



WARTUNGSKOSTEN FÜR RAUCHWARNMELDER SIND BETRIEBSKOSTEN

22.07.2008 Fachinformation

Das AG Lübeck hat entschieden, dass der Vermieter Wartungskosten für Rauchwarnmelder auch ohne mietvertragliche Vereinbarung auf den Mieter als Betriebskosten umlegen kann, wenn sie nach Abschluss des Mietvertrages entstanden sind. Das AG Lübeck hat mit Urteil vom 5. November 2007 – 21 C 1668/07 – in ZMR 2008, S. 302 ff. entschieden, dass ein Vermieter auch ohne entsprechende mietvertragliche Vereinbarung solche Betriebskosten auf den Mieter umlegen kann, die nach Abschluss des Mietvertrages aufgrund einer Modernisierung entstanden sind. Der erstmalige Einbau von Rauchmeldern sei als derartige Modernisierungsmaßnahme anzusehen. Die Kosten der Überprüfung von Rauchmeldern stellen nach Auffassung des Gerichtes "sonstige Betriebskosten" i. S. d. § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung (BetrKV) dar. In Abgrenzung zur Instandsetzung und Instandhaltung sei die jährliche Funktionsprüfung von Rauchmeldern als Überprüfung der Funktionsfähigkeit elektrischer Anlagen eines Mietobjektes anzusehen, die nicht der Beseitigung von Mängeln dienen. Wegen der den Vermieter treffenden Verkehrssicherungspflicht und der Gewährleistung der Sicherheit aller Mieter sei es einem Vermieter nicht zuzumuten darauf zu vertrauen, dass jeder Mieter die Verkehrssicherungspflicht erfülle. In den Entscheidungsgründen führt das Gericht aus, dass die Regelungen der DIN 1467 Nr. 6 beachtet werden müssten. Danach müsste bei Rauchmeldern mindestens einmal jährlich eine Funktionsprüfung durchgeführt werden. Dabei sei eine optische Überprüfung, ob mechanische Beschädigungen vorhanden seien, durchzuführen. Weiter sei im Rahmen der Kontrolle sicherzustellen, dass die Raucheintrittsöffnungen frei seien. Zudem seien ein Batteriewechsel und ein Probealarm erforderlich. Das AG Lübeck beruft sich auch auf die Rechtsprechung des BGH (NJW 2007, S. 1356 f.), wonach ausdrücklich entschieden wurde, dass die regelmäßige Überprüfung der Funktionsfähigkeit der elektrischen Anlagen eines Mietobjektes als solche nicht der Beseitigung von Mängeln diene. Die dadurch verursachten Kosten seien deshalb als "sonstige grundsätzlich umlegbare Betriebskosten" i. S. v. § 2 Nr. 17 BetrKV anzusehen. Die in der DIN 14676 für Rauchmelder geforderte Funktionsprüfung und deren Beschreibung erfülle daher nach dem Betriebskostenbegriff des BGH die Anforderung, die an Betriebskosten i. S. d. § 2 Nr. 17 BetrKV zu stellen sei. Das Gericht weist jedoch darauf hin, dass es in der Literatur abweichende Definitionen für den Begriff der Betriebskosten gäbe. Danach seien Kosten für Rauchmelder nicht umlagefähig, da die Kosten für die Erneuerung der Batterien, die optische Überprüfung sowie die Reinigung der Rauchmelder keine Wartung i. S. v. § 2 der BetrKV darstelle und somit auch nicht umlagefähig seien. Dem ist das AG Lübeck jedoch nicht gefolgt. Das AG Lübeck hat auch klargestellt, dass es sich bei den Kosten um laufende Kosten i. S. v. § 1 Abs. 1 BetrKV handele, da es sich um wiederkehrende Belastungen handele, wobei auch ein mehrjähriger Turnus ausreichen könne. Die Überprüfung der Rauchmelder erfolge in einem zwölfmonatigen Wartungsintervall, sodass die Anforderung erfüllt sei. Anmerkung des BBU Relevant an dieser Entscheidung ist, dass das Gericht die Umlagefähigkeit der Wartungskosten für Rauchmelder anerkannt hat, obwohl diese nicht ausdrücklich im Vertrag unter der Position "sonstige Betriebskosten" vereinbart waren. Es bedarf jedoch auch nach dieser Entscheidung einer Regelung im Mietvertrag, dass neu entstehende Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können. Bei Fehlen einer derartigen Klausel in den Mietverträgen halten wir das Urteil nicht für anwendbar. Trotz dieser Entscheidung rät der BBU jedoch dazu, alle Kosten, die unter der Position "sonstige Betriebskosten" umgelegt werden sollen, auch dort mit aufzunehmen. Sofern diese Kosten noch nicht vorliegen, da bspw. wie im vorliegenden Fall erst Maßnahmen nach Abschluss des Mietvertrages zur weiteren Kostenentstehung führen, ist dringend erforderlich – entsprechend den

Mustermietverträgen aus dem Hammonia-Verlag – eine Klausel für zukünftig entstehende Betriebskosten mit aufzunehmen. Im zu entscheidenden Fall hielt das Gericht die Kosten auch für angemessen, sodass das Gebot der Wirtschaftlichkeit ebenfalls eingehalten war. Es handelte sich um eine Vorauszahlung von 1,11 Euro im Monat, welche vom Mieter zu tragen waren. Die Urteilsgründe liegen im PDF-Format vor und können von den Mitgliedsunternehmen abgerufen werden. Urteil des AG Lübeck vom 05.11.2007

Downloads

1EF92_14-08%20Uml%20BK-Rauchwarnmelder	162
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/wartungskosten-fuer-rauchwarnmelder-sind-betriebskosten>