

ZfIR 2021, A 3

Wartungskosten für Rauchmelder

Die 31. Zivilkammer des LG München I hat entschieden, dass die Umlage von „sonstigen Betriebskosten“, die nach Mietvertragsabschluss neu entstanden und im Mietvertrag nicht im Einzelnen benannt sind – hier: Wartungskosten für Rauchwarnmelder – in jedem Fall eine entsprechende Erklärung des Vermieters gegenüber dem Mieter erfordert, in welcher der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird (**Urt. v. 15. 4. 2021 - 31 S 6492/20**).

Da es sich bei Wartungskosten für Rauchmelder sowohl um eine von der Mieterin zu dulden und zudem gesetzlich vorgeschriebene Modernisierungsmaßnahme handelt (BGH, Urt. v. 17. 6. 2015 – VIII ZR 216/14), als auch im streitgegenständlichen Mietvertrag eine Öffnungsklausel enthalten ist, sind die Wartungskosten für die Rauchwarnmelder trotz fehlender Benennung im Mietvertrag als Betriebskosten ausnahmsweise umlagefähig. Allerdings scheitert die Umlagefähigkeit hier letztlich an der fehlenden entsprechenden Erklärung seitens des Vermieters. Die Kosten für die Wartung von Rauchmeldern können grundsätzlich auf den Mieter umgelegt werden, dies bedarf jedoch einer vorherigen ausdrücklichen Erklärung seitens des Vermieters. Das Urteil ist rechtskräftig. (LG München I Pressemitteilung 09/2021 v. 16. 4. 2021)