

Vermieter kann Wartungskosten für Rauchmelder auch ohne Vereinbarung einfordern



Ob ein Vermieter ohne ausdrückliche Vereinbarung von seinem Mieter die Kosten einer Wartung von Rauchwarnmeldern im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung ersetzt verlangen kann? Die Kosten waren nach Abschluss des Mietvertrages erstmalig angefallen.

Ja, das ist möglich. So entschied beispielsweise das Amtsgericht Schöneberg in einem Urteil (AG Schöneberg, Urteil v. 05.02.25, Az. 4 C 5067/24), dass ein Vermieter zur Umlage von Wartungskosten berechtigt ist, denn es handelt sich bei den Wartungskosten um Betriebskosten, die erst nach Abschluss des Mietvertrages neu entstanden waren.

Mit diesem Argument hat auch bereits das Landgericht Magdeburg (LG Magdeburg, Urteil v. 27.11.11, Az. 1 S 171/11) zu Gunsten eines Vermieters entschieden. Auch hier hatte der Vermieter in einer Betriebskostenabrechnung die Kosten für die Wartung von Rauchwarnmeldern auf seinen Mieter umgelegt.

Bei Abschluss des Mietvertrages waren aber noch keine Rauchwarnmelder in der Mietwohnung vorhanden. Zwar war im Mietvertrag die Umlage der Wartungskosten von Rauchwarnmeldern nicht ausdrücklich vereinbart worden. Nach Abschluss eines Mietvertrages neu entstandene Betriebskosten rechtfertigen aber ausnahmsweise eine Erhöhung der Betriebskosten, wenn sie bei ihrer Existenz zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses auch Gegenstand des Mietvertrages gewesen wären.

AG Schöneberg, Urteil v. 05.02.25, Az. 4 C 5067/24
LG Magdeburg, Urteil v. 27.11.11, Az. 1 S 171/11