

INFO Nr. 16

Umlagefähigkeit der Kosten für Rauchwarnmeldern

Die Umlagefähigkeit der Kosten für die Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern ist wie folgt geregelt.

Gerätemiete

In seinem Urteil vom 04.03.2016 hat das Landgericht Hagen festgestellt (Aktenzeichen 1 S 198/15), dass Miet- bzw. Leasingkosten von Rauchwarnmeldern nicht als sonstige Betriebskosten umgelegt werden können (§ 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung BetrKV).

Es handelt sich zwar um wiederkehrende Belastungen und somit um Betriebskosten, diese sind aber nach aktueller Rechtslage auch bei Vorliegen einer mietvertraglichen Regelung in NRW nicht umlagefähig, weil diese Kosten an die Stelle von Anschaffungskosten treten, die nach allgemeiner Auffassung keine Betriebskosten darstellen.

Anders als bei Mess- und Erfassungsgeräten für Heizung und Warmwasser, für die es in der HeizKV explizite Ausnahmeregelungen gibt, kann diese Umlagefähigkeit nicht auf die Rauchwarnmelder übertragen werden.

Gerätekauf

Analog zu gekauften Mess- und Erfassungsgeräten für die Heizkostenabrechnung, die nicht auf Mieter umgelegt werden können, gilt auch für Rauchwarnmelder, dass Kosten für den Kauf und die Montage von Rauchwarnmeldern nicht auf die Mieter umgelegt werden können.

Wartung

Die Umlagefähigkeit der Wartungskosten ist jedoch möglich, es handelt sich um sonstige Betriebskosten i.S. §§ 1, 2 Nr. 17 BetrKV. Diese Kosten können Sie in der Nebenkostenabrechnung umlegen.

ALPHA MESS hat bereits zu Beginn des Jahres 2016 die „Service-Pakete“ (Miete incl. Wartung) aus dem Portfolio herausgenommen und bietet seitdem den Mietvertrag und den Service-(Wartungs-) Vertrag getrennt an, damit der Verwalter / der Eigentümer die Wartungskosten umlegen kann. Altverträge werden auf Wunsch kostenfrei umgeschrieben.

Bei Fragen und Anregungen sind wir gern Ihr Ansprechpartner.