

Recht

Rundschreiben vom 08. November 2016

Streit um Mietkosten bei Rauchwarnmeldern: BGH entscheidet

An alle Mitgliedsunternehmen

Da der Einbau von Rauchwarnmeldern als Modernisierungsmaßnahme gilt, ist es dem Vermieter erlaubt die Kaltmiete um 11 Prozent der aufgewendeten Kosten (Anschaffungs- und Installationskosten) nach § 559 BGB anzuheben. Juristisch umstritten ist die Frage, ob der Vermieter die Miete der Rauchwarnmelder auf den Mieter mit den Betriebskosten umlegen darf.

Im September 2011 hat das LG Magdeburg (ZMR 2011, 957 mit zustimmender Anmerkung Pistorius ZMR 2011, 934) entschieden, dass die Kosten für die Miete und Wartung von Rauchwarnmeldern zu den umlagefähigen „sonstigen Betriebskosten“ im Sinne des §2 Nr.17 der BetrKV zählen. Dagegen urteilt aktuell das LG Hagen (ZMR 2016,701) im März 2016: „Die Kosten für die regelmäßige Funktionsprüfung von Rauchwarnmeldern sind als umlegbare Betriebskosten anzusehen. Die Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern sind keine umlegbaren Betriebskosten.“ Das Gericht hat die Revision zum BGH zugelassen.

Der VNW sieht es wie das LG Magdeburg: „Vom Betriebskostendefinition her können auch Mietkosten dem Betriebskostenbegriff des § 556 Abs. 1 BGB unterfallen. Sie entstehen dem Eigentümer laufend und durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes: jedenfalls dann, wenn sie einen Bezug zu den einzelnen Nebenkostenpositionen haben (Schmid WuM 2009, 489).“

Der Zeitpunkt der Entscheidung des BGH ist noch ungewiss. Wir werden Sie über den Fortgang des Verfahrens informieren.