch die von der Beklagten im Termin vorgelegten Lichtbilder eines solchen Endgerätes veranschaulicht worden.

b)

Abgesehen davon handelt es sich bei § 539 Abs. 1 BGB um eine Rechtsgrundverweisung (z.B. BGH, Az. VIII ZR 302/07; NJW 2009, 2590, 2591).

Ein Erstattungsanspruch setzt folglich u.a. voraus, dass die Klägerin bei der Anschaffung der Ersatzgeräte mit Fremdgeschäftswillen handelte. Das ist nicht erkennbar, weil sie den Auftrag in eigenem Namen erteilte und keine weiteren Anhaltspunkte dafür erkennbar waren, damit ein Geschäft der Vermieterin besorgen zu wollen.

Abgesehen davon entsprach die Beauftragung der Y auch weder dem wirklichen noch dem mutmaßlichen Willen der Beklagten, die sich als zur Instandsetzung nicht verpflichtet ansah.

4.

Schließlich kann sich die Klägerin nicht auf einen Wertersatzanspruch gem. §§ 539 Abs. 1, 684 S. 1, 818 Abs. 2 BGB berufen.

Es kann dahinstehen, ob auch ein Anspruch des Mieters wegen der durch seine Maßnahmen bewirkten Wertsteigerung voraussetzt, dass er diese Maßnahmen mit Fremdgeschäftswillen durchgeführt hat (bejahend OLG Hamm, Urt. v. 5.10.2017, Az. 18 U 23/15, NJOZ 2018, 896 unter Hinweis auf OLG Düsseldorf 24 U 58/09, BeckRS 2010, 12519 Rn. 14).

Jedenfalls ist eine Werterhöhung des Mietobjekts infolge der Ausstattung der Wohnungen mit neuen Notruf-Endgeräten nicht eingetreten, weil diese Geräte nicht Bestandteile der Mietsache geworden sind (§ 95 Abs. 2 BGB), und zwar selbst dann nicht, wenn die ausgetauschten Geräte zuvor im Eigentum der Beklagten gestanden hätten (§ 8 Ziff. 8.8 S. 3 des Mietvertrags).

II.

Mangels Zahlungsanspruchs kann die Klägerin auch keine Verzinsung des an die Y gezahlten Betrags verlangen.

C.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Zulassung der Revision ist nicht veranlasst. Die Sache hat keine grundsätzliche Bedeutung; auch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung verlangen eine Befassung des Bundesgerichtshofs nicht.

Der Streitwert wird auf 37.352,26 EUR festgesetzt.