

»» Mietrecht «« von Massimo Füllbeck [0256]

Umlagefähigkeit von Mietkosten der Rauchwarnmelder?

Bei den Mietkosten für Rauchmelder handelt es sich nicht um umlegbare Kosten, weil diese Kosten anstelle der Kosten für die Anschaffung der Rauchmelder treten.

AG Leonberg, Urteil vom 09.05.2019
Az. 2 C 11/19

Der Fall:

Der Mieter war gemäß dem Inhalt des Mietvertrages verpflichtet, Vorauszahlungen auf die Betriebskosten zu zahlen.

In § 2 Nr. 6 des Mietvertrags ist geregelt, dass neu eingeführte „Sonstige Betriebskosten“ auf den Mieter umgelegt werden können.

Im Jahr 2016 sowie auch im Jahr 2017 erstellte der Vermieter eine Betriebskostenabrechnung und berechnete für die Miete von Rauchwarnmeldern in der Wohnung des Mieters einen Betrag von 9,26 Euro.

Der Mieter vertrat die Ansicht, dass die Mietkosten nicht umlagefähig sind.

Das Problem:

Bis heute gibt es in der Rechtsprechung zahlreiche – untergerichtliche - Urteile, die sich mit der Umlagefähigkeit von Wartungs- bzw. Mietkosten der Rauchwarnmelder auseinandersetzen. Der BGH konnte die Frage noch nicht klären, so dass die Umlagefähigkeit der Mietkosten umstritten bleibt.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Mieter ist nicht verpflichtet, die Mietkosten für die Rauchwarnmelder zu

übernehmen. Nicht umgelegt werden können Anschaffungskosten oder Instandhaltungskosten.

Bei den Mietkosten der Rauchwarnmelder handelt es sich um nicht umlegbare Kosten, weil diese Kosten anstelle der Kosten für die Anschaffung der Rauchmelder treten.

Der Eigentümer ist verpflichtet, die Rauchwarnmelder anzuschaffen und einzubauen (vgl. Langenberg, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl., § 556 Rz. 230; LG Hagen, Urteil vom 04.03.2016 - 1 S 198/15, IMRRS 2016, 1111).

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.

Praxis-Tipp:

Die Rechtslage zur Umlage von Wartungs- und Mietkosten bleibt m. E. völlig unklar. Nachstehend ein kurzer Überblick anderer Entscheidungen:

AG Lübeck, Urteil vom 5.11.2007, Az. 21 C 1668/07 = Wartungskosten sind Sonstige Betriebskosten und umlagefähig.

AG Bielefeld, Urteil vom 30.3.2011, 17 C 288/11 = Kosten der Wartung der Rauchwarnmelder sind keine Sonstigen

Betriebskosten und nicht umlagefähig.

AG Düsseldorf, Urteil vom 30.08.2019 - 44 C 158/19; AG Dortmund, Urteil v. 30.1.2017, 423 C 8482/16; LG Hagen, Urteil v. 4.3.2016, 1 S 198/15 = Die Anmietkosten sind nicht umlagefähig, weil sie an die Stelle der Anschaffungskosten treten und den Kapitalkosten zuzuordnen sind.

AG Halle/Saale, Urteil vom 16.08.2016 - 95 C 307/16 = Die Wartungskosten für Rauchwarnmelder sind Betriebskosten und können auf die Mieter umgelegt werden; Anmietung der Rauchwarnmelder nicht.

LG Magdeburg, Urteil vom 27.9.2011, 1 S 171/11 = Zum einen sind die Kosten der Wartung der Rauchwarnmelder zu den umlagefähigen Betriebskosten zu rechnen. Auch die Mietkosten stellen „sonstige Betriebskosten“ i.S.v. § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung dar. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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