

§ AKTUELLE FRAGEN IM UMGANG MIT DER EINBAUPFLICHT VON RAUCHWARMELDERN IN ANSEHUNG DER BGH-RECHTSPRECHUNG ZUR FEHLENDEN UMLAGEMÖGLICHKEIT DER ANMIETKOSTEN

Mit der MI 28 I 2022 haben wir Sie über die Novelle der sächsischen Bauordnung informiert, welche unter anderem die Nachrüstpflicht für Rauchwarnmelder im Bestand bis 31.12.2023 enthielt. Auch das zeitgleich im Mai 2022 ergangene BGH-Urteil zur Versagung der Umlagefähigkeit der Anmietkosten haben wir Ihnen benannt.

Hierzu erhielten wir eine Vielzahl von Anfragen, die wir gebündelt für alle beantworten möchten.

Wesentliche Inhalte

1. Wie ist das BGH-Urteil vom 11.05.2022 (Az: VIII ZR 379/20) rechtlich einzuordnen?

Der BGH gab das Verfahren zur neuen Entscheidung ans Berufungsgericht zurück, stellte jedoch vorab klar, dass die Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern nicht als Betriebskosten – auch nicht als sonstige Kosten gem. § 2 Nr. 17 BetrKV – umlagefähig sind.

Im Fall lag ein Mietvertrag vor, der keine Regelungen zu Kosten, die im Zusammenhang mit Rauchwarnmeldern stehen, enthielt. Jedoch beinhaltete der Vertrag eine Öffnungsklausel, wonach die Vermieterin berechtigt war, für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzliche, später entstehende oder vom Gesetzgeber neu eingeführte Betriebskosten nach billigem Ermessen auf die Mieterin umzulegen.

Die Vermieterin stattete die Wohnung im Jahr 2016 mit angemieteten Rauchwarnmeldern aus und wies anschließend in der Betriebskostenabrechnung die Position "Miete + Wartung Rauchmelder" aus. Dabei legte die Vermieterin Beträge von EUR 9,74 beziehungsweise EUR 9,88 auf die Mieterin um.

Dagegen klagte die Mieterin.

Der BGH bestätigte in seiner Entscheidung die bereits seit Jahren vorherrschende Instanzenrechtsprechung (u. a. LG Düsseldorf vom 06.04.2020, 21 C 52/19; AG Landshut vom 05.12.2019, 3 C 1511/19; LG Hagen vom 04.03.2016, 1 S 198/15) sowie die von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden vertretene Position, wonach es sich bei den Kosten für die Anmietung um Anschaffungskosten handelt, die grundsätzlich nicht als Betriebskosten umlagefähig sind.

Die Umlagefähigkeit ergäbe sich auch nicht daraus, dass der Vermieter die Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern als Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 ff. BGB) auf den Mieter umlegen kann. Modernisierungskosten und Betriebskosten sind nicht gleichzustellen.

Die Umlage von Anschaffungskosten ist nur dann zulässig, wenn dies in der Betriebskostenverordnung ausdrücklich vorgesehen sind, wie etwa für Kosten der Anmietung einer Ausstattung zur Gebrauchserfassung der zentralen Heizungsanlage, vgl. § 2 Nr. 4a BetrKV.

Ansonsten aber handelt es sich bei den Anschaffungskosten um Investitionskosten, die möglicherweise nach den Regelungen über die Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB) geltend gemacht werden können, aber eben nicht als Betriebskosten.

Durch dieses höchstinstanzliche Urteil wäre es daher nur sehr schwer vertretbar, weiterhin die Anmietkosten für Rauchwarnmelder als Betriebskostenposition umzulegen. Mögliche Widersprüche der Mieter und damit verbundene Klagen dürften derzeit stets zum Erfolg führen.

Eine Änderung der Betriebskostenverordnung – also die Aufnahme von Anmietkosten für Rauchwarnmelder oder andere technische Installationen – scheint aktuell wenig aussichtsreich. Ein diesbezüglicher Anlauf wurde bereits vor Jahren seitens des GdW erfolglos unternommen, als in anderen Bundesländern die Ausstattungspflicht für Bestandsbauten eingeführt wurde.

2. Was ist zu tun, wenn bereits Rauchwarnmelder installiert und diese über einen langfristigen Vertrag gemietet wurden?

Da die Anmietung der Rauchwarnmelder vertraglich ohne weiteres möglich ist und das BGH-Urteil allein Klarheit hinsichtlich der Umlagefähigkeit geschaffen hat, hat das Urteil keine direkten Auswirkungen auf geschlossene Mietverträge mit den Unternehmen. Ansprüche auf Anpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB wären denkbar, aber rechtliche Bewertungen (hier die Annahme der Umlagefähigkeit) sind keine Umstände, die Grundlage des Vertragsschlusses sein können.

Hierzu sind aber auch die vertraglichen Regelungen z. B. bei den Kündigungsmöglichkeiten etc. zu beachten.

3. Macht es Sinn, die gemieteten Rauchwarnmelder gegen neue gekaufte Rauchwarnmelder auszutauschen?

Nein. Eine Umlage von Anschaffungskosten durch eine Modernisierungsumlage ist ausgeschlossen, wenn Sie nunmehr die gemieteten Rauchwarnmelder durch eigene gekaufte austauschen. Dieser Austausch stellt für Sie keine Modernisierung dar, denn es handelt sich nicht um die erstmalige Anbringung von Rauchwarnmeldern. Der Austausch verbessert die Wohnung nicht. Es werden schlichtweg nur vorhandene Rauchwarnmelder gegen andere getauscht.

Eine noch zu prüfende Möglichkeit wäre es, die einmal gemieteten Rauchwarnmelder nachträglich zu kaufen und nunmehr erst eine Modernisierungsumlage durchzuführen. Eine Modernisierungsumlage ist nicht zwingend direkt nach Beendigung der Modernisierungsarbeiten vorzunehmen.

Gleichsam ist eine Genossenschaft nicht gehindert, nach Kauf der Geräte und Umlage der Kosten (die Modernisierungsumlage wird dauerhaft Bestandteil der Miete) bei erneutem Austausch auf das Mietmodell zu wechseln.

Viele Genossenschaften haben Mietverträge für die Rauchwarnmelder geschlossen, diese Anmietkosten aber nicht umgelegt, sondern in die Grundnutzungsgebühr einkalkuliert.

4. Welche Auswirkungen hat das Urteil auf bereits erteilte Betriebskostenabrechnungen mit Umlage der Mietkosten?

Hier ist zwischen Abrechnungen zu unterscheiden, für die die Einwendungsfrist des § 566 Abs. 3 S. 5 BGB bereits abgelaufen ist und denen, deren Einwendungsfrist noch läuft. Für die aktuelle Abrechnung gilt ebenfalls etwas Anderes.

a) die laufende Abrechnungsperiode

Für die laufende Abrechnungsperiode gilt, dass keine Anmietungskosten für Rauchwarnmelder in der Betriebskostenabrechnung geltend gemacht werden können. Eine Umlage wäre nach der BGH-Entscheidung unwirksam.

b) Umgang mit bereits erfolgten Betriebskostenabrechnungen für die Vorjahre

Es stellt sich die Frage, ob nunmehr alle bereits erfolgten Umlagen an den Mieter zurückzuzahlen sind.

Hier ist die Regelung des § 556 Abs. 3, S. 5 und 6 BGB zu beachten. Der Mieter muss innerhalb der 12-monatigen Einwendungsfrist gegen ergangene Betriebskostenabrechnungen Einspruch einlegen. Das aktuelle BGH-Urteil ist aber kein Umstand, den der Mieter nicht zu vertreten hätte, weshalb sich die Frist nicht verlängert. Auch schon vor dieser Entscheidung bestand überwiegend die Ansicht, dass Anmietkosten nicht umlagefähig seien. Insofern wird hier die Ansicht vertreten, dass der Mieter durchaus Einwendungen schon vor Erlass des BGH-Urteils innerhalb der Abrechnungsfrist hätte erheben können.

Daher ist bei Ablauf der Einwendungsfrist und fehlendem Einspruch kein Rückforderungsanspruch des Mieters vorhanden.

Andere Rechtsgrundlagen für einen Rückzahlungsanspruch werden durch diese Spezialregelung ausgeschlossen.

c) Umgang mit aktuell erteilten Betriebskostenabrechnungen

Ist die Einwendungsfrist des Mieters nach § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB noch nicht abgelaufen, so ist die entsprechende Position dann zurückzuerstatten, wenn der Mieter eine entsprechende Einwendung erklärt.

Es besteht seitens der Genossenschaften daher noch solange Unsicherheit, wie die Einwendungsfrist nicht abgelaufen ist.

5. Was ist bei einer Modernisierungsankündigung und der nachfolgenden Umlage zu beachten?

Der Einbau der Rauchwarnmelder ist dem Nutzer anzukündigen, damit sich dieser darauf einstellen kann.

Als Modernisierungsmaßnahme gilt für die Ankündigung § 555c BGB. Der Einbau wäre also klassisch spätestens drei Monate vorab in Textform anzukündigen und müsste Angaben über die Art und den voraussichtlichen Umfang der Arbeiten, den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Arbeiten und – soweit vorgesehen – den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten enthalten. Auch wäre in der Ankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands hinzuweisen.

Dies gilt jedoch nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen, § 555c Abs. 4 BGB. Da man die Anbringung und Kostenumlage als geringfügigen Eingriff verstehen kann, wird diese Maßnahme auch durch den BGH in der Regel als Bagatellmaßnahme eingestuft.

Deshalb ist eine vorherige Ankündigung unter Einhaltung der Voraussetzungen von Form, Frist und Inhalt nach § 555c BGB nicht erforderlich. Es macht aber natürlich Sinn, die Maßnahme mit einer angemessenen Vorlauffrist anzukündigen, damit sich die Nutzer darauf einstellen können und etwas Platz zum Arbeiten schaffen und überhaupt erst einmal zu Hause sind.

Die Einstufung als Bagatellmaßnahme lässt das Erfordernis einer anschließenden Erklärung für die Modernisierungsumlage aber nicht entfallen. Es ist folglich nicht zulässig, die Erhöhungserklärung direkt mit der Ankündigung der Baumaßnahme zu verbinden.

Folglich muss, wenn eine Modernisierungsumlage erhoben werden soll, auch das gesetzliche Prozedere gemäß §§ 559 ff BGB beachtet werden. Als Alternative hierzu wäre eine Modernisierungsvereinbarung möglich, wonach auf bestimmte Formalitäten verzichtet wird, wenn der Nutzer der Vereinbarung schriftlich zustimmt.

Soweit Sie Mustertexte für Modernisierungsankündigungen und -umlagen benötigen, wenden Sie sich bitte an die Unterzeichnerin, da ein allgemeingültiges Muster leider nicht verfügbar ist.

6. Wer trägt die Verkehrssicherungspflicht – Genossenschaft oder Nutzer?

Gemäß § 47 SächsBO obliegt die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft den unmittelbaren Besitzern – also den Wohnungsnutzern – es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Mit dieser Vorgabe kann die Genossenschaft daher entscheiden, ob sie die Wartung der Rauchwarnmelder einheitlich durch einen Anbieter bzw. eigene Mitarbeiter durchführen lässt oder ob sie diese Verantwortung den Nutzern überträgt.

Bei Übertragung auf die Nutzer, verbleibt eine „Sekundärhaftung“ bei der Genossenschaft, denn die Genossenschaft ist verantwortlich für eine sorgfältige Auswahl und Überwachung der Personen, denen sie die Wartungspflicht überträgt.

Die Nutzer müssen physisch in der Lage sein, die mit der Aufgabe verbundene Verantwortung zu verstehen und die Wartung zuverlässig durchzuführen.

In diesem Fall sollte mit den Nutzern zur Absicherung über den Umfang eine kurze Vereinbarung zur Übertragung der Rauchwarnmelderwartung abgeschlossen werden.

Folgendes könnte sich dort wiederfinden:

Um den Nutzern die Umlage der durch die Wartung entstehenden Kosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV zu ersparen, verpflichten sich diese, die Wartung einmal im Jahr selbst durchzuführen. Die Wartung der Rauchwarnmelder umfasst zum einen die Sichtkontrolle (Raucheindringöffnung frei und Rauchwarnmelder frei ohne mechanische Beschädigungen, ggf. Staub oder Insekten entfernen), die Funktionsprüfung (je nach Herstellerangaben) und die Batterieprüfung.

Sollte einer der Rauchmelder von einem ersichtlichen Mangel betroffen sein, hat der Nutzer dies unverzüglich bei der Genossenschaft anzuzeigen.

Der Mieter übernimmt damit die Primärhaftung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder.

Damit die Überwachung der Wartungspflicht durch die Genossenschaft sichergestellt ist, sollte der Nutzer im Rahmen der Vereinbarung verpflichtet werden, ein Wartungsprotokoll auszufüllen und der Genossenschaft vorzulegen.

Wir empfehlen, dem Nutzer eine Protokoll-Vorlage an die Hand zu geben. In diesem Protokoll sollte der Zeitpunkt der Prüfung, die Funktionsbereitschaft, der Prüfende (namentlich) sowie sonstige Hinweise vermerkt werden. Um auch den aktuellen Zustand zu kennen, ist eine jährliche Übermittlung des Protokolls ratsam, jedoch keine Pflicht.

Es ist nicht vorgeschrieben, wie die Funktionskontrolle mitgeteilt bzw. dokumentiert werden soll. Nach Rücksprache mit einem deutschlandweit großen Versicherer wurde uns mitgeteilt, dass dazu bislang keine formalen Anforderungen bestehen.

Bei Fragen zu einer solchen Vereinbarung wenden Sie sich einfach an den Verband.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.