

Verteiler:

Konferenz der Verbände
GdW Verbandsrat
GdW Vorstand
FA Recht
GdW Alle

09.06.2022 He/Ru
Telefon: +49 30 82403-141
E-Mail: herlitz@gdw.de

Das Wichtigste:

Mit Urteil vom 11. Mai 2022 hat der BGH entschieden, dass die Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern nicht umlagefähig sind. Argument: Die Anmietung ist im Kern eine Anschaffung, deren Kosten nicht umlagefähig sind (VIII ZR 379/20).

BGH: Keine Umlage der Kosten für Miete von Rauchwarnmeldern

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 11. Mai 2022 hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs entschieden, dass Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern nicht als Betriebskosten umlagefähig sind.

Sachverhalt:

Die Beklagte mietete im Jahr 2003 eine Wohnung der Klägerin an. Der Mietvertrag enthielt keine konkreten Regelungen zu Kosten, die im Zusammenhang mit Rauchwarnmeldern stehen. Allerdings sollte die Vermieterin laut Vertrag berechtigt sein, für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzliche, später entstehende oder vom Gesetzgeber neu eingeführte Betriebskosten nach billigem Ermessen auf die Mieterin umzulegen.

Nach Ausstattung der Wohnung mit Rauchwarnmeldern im Jahr 2016 wies die Betriebskostenabrechnung die Position "Miete + Wartung Rauchmelder" aus. Dabei legte die Vermieterin Beträge von EUR 9,74 beziehungsweise EUR 9,88 auf die Mieterin um.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der BGH hat mit Urteil vom 11. Mai 2022 entschieden, dass die Kosten für die Anmietung eines Rauchwarnmelders nicht umlagefähig sind – auch nicht als sonstige Kosten gem. § 2 Nr. 17 BetrKV.

Im Kern meinte der BGH, dass es sich bei den Kosten für die Anmietung um Anschaffungskosten handelt, die grundsätzlich nicht als Betriebskosten umlagefähig sind. Die Umlagefähigkeit ergäbe sich auch nicht daraus, dass der Vermieter die Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern als Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 ff. BGB) auf den Mieter umlegen kann. Modernisierungskosten und Betriebskosten sind nicht gleichzustellen.

Auswirkung auf die Wohnungswirtschaft:

Der BGH bestätigt die vom GdW vertretene Position.

Anschaffungskosten sind nur dann zulässig, wenn diese in der Betriebskostenverordnung ausdrücklich vorgesehen sind, wie etwa für Kosten der Anmietung einer Ausstattung zur Gebrauchserfassung der zentralen Heizungsanlage, vgl. § 2 Nr. 4a BetrKV.

Ansonsten aber handelt es sich bei den Anschaffungskosten um Investitionskosten, die möglicherweise nach den Regelungen über die Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB) geltend gemacht werden können, aber eben nicht als Betriebskosten.

Mit freundlichen Grüßen



RA Carsten Herlitz
Justiziar