

# **Mandanten-Information**

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,  
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

## **Mietrecht**

### **Miete für Rauchwarnmelder: Keine Umlage als sonstige Betriebskosten**

Rauchwarnmelder sind zwar streitträchtig, ihr Nutzen aber unumstritten. Ihr Einbau ist bei Bestandsbauten in nahezu allen Bundesländern bauordnungsrechtlich vorgeschrieben. Bei Wohnraum ist inzwischen geklärt, dass der Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern als Modernisierungsmaßnahme dulden muss.

Unter den Gesichtspunkten „Beschlusskompetenz“ der Wohnungseigentümer und Grenzen „ordnungsgemäßer Verwaltung“ wurde die Diskussion um Rauchwarnmeldern auch unter Wohnungseigentümern geführt.

Der Bundesgerichtshof hatte nunmehr über die Umlagefähigkeit der Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern als sogenannte sonstige Betriebskosten zu entscheiden.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Mieterin hatte nach § 2 Abs. 4 des Mietvertrages neben den Wärmekosten auch die darin im einzelnen aufgelisteten Betriebskosten zu tragen und musste hierauf monatliche Vorauszahlungen entrichten. Kosten, die im Zusammenhang mit Rauchwarnmeldern entstehen, waren im Mietvertrag nicht explizit aufgeführt.

Der Vertrag regelte folgendes:

*„Der Vermieter ist unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit berechtigt, für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den oben genannten Kosten auch solche Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 der 2. Berechnungsverordnung nach billigem Ermessen auf den Mieter umzulegen und mit diesem abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden.“*

Im Jahre 2015 kündigte der Vermieter die Ausstattung der im Gebäude befindlichen Wohnungen mit Rauchwarnmeldern an und teilte die künftig voraussichtlich anfallenden Kosten für deren Miete und Wartung mit. Die Betriebskostenabrechnungen ab dem Jahre 2016 wiesen die Position „Miete + Wartung für Rauchwarnmelder“ auf. Die Mieterin war aber nicht bereit, diese Position zu tragen, da sie sie für nicht umlagefähig hielt. Nicht nur das Amtsgericht und das Landgericht verneinten die Umlagefähigkeit der Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern, sondern nunmehr auch der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 11.05.2022.

Der Bundesgerichtshof führte hierzu folgendes aus:

Die Umlagefähigkeit richtet sich nach der Betriebskostenverordnung, die die Betriebskosten in § 1 Abs. 1 definiert und über Abs. 2 Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Verwaltungskosten, sowie Kapital- und Finanzierungskosten für die Anschaffung von Betriebsmitteln von den umlagefähigen Betriebskosten ausnimmt. Aufwendungen, die nicht in § 2 Nr. 1 – 16 Betriebskostenverordnung aufgeführt sind, können als „sonstige Betriebskosten“ nach § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung umlagefähig sein.

§2 Nr. 17 BetrKV umfasst aber nur Aufwendungen des Vermieters, die der allgemeinen Definition in § 1 BetrKV entsprechen, es wegen ihrer geringen praktischen Bedeutung aber nicht in den Katalog des § 2 Nr. 1 – 16 BetrKV geschafft haben oder deshalb dort nicht genannt werden konnten, weil sie auf nicht absehbaren technischen Entwicklungen beruhen und erst später entstanden sind.

Die von der Umlagefähigkeit ausgenommenen Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, sowie Erwerbskosten können generell keine „sonstigen Betriebskosten“ sein. Letztere müssen nach Art, Umfang, Sinn und Zweck mit den in § 2 Nr. 1 – 16 BetrKV aufgeführten Betriebskosten vergleichbar sein.

Die Mietkosten für die Rauchwarnmelder sind im vorliegenden Fall dem Vermieter zwar erst infolge neuerer technischer und damit einhergehender rechtlicher Entwicklung entstanden, hier aufgrund der Pflicht zur Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern. Ihrem Wesen nach sind diese Kosten, so der BGH, nicht als umlagefähige Betriebskosten anzusehen. Denn als Mietkosten würden sie nur anfallen, wenn der Vermieter sich – eigenverantwortlich – entscheidet, die Rauchwarnmelder nicht zu kaufen, sondern stattdessen anzumieten. Zwar führt der Betriebskostenkatalog des § 2 BetrKV vereinzelt „Kosten der Anmietung“ bestimmter Geräte bzw. das „Nutzungsentgelt“ hierfür auf, sodass die Umlage in diesen Fällen erlaubt ist. Allerdings handelt es sich hierbei anders als bei den Mietkosten der Rauchwarnmelder um gesetzlich vorgeschriebene Ausnahmefälle, was nicht auf die Mietkosten für Rauchwarnmelder übertragbar ist.

Hierfür spricht auch der ausdrückliche Verweis in § 2 Nr. 17 BetrKV auf § 1 BetrKV, wonach zu den sonstigen Betriebskosten solche i. S. d. § 1 gehören, die von den Nrn. 1 – 16 nicht erfasst sind. Die Einordnung als sonstige Betriebskosten setzt damit das Vorliegen der abstrakten Merkmale von Betriebskosten einschließlich der hierfür geltenden Abgrenzungskriterien voraus. Folglich kommt es aus Sicht des Bundesgerichtshofes nicht darauf an, ob die Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern nach Art, Umfang, Sinn und Zweck mit dem vereinzelt in § 2 Nr. 1 – 16 BetrKV angeführten Miet- bzw. Nutzungsaufwand für bestimmte Geräte oder Anlagen vergleichbar sind.

Im Urteil vom 11.05.2022 beendet der Bundesgerichtshof endlich den Streit um die Umlagefähigkeit der Mietkosten für Rauchwarnmelder. Die Entscheidung ist aber darüber hinaus als eine Art Leitfaden zur Überprüfung der Umlagefähigkeit von Kosten als „sonstige Betriebskosten“ zu sehen. Mit seiner Entscheidung ermöglicht es der Bundesgerichtshof, deutlich rechtssicherer einzuschätzen, unter welchen Voraussetzungen im Katalog des § 2 Nr. 1 – 16 BetrKV nicht aufgeführte, vorallem neu entstandene Kosten als Betriebskosten umlagefähig sind. Handelt es sich um Kosten, die im Zusammenhang mit einer Maßnahme stehen, die als Modernisierungsmaßnahme gemäß § 555 b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB angesehen werden können, sollte der Vermieter eine eventuelle Umlagefähigkeit der hierbei anfallenden Kosten vorausschauend prüfen.

Bitte beachten Sie aber, dass die Wartungskosten von Rauchwarnmeldern, sofern mietvertraglich vereinbart, sehr wohl auf den Mieter umgelegt werden können.

Sollten Sie zur Umlagefähigkeit von Betriebskosten Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, so steht Ihnen hierzu sehr gerne die Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll mit Rat und Tat zur Seite.

---

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Rechtsstand: 09.08.2022

---