

»» Mietrecht«« von Massimo Füllbeck [376]

Wartung Rauchwarnmelder – sonstige Betriebskosten?

Die Kosten für die regelmäßige Prüfung und Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von in den Mieträumen angebrachten Rauchwarnmeldern sind im Wohnraummietverhältnis als „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV auf den Mieter umlegbar.

Sie werden von einer vertraglichen Umlagevereinbarung erfasst, welche die Umlage der Kosten des Betriebs von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen auf den Mieter vorsieht.

Dem stehen Regelungen in den Bauordnungen der Länder (hier: § 48 Abs. 4 Satz 4 BauO Bln), nach denen (öffentlich-rechtlich) die Wartung dem Mieter obliegt, nicht entgegen.

BGH, Urteil vom 5. Oktober 2022
Az. VIII ZR 117/21

Der Fall:

Die Parteien streiten im Revisionsverfahren noch darüber, ob die klagenden Mieter verpflichtet sind, anteilig die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder als Betriebskosten zu tragen.

Im Mietvertrag findet sich hierzu folgende Regelung:

„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:

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:

Das Problem:

Bisher war höchstrichterlich nicht geklärt, ob die Wartungskosten für die Rauchwarnmelder umlagefähige Betriebskosten darstellen. Zuletzt LG München I, Urteil v. 15.4.2021 – 31 S 6492/20: Wartungskosten für Rauchwarnmelder sind sonstige Betriebskosten i.S.v. § 2 Nr. 17 BetrKV.2.

Hinzu kommt auch das Problem, dass in älteren Mietverträgen die Rauchwarnmelder unter Sonstige Betriebskosten nicht aufgeführt sind, denn grundsätzlich können Sonstige Betriebskosten (Ziffer 17) nur umgelegt werden, wenn sie ausdrücklich und namentlich benannt sind.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH bestätigt, dass die Beklagte (Vermieter) die umgelegten 8,02 EUR für die Wartung der Rauchwarnmelder verlangen kann.

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.

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.

Allerdings musste der Mietvertrag ausgelegt werden, denn unter Ziffer o) waren die Rauchwarnmelder nicht explizit genannt. 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.

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. Der Senat hat diese Frage bislang noch nicht entschieden; sie bedarf auch vorliegend keiner Entscheidung.

Praxis-Tipp:

Wartung der Rauchwarnmelder ausdrücklich im Mietvertrag benennen! ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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