

»» Mietrecht «« von Massimo Füllbeck [357]

## Mietkosten: Rauchwarnmelder sind keine umlagefähigen Betriebskosten!

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.

BGH, Urteil vom 11. Mai 2022 - VIII ZR 379/20

### Der Fall:

Die Beklagte mietete mit Vertrag vom 24. September 2003 von der Klägerin eine (preisgebundene) Wohnung in E. Nach § 2 Abs. 4 des Mietvertrags trägt die Beklagte neben den Wärmekosten die dort im Einzelnen aufgelisteten Betriebskosten und hat hierauf monatliche Vorauszahlungen zu entrichten. Kosten, die im Zusammenhang mit Rauchwarnmeldern entstehen, werden nicht angeführt. Der Vertrag enthält zudem folgende Regelung: 1 - 3 - „Die Vermieterin ist unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit berechtigt, für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den oben genannten Kosten auch solche Betriebskosten gem. Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (oder einer entsprechenden Nachfolgeregelung) 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.“

Mit Schreiben vom 5. Oktober 2015 kündigte die Klägerin der Beklagten an, dass das Gebäude, in dem sich ihre Wohnung befindet, mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werde, und teilte die künftig voraussichtlich anfallenden Kosten für deren Miete und Wartung mit.

Die von der Klägerin für die Jahre ab 2016 erstellten Betriebskostenabrechnungen wiesen jeweils - anteilig nach der entsprechenden Wohnfläche auf die Mieter umgelegte - Kosten für die „Miete + Wartung Rauchmelder“ aus. Dabei entfiel für die Miete der Rauchwarnmelder im Jahr 2016 ein Betrag von 9,74 € und in einem weiteren Jahr ein Betrag von 9,88 € auf die Beklagte.

### Das Problem:

Bisher gab es in der Rechtsprechung keine einheitliche Meinung zu der Rechtsfrage, ob es sich bei den Mietkosten (nicht Wartungskosten) für Rauchwarnmelder um umlagefähige Betriebskosten handelt. Der BGH hatte nun Gelegenheit, diese Frage endgültig zu klären.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass es sich bei den genannten Kosten nicht um umlagefähige Betriebskosten handelt, ist im Ergebnis frei von Rechtsfehlern.

Aufwendungen, die nicht unter den in § 2 Nr. 1 - 16 BetrKV enthaltenen Betriebskostenkatalog fallen, können als „sonstige Betriebskosten“ (§ 2 Nr. 17 BetrKV) umlagefähig sein. Die Regelung in § 2 Nr. 17 BetrKV ist als Auffangtatbestand konzipiert und erfasst Aufwendungen des Vermieters, die der allgemeinen Definition in § 1 BetrKV entsprechen, aber entweder wegen ihrer geringen praktischen Bedeutung nicht in den Katalog des § 2 Nr. 1 - 16 BetrKV aufgenommen wurden oder dort nicht genannt werden konnten, weil sie aufgrund neuartiger technischer Entwicklungen zum Zeitpunkt des Erlasses der Verordnung noch nicht absehbar waren und erst später

entstanden sind (vgl. BR-Drucks. 568/03, S. 34). Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie Erwerbskosten sind - entsprechend der allgemeinen Definition für Betriebskosten - auch nach § 2 Nr. 17 BetrKV grundsätzlich nicht umlagefähig (...). Sonstige Betriebskosten müssen nach Art, Umfang, Sinn und Zweck mit den in § 2 Nr. 1 - 16 BetrKV im Einzelnen aufgeführten Betriebskosten vergleichbar sein (...). Gemessen daran handelt es sich bei den - in § 2 Nr. 1 - 16 BetrKV nicht aufgeführten - Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern nicht um umlagefähige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV

### Praxis-Tipp:

Vermieter\*innen sollten die Rauchwarnmelder zukünftig kaufen und als Modernisierungsmaßnahme gemäß § 555b Nr. 6 BGB auf die Mieter umlegen. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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