

Rauchwarnmelder und die Folgen ohne Bruttomiete!

Auch Gerichte mussten sich nun mit dem Thema Rauchwarnmelder beschäftigen und das zeigt in welcher komplizierten Lage sich die Mieter befinden. Bei diesem Thema zeigt sich deutlich, dass unsere Forderung nach einer Bruttokaltmiete mehr als nur berechtigt ist, denn die Vermieter würden sich dann mit Sicherheit an das Wirtschaftlichkeitsgebot erinnern und so die Kosten zu ihrem eigenen Vorteil verringern. Zurzeit haben sie daran kein Interesse, denn die Mieter zahlen ohnehin alles.

Nach Auffassung des Landgerichts Berlin rügt die Mieterin zu Recht, dass es sich bei den Kosten für die Anmietung von Rauchmeldern nicht um umlegbare Betriebskosten im Sinne des § 556 BGB handelt. Betriebskosten sind nur solche, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Zwar fallen die Kosten der Anmietung von Rauchmeldern laufend an, nach den Vorgaben des § 556 BGB entstehen diese Kosten jedoch nicht durch das Eigentum des Vermieters. Deshalb sind die Kosten der Anmietung von Rauchmeldern nicht anders zu behandeln als die des betriebskostenrechtlich ebenfalls nicht umlagefähigen Erwerbs eines Rauchmelders. Die Umlage der Anmietungskosten lässt sich auch nicht mit einer Analogie zu den im Betriebskostenkatalog aufgeführten Ziffern begründen. Davon abgesehen fehlt es an der für eine Analogie erforderlichen Vergleichbarkeit der Interessenlage bei der Anmietung von Rauchmeldern und anderer Gegenstände in der Verordnung. Bei letzterem besteht zum einen ein höherer Wechselturnus als bei handelsüblichen Rauchmeldern, zum anderen liegen die Wartungskosten, anders als bei Rauchmeldern, dort in der Regel höher als die Kosten der Anmietung. Diese Wertung entspricht, so das Landgericht Berlin weiter, im Ergebnis der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs.

Um eine Mietenpreisstabilität überhaupt zu erreichen, ist es nun notwendig eine Bruttomiete einzuführen. Hier sind vereinfacht die Nebenkosten und die Nettokaltmiete zu der Bruttomiete zusammenzuführen und dann einen sofortigen Mietestopp für mindestens fünf Jahre auszusprechen, um eine Konsolidierung der überschaubaren Mietkosten herbeizuführen. In den politischen Gremien sind nur sehr einseitig sogenannte Fachleute eingesetzt und das kann nur auf Dauer zum Nachteil für die Mieterschaft sein.