

BGH v. 11.05.2022 - VIII ZR 379/20, BeckRS 2022, 12416

Keine Umlagefähigkeit von Mietkosten für Rauchwarnmelder

24.08.2022

Leitsatz

Bei den Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern handelt es sich nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV, sondern - da sie den Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern gleichzusetzen sind - um betriebskostenrechtlich nicht umlagefähige Aufwendungen.

Sachverhalt

Die Vermieterin eines Gebäudes teilte ihrer langjährigen Mieterin im Jahr 2015 mit, dass sie das Gebäude einschließlich der Wohnung der Mieterin mit Rauchwarnmeldern ausstatten werde. In der Folge wurde auf der Nebenkostenabrechnung des Folgejahres die Position „Miete + Wartung Rauchmelder“ ausgewiesen, für die jede Mietpartei anteilig aufkommen musste. Kosten, die im Zusammenhang mit Rauchwarnmeldern entstehen, waren im Mietvertrag nicht ausdrücklich angegeben. Die Vermieterin war vertraglich jedoch dazu berechtigt, für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den Betriebskosten „auch solche nach Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung auf den Mieter umzulegen und mit diesem abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden“. In den Betriebskostenabrechnungen ab 2016 entfielen auf die Mieterin 9,74 EUR und in einem weiteren Jahr 9,88 EUR.

Die Mieterin verweigerte die Zahlung mit der Begründung, dass sich auf den Mieter umlagefähige Betriebskosten abschließend aus dem Katalog des § 2 Nr. 1-16 Betriebskostenverordnung (BetrKV) ergeben würden. Dies bedeute, dass wenn eine Kostenart nicht aufgeführt ist, für die Umlage nur „sonstige Kosten“ in Betracht kämen. Hierunter seien vor allem neuartige, technische Entwicklungen, an die der Gesetzgeber bei Erlass des Gesetzes nicht gedacht habe, zu subsumieren.

Die Klage der Vermieterin scheiterte vor dem Amtsgericht Bergheim teilweise und vor dem Landgericht Köln gänzlich, da die Mietkosten für Rauchwarnmelder nach Ansicht der Gerichte nicht umlagefähig seien. Gegen das letzte Urteil legte die Vermieterin Revision beim BGH ein.

Entscheidung

Die Revision hat Erfolg.

Nach Ansicht des BGH handelt es sich bei Rauchmeldern, die im Nachhinein in Wohnräumen angebracht werden, um neuartige technische Entwicklungen, die als „sonstige Kosten“ (vgl. § 2 Nr. 17 BetrKV) umlagefähig sind. Jedoch mangelt es beim vorliegenden Fall laut BGH an der Vergleichbarkeit mit anderen Fällen aus dem Kostenkatalog, sodass die Umlagefähigkeit scheitere. Er begründet dies damit, dass es sich dabei letztlich um „verkappte Anschaffungskosten“ handle, da sie an die Stelle der andernfalls dem Vermieter entstehenden Erwerbskosten träten und Anschaffungskosten keine Betriebskosten darstellen würden.

Eine Umgehung dieses Grundsatzes könne auch nicht dadurch erfolgen, dass der Vermieter sich anstatt für

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

einen Erwerb der Rauchwarnmelder für deren Anmietung entscheide. Eine analoge Anwendung scheitere laut BGH daran, dass bei der letzten Gesetzesänderung im Jahr 2012 bei einer Vielzahl von Bundesländern schon die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern bestanden habe und der Gesetzgeber dennoch nicht von seiner Möglichkeit Gebrauch gemacht habe, die Kosten für eine Anmietung von Rauchwarnmeldern in den Betriebskostenkatalog aufzunehmen.

Eine Umlage der Kosten auf den Mieter ergebe sich auch nicht aus der Vergleichbarkeit mit der Anmietung von Geräten wie z.B. Wasserzählern (vgl. § 2 Nr. 2, 4, 5, 6 und 15 BetrKV), da es sich hierbei um eine Ausnahmeregelung handele, die nicht auf die Anmietung anderer technischer Geräte ausgedehnt werden dürfe.

Die Vermieterin habe die Möglichkeit gehabt, sich die Anschaffungskosten für einen Rauchmelder zurückzuholen, indem sie die Nettokaltmiete angepasst hätte. Der Einbau sei eine Modernisierungsmaßnahme, die der Mieter dulden müsse und bei der der Mieter auch mit einer Erhöhung der Miete rechnen müssen. Die regelmäßig wiederkehrenden Wartungskosten für brandschutztechnische Einrichtungen und Feuerlöscher seien jedoch über die Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umlagefähig.

Praxishinweis

Mit dieser Entscheidung hat der BGH eine Grundsatzentscheidung dahingehend gefällt, inwieweit die Anschaffung eines Rauchmelders durch den Vermieter auf den Mieter umlagefähige Kosten bedeuten kann. Insbesondere da die allgemeinen Kosten steigen, sollten Mieter die Betriebskostenabrechnung ihres Vermieters genau kontrollieren und die Zahlung bei nicht umlagefähigen, aber dennoch dort aufgeführten, Kosten verweigern. Ganz grundsätzlich ist eine gründliche Überprüfung jeder durch den Vermieter gestellten Betriebskostenabrechnungen zu empfehlen.