

Viel Nebel um Rauchmelder-Urteil

Von Jörg Spreemann

Schon im Frühjahr hatte der Bundesgerichtshof einen langjährigen Streit um die Kosten für die Warngeräte ein für alle mal entschieden. Doch für viele Mieter lichtet sich der Dunstschleier um mögliche Rückerstattungen nur langsam.

NEUBRANDENBURG. Das Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) von Mai 2022 betrifft viele Mieter. „Und doch dürfte es vielen kaum bekannt sein“, ahnt Wolf-Dieter Lau. Der Neubrandenburger ist selbst Kunde bei der städtischen Neuwoges und ärgert sich, dass aus seiner Sicht sein Vermieter das Urteil nur zögerlich umsetzt. Der BGH hat mit seinem Beschluss einem jahrelangen Rechtsstreit ein Ende gesetzt: Vermieter dürfen demnach ihren Kunden die Miete für Rauchmelder nicht als Betriebskosten aufbürden. Rauchmelder gehören inzwischen in allen Bundesländern zur Pflichtausstattung einer Wohnung.

Dass die Rauchmelderproblematik auch ein halbes Jahr nach dem Urteil unter der Decke gehalten wird, wundert Wolf-Dieter Lau kaum. „Die Vermieter sind an eigenständigen Rückzahlungen nicht interessiert“, vermutet er. Lau hat sich bereits einen intensiven Schriftwechsel mit der Neuwoges und dem Neubrandenburger Oberbürger-



Rauchmelder sind in allen Wohnungen gesetzlich vorgeschrieben. Lange war unklar, wer für deren Kosten aufkommen muss.

FOTO: CHRISTIN KLOSE

meister Silvio Witt zu der aus seiner Sicht „rechtswidrigen Bereicherung“ durch den Abzug von Rauchmelderkosten geliefert. Aber, meint Lau, der Vorgang sei nicht nur auf die Neuwoges beschränkt. Betroffen seien mehrere Millionen Mietverhältnisse in Deutschland.

„Der Mieter hat Recht. Seit dem 11. Mai 2022 ist höchstrichterlich entschieden, dass die Mietkosten für die Rauchmelder nicht umlagefähig sind“, sagt Franziska Lipka, Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbundes Neubrandenburg. Zuvor sei es jahrelang strittig gewesen,

ob eine Umlage dieser Kosten zulässig ist. Gerichte seien in der Zeit zu gegensätzlichen Urteilen gekommen.

„Da das Urteil erst in diesem Jahr vom BGH gesprochen wurde, ist das Einstellen der Kosten in der Vergangenheit nicht rechtswidrig gewesen“, betont sie. Das Urteil

gelte auch rückwirkend, dabei müsse die Einwändefrist von einem Jahr beachtet werden. „Das heißt, der Mieter muss schauen, wann er die zurückliegende Abrechnung erhalten hat und überprüfen, ob noch kein Jahr vergangen ist. Dann kann er noch Widerspruch einlegen.“

Franziska Lipka nennt ein Beispiel: Habe ein Mieter seine Betriebskostenabrechnung für 2020 beispielsweise am 20. November 2021 erhalten, könne bis zum 20. November 2022 auch noch Einspruch gegen diese Abrechnung eingelegt werden. Sie nennt für eine Mehrzahl der Wohnungen Jahreskosten von durchschnittlich 15 bis 20 Euro für die Rauchmelder. Nicht berührt worden seien durch das Urteil die Kosten für die Wartung von Rauchmeldern, die auch weiter als Betriebskosten umgelegt werden dürften.

Die Neuwoges verweist auf Nachfrage darauf, dass zum Zeitpunkt des Urteils im Mai durch einen Dienstleister die Abrechnungen für das Vorjahr bereits erstellt worden seien. Eine Wiederholung der Abrechnung sei nicht zumutbar gewesen, weil dann gesetzlich einzuhaltende Abrechnungsfristen nicht mehr einzuhalten gewesen wären, erklärte ein Sprecher. Bereits eingegangene Widersprüche der Mieterinnen und Mieter zu dieser Betriebskostenposition seien bearbeitet und die

Kosten erstattet worden. Bis Ende November werde die Neuwoges in der Lage sein, allen Mietern eine Gutschrift der Mietkosten für die Rauchmelder aus der Abrechnung 2021 auf die Mietkonten zu buchen. Die Höhe der Erstattungen betrage je Wohnung zwischen fünf und 15 Euro je Jahr. Die Höhe sei von der Anzahl der vorhandenen Rauchmelder in den Wohnungen abhängig. „Aktuell kalkulieren wir für die Neuwoges insgesamt Rückzahlungen in Höhe von circa 94 000 Euro für 2021“, so der Sprecher.

Ab dem Jahr 2022, die Abrechnung erfolge 2023, würden die Mietkosten der Rauchmelder nicht mehr in der Betriebskostenabrechnung berechnet. Für die Zeit vor 2021 könnten die Vorgänge nur einzeln nach Widerspruch des Mieters bearbeitet werden, hieß es weiter von der Neuwoges.

Während Mieterverein und Stiftung Warentest die Frist von einem Jahr für Einwände betonen, pocht Wolf-Dieter Lau unter Verweis auf das Bürgerliche Gesetzbuch auf eine längere Verjährungsfrist. Damit war er bei der Neuwoges nicht erfolglos. Auch für 2019 und 2020 seien ihm die Rauchmelderkosten erstattet worden sein.

Az: VIII ZR 379/20

Kontakt zum Autor
j.spreemann@nordkurier.de