

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Miete von Rauchmeldern als Betriebskosten

Frau P. aus München fragt bei uns an: Unsere Hausverwaltung hat Rauchmelder für das gesamte WEG-Objekt angemietet und diese in den Wohnungen installieren lassen. Wir haben extra im Mietvertrag vereinbart, dass die Kosten der Rauchmelder von unseren Mietern zu tragen sind. Diese verweigern aber die Zahlung mit der Begründung, dass die Miete der Rauchmelder keine umlagefähigen Betriebskosten sind.



*Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Zu Recht! In einem neuen BGH Urteil vom 11. Mai 2022 haben die Karlsruher Richter entschieden, dass die Miete von Rauchmeldern den Kosten eines Kaufs entspricht. Die Anschaffungs- und Installationskosten sind keine umlagefähigen Aufwendungen, da diese nur einmalig anfallen. Insofern handelt es sich bei der Miete von Rauchmeldern zwar um regelmäßig anfallende Kosten, aufgrund der Kostenart allerdings nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV.

Gleiches gilt für den Austausch der Rauchmelder, der nach DIN 14676 alle 10 Jahren zu erfolgen hat. Auch die Austauschkosten sind nicht umlagefähige Betriebskosten, wenngleich diese regelmäßig alle 10 Jahre anfallen.

Wartungskosten sind hingegen umlagefähige Kosten, wenn deren Kostentragung im Mietvertrag vereinbart ist. Allerdings ist auch hierbei darauf zu achten, dass keine Instandhaltungsanteile enthalten sind. Diese sind dann entsprechend herauszurechnen.

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**

