

Rauchmelder zahlen?



Mieter fragen – Kurt Schindler, Vorsitzender des Mieterbundes Regensburg e.V., antwortet:



Frage von Fritz K. aus Regensburg: Ich wohne in einem Mehrparteienhaus. 2015 wurden in allen Wohnungen des Hauses Rauchwarnmelder installiert. Die Kosten dafür hat der Vermieter in der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt. Ist er dazu berechtigt?

Kurt Schindler, Vorsitzender des Mieterbundes Regensburg: Das Landgericht Hagen stellte im März 2016 klar, dass die Kosten für die Wartung von Rauchwarnmeldern sonstige Betriebskosten im Sinne von Paragraph 2 Nummer 17 Betriebskostenverordnung sind. Diese Kosten können daher nach Ansicht dieses Gerichts grundsätzlich auf die Mieter umgelegt werden, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist.

Die Kosten für die Anschaffung beziehungsweise Anmietung von Rauchwarnmeldern stellen nach dem Landgericht Hagen hingegen keine auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten dar. Im vom Landgericht Hagen zuletzt entschiedenen Rechtsstreit

waren in dem vom Vermieter verwendeten Mietvertrag die „Miet- und Wartungskosten für Rauchmelder“ ausdrücklich als umlegbare Betriebskosten genannt. Das Gericht bestätigte zu Gunsten des Vermieters, dass der Mieter die Wartungskosten als Betriebskosten erstatten muss. Die Wartungskosten sind nämlich tatsächlich Betriebskosten im Sinne von Paragraph 2 Nummer 17 Betriebskostenverordnung, da diese Kosten zur Überprüfung der Funktionsbereitschaft regelmäßig anfallen.

Die Kosten für die Anmietung der Rauchwarnmelder waren nach Ansicht des Gerichts jedoch keine umlegbaren Betriebskosten, da sie eigentlich Anschaffungskosten darstellen. Letztendlich wird der Bundesgerichtshof (BGH) in letzter Instanz diese Frage entscheiden müssen. Das Landgericht Hagen hat die Revision zum BGH zugelassen (LG Hagen, Urteil vom 4. März 2016, Aktenzeichen I S 198/15).