

**Die Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern sind nicht als sonstige Betriebskosten auf die Mieter umlagefähig. Grund: Die Anmietung tritt an die Stelle der nicht umlagefähigen Anschaffung.**

## **Hintergrund: Vermieter mietet Rauchwarnmelder**

Die Vermieterin und die Mieterin einer Wohnung streiten darüber, inwieweit die Mieterin die Kosten für die Miete der Rauchwarnmelder als Betriebskosten tragen muss.

Im Mietvertrag von 2003 ist die Umlage bestimmter Betriebskosten vereinbart. Kosten im Zusammenhang mit Rauchwarnmeldern sind nicht genannt. Allerdings soll die Vermieterin berechtigt sein, für zukünftige Abrechnungszeiträume später entstehende oder vom Gesetzgeber neu eingeführte Betriebskosten auf die Mieterin umzulegen.

2016 stattete die Vermieterin die Wohnung mit Rauchwarnmeldern aus. In den folgenden Betriebskostenabrechnungen legte sie für die Position „Miete + Wartung Rauchmelder“ 9,74 Euro beziehungsweise 9,88 Euro auf die Mieterin um.

Der BGH hatte darüber zu entscheiden, ob und inwieweit die Kosten für die Miete der Rauchwarnmelder als Betriebskosten umlagefähig sind.

## **Entscheidung: Rauchwarnmelder-Miete nicht umlagefähig**

Die Mieterin muss die Kosten für die Miete der Rauchwarnmelder nicht tragen, auch wenn im Mietvertrag zulässigerweise die Umlage später entstehender oder vom Gesetzgeber neu eingeführter Betriebskosten vereinbart ist.

Eine Umlage der Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern käme nur gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV als sonstige Betriebskosten in Betracht, weil Kosten im Zusammenhang mit Rauchwarnmeldern in § 2 Nr. 1 bis 16 BetrKV nicht aufgeführt sind.

Allerdings sind die Kosten auch nicht als sonstige Betriebskosten umlagefähig, denn Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern fallen ausschließlich dann an, wenn der Vermieter sich dazu entschließt, die in der Mietwohnung zu installierenden Rauchwarnmelder nicht zu Eigentum zu erwerben, sondern sie stattdessen anzumieten. Die Kosten für den Erwerb wären aber nicht umlagefähig, denn Anschaffungskosten stellen keine Betriebskosten dar.

Die Umlegbarkeit ergibt sich auch nicht daraus, dass in § 2 Nr. 2, 4, 5, 6 und 15 BetrKV vereinzelt die Kosten der Anmietung bestimmter Geräte wie Wasserzähler beziehungsweise das Nutzungsentgelt hierfür als umlagefähig genannt werden. Dies sind Ausnahmeregelungen, die nicht auf die Anmietung anderer technischer Einrichtungen ausgedehnt werden können. Der Grundsatz, dass die Kosten für die Anschaffung von technischen Einrichtungen für das Mietobjekt keine Betriebskosten darstellen, ist nicht dadurch zu umgehen, dass der Vermieter die Einrichtungen nicht kauft, sondern mietet.

Auch daraus, dass der Vermieter die Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern im Wege einer Modernisierungsmieterhöhung nach §§ 559 ff. BGB auf die Mieter umlegen kann, führt nicht zu einer Umlagefähigkeit als Betriebskosten. Modernisierungskosten und Betriebskosten stellen zwei verschiedenartige Regelungsbereiche dar.

**(BGH, Urteil v. 11.5.2022, VIII ZR 379/20)**