Ausgabe Mai 2021

AWV WEGnews 05 | 2021

››› Mietrecht ‹‹‹ von Massimo Füllbeck [0304]

Rauchwarnmelder II – Wartung umlagefähig?

1. Wartungskosten für Rauchwarnmelder sind sonstige Betriebskosten i. S. v. § 2 Nr. 17 BetrKV.

2. Die Umlage von „sonstigen Betriebskosten“, die nach Mietvertragsabschluss neu entstanden und im Mietvertrag nicht im Einzelnen benannt sind – hier: Wartungskosten für Rauchwarn-melder -, erfordert eine entsprechende Erklärung des Vermieters gegenüber dem Mieter, in welchem der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

LG München I, Urteil vom 15.04.2021
Az. 31 S 6492/20 (nicht rechtskräftig)

Der Fall:
Der Vermieter hatte über die Betriebskosten für das Wirtschaftsjahr 2018 abgerechnet.
Die Abrechnung wies insgesamt einen Nachzahlungsbetrag von rund 300 Euro aus, welchen der Kläger zunächst vor dem AG München einklagte. Darin enthalten waren 16,35 EUR für „Rauchwarnmelder“.

Im Mietvertrag wird diese Position bei der Auflistung der einzelnen Betriebskostenarten jedoch nicht namentlich genannt.

Allerdings enthielt der Mietvertrag folgende (Öffnungs-)Klausel:

„Werden öffentliche Grundstücksabgaben neu eingeführt oder entstehen umlagefähige Betriebskosten nach der Berechnungsverordnung neu, so können diese Kosten vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.“

Die beklagte Mieterin vertrat die Auffassung, dass die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder mangels vertraglicher Vereinbarung nicht umgelegt werden können.

Das Problem:
Bisher ist höchstrichterlich nicht geklärt, ob die Wartungskosten der Rauchwarnmelder Betriebskosten und damit umlagefähig sind.

Problematisch ist weiterhin, dass – soweit denn eine Umlagefähigkeit bejaht wird – die Regelungen des Mietvertrages zu beachten sind. Denn die Wartungskosten der Rauchwarnmelder fallen in die Ziffer 17 der Betriebskostenverordnung: Sonstige Betriebskosten. Und diese Kosten können grundsätzlich nur auf den Mieter umgelegt werden, wenn die Kostenpositionen namentlich im Mietvertrag aufgeführt wurden.

Die Entscheidung des Gerichts:
Grundsätzlich können Betriebskosten nur dann auf den Mieter umgelegt werden, wenn dies vorher im Einzelnen vereinbart wurde. Da dem Mieter deutlich gemacht werden muss, welche Betriebskosten auf ihn übergewälzt werden, ist es erforderlich, auch die „sonstigen Betriebskosten“ im Einzelnen zu benennen (…).

Da es sich im vorliegenden Fall sowohl um eine vom Mieter zu duldende und zudem gesetzlich vorgeschriebene Modernisierungsmaßnahme handelt (BGH, Urteil vom 17.6.2015 - VIII ZR 216/14), und auch im streitgegenständlichen Mietvertrag eine Öffnungsklausel enthalten ist, sind die Wartungskosten für die Rauchwarnmelder als Betriebskosten grundsätzlich umlagefähig.

Im vorliegenden Fall kann der Vermieter die Kosten allerdings nicht auf den Mieter umlegen, da es an einer vorherigen Erhöhungserklärung des Vermieters gem. § 560 Abs. 1 BGB fehle.

Praxis-Tipp:
Es bleibt abzuwarten, ob der BGH nun die Möglichkeit hat, die hier behandelten Rechtsfragen höchstrichterlich zu klären.

Fazit:
Beim Abschluss von neuen Mietverträgen ist darauf zu achten, dass die Wartungskosten für Rauchwarnmelder namentlich aufgeführt werden.

Wenn die Voraussetzungen in älteren Mietverträgen (Sonstige Betriebskosten können umgelegt werden + Mehrbelastungsabrede – Öffnungsklausel - ist enthalten) stimmen, können die Wartungskosten für die Rauchwarnmelder als sonstige Betriebskosten umgelegt werden, allerdings sollte dem Mieter vorher unbedingt eine Erhöhungserklärung gem. § 560 Abs. 1 BGB übermittelt werden. ■

Fachautor:



Immobilien-Ökonom (VWA) Massimo Füllbeck

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