

Das auffällige Urteil

LG Düsseldorf: Miete von Rauchwarnmelder ist nicht über die Betriebskosten umlegbar

Das hat das **LG Düsseldorf** mit Urteil vom 6. April 2020 (Az. 21 S 52/19) entschieden. Die Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern sind zwar Betriebskosten, jedoch nicht auf den Wohnraum-Mieter als „sonstige Betriebskosten“ umlegbar. Diese Kosten treten faktisch an die Stelle von Anschaffungskosten („verkappte Anschaffungskosten“), die keine Betriebskosten darstellen (vgl. LG Hagen, Urt. v. 4. März 2016 - 1 S 198/15, ZMR 2016, 701).



Gemäß der jeweiligen Landesbauordnung und DIN-Norm 14676 müssen Rauchwarnmelder in Schlafräumen, Kinderzimmern sowie in Fluren und Räumen, die als Fluchtwege dienen, angebracht werden; in Berlin und Brandenburg in allen Aufenthaltsräumen. Foto: Warda, wohnungswirtschaft-heute.de

Die Umlegbarkeit ergibt sich (a. A. LG Magdeburg, Urt. v. 27. September 2011 - 1 S 171/11 (051), ZMR 2011, 957 = NZM 2012, 305 und AG Hamburg-Altona, Urt. v. 3. Mai 2013 - 318a C 337/12, ZMR 2014, 801 = Beck RS 2014, 19338) auch nicht aus einer Analogie zu § Nr. 2, 4 und 5 BetrKV, wonach die Kosten der Anmietung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung von Wasser, Heizwärme und Warmwasser umlagefähige Betriebskosten sind. Hierbei handelt es sich nämlich um eine Ausnahmeregelung ausschließlich für Zählermieten, die nicht auf die Anmietung anderer technischer Einrichtungen ausgedehnt werden kann.

Auch der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz spricht gegen die Umlagefähigkeit der Anmietkosten. Rauchwarnmelder haben eine Lebensdauer von 10 Jahren.

Anm.: eine klärende Entscheidung des BGH bzw. eine Klarstellung in der BetrKV steht bislang aus.

Dr. Peter Hitpaß

hitpass@vnm.de