

## **Thema: Umlage der Wartungskosten für die Rauchwarnmelder auf den Mieter**

**Frage: Herr Schmidt-Schmidtsen aus Grünwald will wissen: Kann ich die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder in meiner vermieteten Eigentumswohnung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung von meinem Mieter ersetzt verlangen?**



*RA Martin Sauer  
Rechtsabteilung  
HAUS + GRUND  
MÜNCHEN*

**Antwort:** Bei den Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder handelt es sich nach überwiegender Auffassung in der Rechtsprechung um sonstige Betriebskosten i.S.d. § 2 Nr. 17 BetrKV.

Sofern die Betriebskostenposition „Wartung der Rauchwarnmelder“ ausdrücklich im Mietvertrag als auf den Mieter umgelegt vereinbart wurde, können Sie diese unproblematisch in die Betriebskostenabrechnung einstellen. Sofern dies nicht bereits mietvertraglich geregelt wurde, kommt es nach überwiegender Auffassung in Rechtsprechung und Literatur darauf an, ob Ihr Vertrag eine sogenannte „Mehrbelastungsabrede“/„Öffnungsklausel“ enthält, welche dem Vermieter das Recht einräumt, im Falle der Neuentstehung von Betriebskosten diese auf den Mieter umzulegen. Dies ist beispielsweise in dem von Haus- und Grund München bereitgestellten Formularmietvertrag in § 4 Absatz 4 der Fall.

In diesem Fall kann der Vermieter nach einer aktuellen Entscheidung des LG München I vom 15.04.2021, Az. 31 S 6492/20, nach entsprechender Erklärung gegenüber dem Mieter gem. § 560 Abs. 1 BGB analog, in welcher der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird, auch diese erst später nach Vertragsschluss entstandene Betriebskostenposition auf den Mieter umlegen. Offengelassen hat das Gericht jedoch, da in diesem Fall nicht streitentscheidend, ab welchem Zeitpunkt die neu eingeführten Betriebskosten dann geschuldet sind. Teilweise wird hier vertreten, dass der Mieter die Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats schuldet.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

**Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.**

**Infos unter: Haus + Grund München  
Sonnenstraße 13 III, 80331 München  
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66  
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

