

► Mietrecht

Neue Betriebskosten richtig geltend machen

Die Umlage von „sonstigen Betriebskosten“, die nach Mietvertragsabschluss neu entstanden und im Mietvertrag nicht im Einzelnen benannt sind, erfordert eine Erklärung des Vermieters gegenüber dem Mieter, die den Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert. Das hat das LG München I (15.4.21, 31 S 6492/20, Abruf-Nr. 223487) für Wartungskosten bei Rauchwarnmeldern entschieden. Auch wenn der Mietvertrag eine Öffnungsklausel für weitere Betriebskosten enthalte, müsse dem Mieter zumindest in Textform die künftige Umlage angekündigt werden. |

Bei den Kosten für die Wartung der Rauchmelder, die nach DIN 14676 einmal jährlich einer Funktionskontrolle unterzogen werden müssen, handelt es sich nach überwiegender Ansicht um (sonstige) Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV (LG Magdeburg 27.9.11, 1 S 171/11; AG Lübeck 5.11.07, 21 C 1668/07; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 14. Aufl., § 556 BGB Rn. 133a; Sternel, MietR aktuell, 4. Aufl., Teil V Rn. 12; Blank/Börstinghaus, Miete, 6. Aufl., § 556 BGB Rn. 100). So hat auch der BGH entschieden, dass die regelmäßige Überprüfung der Funktionsfähigkeit der elektrischen Anlagen eines Mietobjektes als solche nicht der Beseitigung von Mängeln dient und die dadurch verursachten Kosten deshalb als „sonstige, grundsätzlich umlegbare Betriebskosten“ (§ 2 Nr. 17 BetrKV) anzusehen sind (BGH 14.2.07, VIII ZR 123/06).



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 223487



DOWNLOAD
Abruf-Nr. 47504216

MUSTERFORMULIERUNG / Öffnungsklausel im Mietvertrag

Werden Abgaben von Bund, Ländern oder Kommunen neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten ansonsten neu, ist der Vermieter berechtigt, sie im Rahmen des gesetzlich Erlaubten umzulegen und angemessene Vorauszahlungen hierauf zu verlangen.

MUSTERFORMULIERUNG / Öffnungsklausel – Information an den Mieter

An ... (Mieter)

Öffnungsklausel im Mietvertrag zu den Betriebskosten
Hier: Umlage der Wartungskosten für Rauchmelder als neue Betriebskosten

Sehr geehrter Mieter,

in Ihrer Wohnung wurden aufgrund der gesetzlichen Pflicht des Vermieters Rauchwarnmelder installiert. Diese müssen künftig kostenpflichtig gewartet werden. Im Mietvertrag wurde vereinbart, dass Betriebskosten, die erst nach Abschluss des Mietvertrags neu entstehen, im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt werden dürfen. Zugleich dürfen für die voraussichtlichen Kosten angemessene Vorauszahlungen verlangt werden. Die Wartungskosten für die Rauchwarnmelder sind als sonstige Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV anzusehen, die als solche im Mietvertrag genannt wurden. Ein entsprechendes Verlangen wird hiermit gestellt.

Die Wartungskosten für die Rauchwarnmelder belaufen sich voraussichtlich auf jährlich ... EUR, die nach Maßgabe der Gesamtwohnfläche von ... qm zu Ihrer Wohnfläche von ... qm umgelegt werden. Ihr voraussichtlicher Anteil wird damit ... EUR betragen, was zu einer angemessenen Vorauszahlung von ... EUR monatlich führt. Die bisherige Nebenkostenvorauszahlung von ... EUR erhöht sich damit ab dem ..., dem 1. des auf das Verlangen folgenden übernächsten Monats, auf ... EUR. Bitte passen Sie die monatliche Miet- und Nebenkostenvorauszahlung an.

Mit freundlichen Grüßen