

## Umlage von Kosten für Rauchwarnmelder

Der Einbau von Rauchwarnmeldern ist eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 559 des BGB bei gesetzlich vorgeschriebener Einbaupflicht. Die Maßnahme dient der Verbesserung der Mietsache und ist von den Mietern zu dulden (§ 554 Abs. 2 Satz 1 BGB). Diese Duldungspflicht gilt auch dann, wenn der Mieter selbst schon Rauchwarnmelder angebracht hat.



### Wer trägt die Kosten?

Haben sich Vermieter dazu entschlossen, Rauchwarnmelder installieren zu lassen, stellt sich die Frage, wer die Kosten dafür zu tragen hat. Je nachdem, ob Rauchwarnmelder gekauft oder gemietet werden gelten unterschiedliche Regelungen. Auch für die jährliche Überprüfung der Rauchwarnmelder gibt es Vorgaben für die Umlagefähigkeit der Kosten. Auf keinen Fall aber erfolgt eine Umlage der Kosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung. Nachfolgend haben wir Ihnen die verschiedenen Möglichkeiten zusammengestellt:

### Kauf von Rauchwarnmeldern

Die Pflicht zur Ausstattung mit Rauchwarnmeldern liegt beim Eigentümer bzw. seinem beauftragten Hausverwalter. Die Kosten für die Anschaffung und Installation von Rauchwarnmeldern berechtigen den Vermieter zu einer Mieterhöhung um 11% der Anschaffungskosten auf die jährliche Nettokaltmiete. Es handelt sich dabei um eine Mieterhöhung und nicht wie fälschlicherweise oft vermutet, um eine Umlage im Rahmen der Betriebskostenabrechnung. In der Praxis wird dies jedoch selten angewandt, in der Regel trägt der Eigentümer die Kosten für die Ausstattung und Installation selbst.

### Miete von Rauchwarnmeldern

Alternativ zum Kauf können Rauchwarnmelder auch komfortabel und mit überschaubaren Kosten angemietet werden. Ob die Mietgebühren jedoch auf die Wohnungsmieter umlagefähig sind, ist leider abschließend noch nicht geregelt.

Das Landgericht Magdeburg hat zwar in seinem Urteil vom 27.09.2011 entschieden, dass die Kosten der Anmietung und Wartung von Rauchwarnmeldern zu den umlagefähigen Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung gehören (Az.: I S 171/11). Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Betriebskostenverordnung im Jahr 2004 waren Rauchwarnmelder in Wohnungen noch eine Ausnahme. Es besteht aus Sicht des Gerichts kein nachvollziehbarer Grund, Rauchwarnmelder rechtlich anders zu behandeln, als Mietkosten für Wärme, Warmwasser- und Kaltwasserzähler, die schon lange umlagefähig sind. In der Branche ist dieses Urteil jedoch sehr umstritten.

Für Vermieter gibt es trotz dieser Entscheidung also bis heute keine gesetzliche Grundlage und keine klare Rechtsprechung zur Umlagefähigkeit der Mietgebühren von Rauchwarnmeldern. Wir empfehlen Ihnen daher, in Ihren Mietverträgen die Position „Kosten für Miete von Rauchwarnmelder“ unter § 2 Abs. 17 BetrKV als „sonstige Kosten“ aufzunehmen. Ob sich andere Gerichte der Entscheidung des Landgerichts Magdeburg anschließen werden, ist ungewiss.

### Jährlicher RauchwarnmelderService

Neben der Pflicht zur Installation von Rauchwarnmeldern müssen die Geräte gemäß DN 14676 einmal jährlich auf Ihre Funktion überprüft werden. Dies geschieht im Rahmen des Hecon RauchwarnmelderService, den wir idealerweise mit der jährlichen Ablesung der Messgeräte durchführen. Die Kosten für diesen RauchwarnmelderService sind Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung und damit grundsätzlich umlagefähig. Dies gilt selbst, wenn die Wartungskosten nicht ausdrücklich im Mietvertrag genannt sind, da die Kosten aufgrund duldungspflichtiger Modernisierungsmaßnahmen entstanden sind. Die Umlage erfolgt in der Regel nach der Wohnfläche der einzelnen Nutzer.