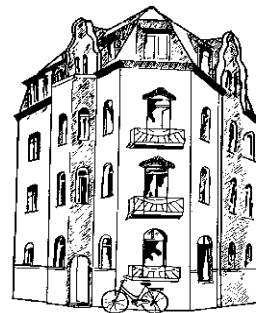


# MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



Große Friedberger Straße 16-20  
(an der Konstabler Wache)  
60313 Frankfurt am Main  
Tel. (069) 28 35 48  
[www.mhm-ffm.de](http://www.mhm-ffm.de)  
23.07.2018

## **Auch nach neuer Hessischer Bauordnung bleibt die Zulässigkeit der Betriebskostenumlage von Rauchmelderwartungen unklar, aber die Mieter weiter vorrangig zuständig**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Beratungspraxis kommt es häufig zum Streit über die Zulässigkeit der Abwälzung von Wartungskosten für Rauchwarnmelder in die Betriebskostenabrechnung. Die verlangten Kosten betragen pro Wohnung jährlich meistens zwischen 5 € und 30 €, ein riesiger neuer Markt. Die Hessische Bauordnung enthält in § 14 Absatz 2 (wie bisher) folgende Formulierung: „Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt... den unmittelbaren Besitzerinnen und Besitzern (= Mieterinnen und Mietern), ...es sei denn, die Eigentümerinnen oder die Eigentümer haben diese Verpflichtung übernommen.“

Die Bauordnung regelt die Frage der Umlagefähigkeit nicht ausdrücklich, denn die Verordnung ist kein Mietgesetz. In § 1 Betriebskostenverordnung heißt es zur Umlagefähigkeit allgemein: „Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer... durch das Eigentum... am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.“

Bisher gibt es keine höchstrichterliche Entscheidung, ob Wartungskosten für Rauchmelder (auf der Basis der Formulierungen in den Bauordnungen) umlagefähig sind.

Wie oben geschildert, setzt die Betriebskostenverordnung voraus, dass die Kosten dem Vermieter entstehen müssen, also nicht vermeidbar sind. Weil nach der Bauordnung aber in erster Linie die Mieter für die Wartung sorgen müssen und weil daher die Übernahme der Wartung durch den Vermieter nicht erforderlich ist, geht MIETER HELFEN MIETERN davon aus, dass diese Wartungskosten gegen den Willen des Mieters bzw. ohne ausdrückliche Vereinbarung nicht umlagefähig sind.

Der Nebensatz: „es sei denn, die Eigentümer haben diese Verpflichtung übernommen.“, ändert nichts daran, dass die Vermieter keine Wartung durchführen müssen.

Die Eigentümer sind (im Gegensatz zur Wartung) zum Einbau und zur Instandhaltung der Geräte verpflichtet, beides sind unstreitig nicht umlagefähige Maßnahmen. Entgegen Behauptungen von Vermieterlobbyisten behandeln die Mieter die Rauchmelder auch verantwortungsvoll. Davon hat der Gesetzgeber in der Novellierung der Bauordnung zum 6.07.2018 offensichtlich ausgehen können. Seit mehr als 3 ½ Jahren besteht in Hessen die Verpflichtung zur Anbringung von Rauchmeldern und mindestens so lange besteht Erfahrung mit der vorrangigen Wartungspflicht der Mieter.

Ein weiterer Streitpunkt entsteht ferner häufig, weil Vermieter die Kosten für Miete und Funkkontrollen der Rauchmelder umlegen wollen. Die Umlagefähigkeit dieser Kosten kann gesetzlich (auch bei mietvertraglicher Vereinbarung) noch weniger begründet werden. Die technische und logistische Entwicklung geht dahin, dass Wartungsfunktionen durch diese neuen Funktionen ersetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Lutz