

Brunata Minol informiert

## Kosten für Rauchwarnmelder richtig umlegen

Empfehlungen zur rechtssicheren Umlage von Kauf, Miete und Wartung für Rauchmelder bei Mietwohnungen

**"Kurzschluss löst Brand aus“, „Feuerwehreinsatz in Mehrfamilienhaus“ - solche Schlagzeilen stehen oft in der Zeitung. Dennoch unterschätzen viele Menschen die Gefahr von Wohnungsbränden. Ohne rechtzeitige Warnung verunglücken 70 Prozent aller Brandopfer nachts in den eigenen vier Wänden. Tödlich sind in der Regel nicht die Flammen, sondern die giftigen Rauchgase. Vor allem in den Nachtstunden können sich Brände und Rauch unbemerkt ausbreiten, weil der menschliche Geruchssinn im Schlaf nicht aktiv ist. Rauchmelder erkennen den tödlichen Rauch sehr früh. Ihr lauter Warnton verschafft den Bewohnern den nötigen Vorsprung, um sich in Sicherheit zu bringen. Die Frage ist deshalb nicht, ob es Rauchmelder in der Wohnung braucht, sondern wer schafft sie an und wie lassen sich die Kosten dafür rechtsicher umlegen?**

### Rechtlicher Rahmen

Die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern ist in den Bauordnungen der Bundesländer verankert. Zuständig für den Einbau ist stets der Eigentümer der Wohnung, unabhängig davon, ob dieser selbst genutzt oder vermietet ist. Der Einbau von Rauchwarnmeldern ist eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 559 des BGB. Die Maßnahme dient der Verbesserung der Mietsache und ist von Mietern zu dulden (§ 554 Abs. 2 Satz 1 BGB). Diese Duldungspflicht gilt auch dann, wenn der Mieter selbst schon Rauchmelder angebracht hat.

[Rauchmelderpflicht in den Bundesländern](#)

### Kosten für den Kauf von Rauchwarnmeldern

Die Kosten für die Anschaffung und Installation von Rauchwarnmeldern berechtigen den Vermieter zu einer Mieterhöhung um 8 Prozent der Anschaffungskosten auf die jährliche Nettokaltmiete. Es handelt sich dabei um eine Mieterhöhung nach § 559 BGB und nicht, wie fälschlicherweise oft vermutet, um eine Umlage im Rahmen der Betriebskostenabrechnung. Bei angenommenen Kosten für den Kauf von Rauchwarnmeldern für eine Wohnung von 150 Euro ergäbe sich eine monatliche Mieterhöhung von einem Euro (150 Euro x 8 %/12 Monate). Viele Vermieter verzichten angesichts der verhältnismäßig geringen Kosten auf ihr Recht einer Mieterhöhung nach der Installation von Rauchwarnmeldern.

## Mietkosten für Rauchwarnmelder

Über Jahre bestanden widersprüchliche Landgerichtsurteile zur Umlage von Mietkosten für Rauchwarnmelder. In einem Fall (Landgericht Magdeburg, 2011) wurde die Umlagemöglichkeit der Mietkosten befürwortet, in einem anderen (Landgericht Hagen, 2016) dagegen verneint, dass es sich bei Mietkosten für Rauchwarnmelder um sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung handelt.

Im Mai 2022 hat der Bundesgerichtshof höchstrichterlich entschieden: Mietkosten für Rauchwarnmelder sind nicht als Betriebskosten auf Mieter umlagefähig (BGH, Urteil v. 11.5.2022, VIII ZR 379/20. Damit sind anderslautende Vereinbarungen hinfällig.

Mietkosten für Messgeräte für Heizung und Warmwasser sind dagegen eindeutig umlagefähig

## Wartungskosten für Rauchwarnmelder



*Rauchwarnmelder sollten in keiner Wohnung fehlen. Sie schlagen bei Bränden zuverlässig Alarm und können so Leben retten.*

Rauchwarnmelder sind gemäß DIN 14676 Nr. 6 einmal jährlich auf Funktion zu prüfen. Die Funktionsprüfung erfolgt entweder durch eine Sichtprüfung vor Ort in der Wohnung oder – bei entsprechend ausgerüsteten Funk-Rauchwarnmeldern - per Ferninspektion von außerhalb der Wohnung. Bei beiden Verfahren wird geprüft, dass die Raucheintrittsöffnungen frei sind und dass die Geräte nicht zugeklebt oder von der Decke entfernt wurden. Ebenfalls geprüft wird die einwandfreie technische Funktion des Geräts, entweder durch einen manuellen Test oder durch elektronische Sensoren bei der Funk-Ferninspektion.

Wartungskosten für Rauchwarnmelder sind Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV - sonstige Betriebskosten) und damit grundsätzlich umlagefähig. Der Bundesgerichtshof hat mehrfach entschieden, dass Betriebskosten, die aufgrund duldungspflichtiger Modernisierungsmaßnahmen entstanden sind, an Mieter weitergereicht werden dürfen, auch wenn das nicht ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart wurde (z. B. BGH-Urteil vom 22. Januar 2008, VI ZR 126/07 oder BGH-Urteil vom 5. Oktober 2022, VIII ZR 117/21). Bei neuen Mietverträgen empfiehlt Minol Vermietern, dennoch die Position „Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder“ im Mietvertrag explizit zu benennen und damit Zweifel auszuräumen. Die Umlage erfolgt bestenfalls nach der Wohnfläche, dem typischen Schlüssel für kalte Betriebskosten nach BGB.

Quelle: [www.minol.de/kosten-fuer-rauchwarnmelder-richtig-umlegen.html](http://www.minol.de/kosten-fuer-rauchwarnmelder-richtig-umlegen.html) - Stand vom: 18.04.2024

### **Minol Messtechnik**

W. Lehmann GmbH & Co. KG | Nikolaus-Otto-Straße 25 | 70771 Leinfelden-Echterdingen  
Telefon 0711 94 91 - 0 | Telefax 0711 94 91 - 238 | [info@minol.com](mailto:info@minol.com) | [www.minol.de](http://www.minol.de)