



Umlagefähige Betriebskosten für Rauchwarnmelder im Wohnraum

Durch die Anschaffung und Unterhaltung von Rauchwarnmeldern kommen auf den Vermieter weitere Kosten zu. Teilweise können sie an die Mieter weitergegeben werden. Insbesondere gilt dies für die Kosten der Wartung der Rauchwarnmelder, welche betriebskostenumlagefähig ist.

1. Es ist eine vertragliche Vereinbarung notwendig

Damit die Betriebskosten der Rauchwarnmelder umlagefähig werden, muss es eine wirksame Vereinbarung mit dem Mieter geben. Weil es sich um *sonstige Betriebskosten* handelt, ist eine ausdrückliche Benennung im Mietvertrag notwendig, wie beispielsweise bei den Kosten für die Dachrinnenreinigung. Daher sollte ab sofort in jedem neuen Mietvertrag diese Kostenumlage bereits aufgenommen werden – unabhängig davon, ob Rauchwarnmelder schon vorhanden sind oder erst später angebracht werden sollen.

Bei bereits laufenden Mietverhältnissen können die Betriebskosten nach der herrschenden Meinung auch nachträglich auf den Mieter umgelegt werden, wenn er grundsätzlich die bisherigen Betriebskosten vertraglich übernommen hat – unabhängig davon, ob die Betriebskosten als Vorauszahlung oder Pauschale vereinbart sind. Nur bei der Inklusivmiete, bei der die Betriebskosten vom Vermieter getragen werden, ist eine einseitige Übertragung auf den Mieter nicht möglich. Das gilt auch für die Teilinklusivmiete, in welcher die Kosten nach der Heizkostenverordnung nach Verbrauch auf den Mieter umgelegt werden. Jedoch ist eine Vertragsänderung, also mit Zustimmung des Mieters, jederzeit im laufenden Mietverhältnis möglich.

2. Nicht alle Kosten der Rauchwarnmelder sind als Betriebskosten umlagefähig.

Umlagefähig sind nur die Wartungskosten. Diese sind abzugrenzen von den Instandhaltungskosten. Die Kosten für die Wartung nach der hier einschlägigen DIN 14676 sind daher überwiegend umlagefähig, ebenso die Kosten der Inspektion und Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder. Strittig ist zurzeit, ob der vorzeitige Austausch der Batterie im Rahmen der Wartung umlagefähig ist, denn sie soll eigentlich über den gesamten Lebenszyklus des Rauchwarnmelders nicht ausgetauscht werden.

Die Anschaffungskosten beim Kauf der Rauchwarnmelder sind nicht als Betriebskosten umlegbar, lassen sich aber als Modernisierungskosten im Rahmen einer Mieterhöhung nach §§ 559 ff. BGB an den Mieter weitergeben.

Strittig ist, ob die Miete für das Leasen von Rauchwarnmeldern umlagefähig ist. Die bisher herrschende Meinung verneint dies mit dem Hinweis, dass es sich hierbei um nicht umlagefähige Anschaffungskosten handelt. Gegenteiliges und vollkommen unterstützenswert hat das Landgericht Magdeburg (GE 2012, 131) entschieden, weil zum Beispiel auch die Kosten der gemieteten Verbrauchserfassungsgeräte nach der Heizkostenverordnung umlagefähig sind.

Der Austausch der Rauchwarnmelder ist immer eine nicht umlagefähige Instandsetzung, unabhängig davon, ob er vor oder am Ende des Lebenszyklus der Rauchwarnmelder erfolgt.

3. Zum Umlageschlüssel der Betriebskosten der Rauchwarnmelder

Hinsichtlich des Umlageschlüssels liegen keine Besonderheiten vor. Der Vermieter kann hier die Kosten nach der Wohnfläche oder bei vermietetem Sondereigentum nach den Miteigentumsanteilen umlegen. Denkbar ist auch eine Aufteilung der Kosten für Rauchwarnmelder inner- oder außerhalb der Wohnung. Innerhalb könnte dann die Anzahl der Rauchwarnmelder als Umlagemaßstab gewählt werden und für die Rauchwarnmelder außerhalb der Wohnungen die Kosten pro Wohneinheit umgelegt werden.

RA Tom Martini

1. Vorsitzender von Haus & Grund Tempelhof

1. Vorsitzender von Haus & Grund Reinickendorf