

Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

Keine Umlage der Mietkosten für Rauchmelder

Am 8.6.2022 hat der Bundesgerichtshof ein lange erwartetes Urteil zur Umlagefähigkeit der Erwerbskosten für Rauchmelder veröffentlicht. Dem Urteil vom 11.05.2022 zu Az. VIII ZR 379/20 ist zu entnehmen:

Sachverhalt:

Im Mietvertrag war zwar eine Betriebskostenumlage vereinbart, nicht aber die Umlage der Kosten für Rauchmelder. Der Vertrag enthielt aber eine sog. Öffnungsklausel, die es dem Vermieter ermöglichen sollte, zusätzliche Betriebskosten im gesetzlichen Sinne nach billigem Ermessen auf den Mieter umzulegen, wenn diese später neu entstehen oder vom Gesetzgeber neu eingeführt werden.

Nach Ankündigung legte der Vermieter die Kosten für Miete und Wartung der Rauchmelder auf den Mieter anteilig um, es handelte sich um weniger als 10 € jährlich.

Die Entscheidung:

Der BGH verweist zunächst auf die gesetzliche Regelung in § 1 Abs. 2 BetrKV, der ausdrücklich eine Umlage von Kapital- und Finanzierungskosten als Betriebskosten untersagt.

Die streitgegenständlichen Kosten sind im Grundkatalog des § 2 Nr. 1 bis 16 BetrKV nicht genannt. Sonstige Betriebskosten i. S. v. § 2 Nr. 17 BetrKV müssen der Definition des § 1 BetrKV entsprechen. Es handele sich um einen Auffangtatbestand für Kosten, die wegen untergeordneter praktischer Bedeutung oder wegen erst später aufkommender technischer Entwicklungen oder erfolgter gesetzlicher Regelungen nicht ausdrücklich im Betriebskostenkatalog erwähnt werden. Sonstige Kosten müssen mit den in Nr. 1 bis 16 genannten Kosten vergleichbar sein.

Die Mietkosten seien nicht als sonstige Betriebskosten umlagefähig, obwohl sie erst aufgrund neuerer technischer Entwicklungen durch gesetzgeberische Eingriffe erforderlich geworden sind. Denn es handele sich um Kosten für die Anschaffung von Betriebsmitteln i. S. v. § 1 Abs. 2 BetrKV. Dem Vermieter stehe eine Anschaffung im Wege des Kaufs und die anschließende Umlage der Kosten als Modernisierungskosten frei. Eine dauerhafte Umlage der Mietkosten als laufend anfallende Erwerbskosten würde dem Willen des Gesetzgebers zuwider zu einer Umgehung des o. g. Verbots führen.

Soweit der Gesetzgeber teilweise ausdrücklich die Umlage von Anschaffungskosten für Verbrauchserfassungsgeräte zugelassen hat, handelt es sich um gezielte Ausnahmetatbestände, die nicht erweiterbar sind.

Es komme, so der BGH, auch nicht darauf an, ob der Mieter durch die Betriebskostenumlage besser oder schlechter gestellt werde als bei einer Umlage der Modernisierungskosten. Die Verfahren erfordern die Erfüllung unterschiedlicher formeller Anforderungen und verfolgten unterschiedliche Ziele.

Beurteilung:

Die Entscheidung folgt der bereits herrschenden Rechtsauffassung in Literatur und Rechtsprechung. Lediglich reine Wartungskosten sind als Betriebskosten umlagefähig.

Noreen Walther
Rechtsanwältin