

# MINOL INFORMIERT

## Kosten für Rauchwarnmelder richtig umlegen

### Minol-Empfehlungen zur rechtssicheren Umlage

Der Einbau von Rauchwarnmelder ist eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 554 Abs. 2 BGB bei freiwilliger Installation bzw. § 559 des BGB bei gesetzlich vorgeschriebener Einbaupflicht. 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. Haben sich Vermieter dazu entschlossen, Rauchwarnmelder installieren zu lassen, stellt sich die Frage, wer die Kosten dafür zu tragen hat. Lesen Sie hier, welche Möglichkeiten es gibt.

### Kosten für den Kauf von Rauchwarnmeldern

Die Kosten für die Anschaffung und Installation von Rauchwarnmeldern berechtigen den Vermieter zu einer Mieterhöhung um 8 % 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. Erfahrungsgemäß sieht es so aus, dass in den meisten Fällen die monatliche Mieterhöhung für die Wohnung aufgrund einer Rauchwarnmelderinstallation mit ein bis zwei Euro für die einzelne Wohnung so gering wäre, dass viele Vermieter auf das Recht einer Mieterhöhung verzichten und stattdessen die geringen Kosten selbst übernehmen.

### Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern

Das Landgericht Magdeburg hat als erstes Gericht entschieden, dass die Kosten der Anmietung und Wartung von Rauchwarnmeldern zu den umlagefähigen Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV gehören (Landgericht Magdeburg, Urteil vom 27.9.2011, Az.: 1 S 171/11). Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Betriebskostenverordnung im Jahr 2004 waren Rauchwarnmelder in Wohnungen noch eine Ausnahme. Es besteht nach Ansicht des Landgerichts Magdeburg kein nachvollziehbarer Grund, Rauchwarnmelder rechtlich anders zu behandeln als etwa Mietkosten für Wärme-, Warmwasser- und Kaltwasserzähler, die schon lange umlagefähig sind.

Das Landgericht Hagen vertritt dagegen die Auffassung, dass trotz mietvertraglicher Vereinbarung die Mietkosten für Rauchwarnmelder nicht als sonstige Betriebskosten auf die Mieter umlegbar sind. Unstrittig ist es dagegen aber auch für das Landgericht Hagen, dass



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

Mieter die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder zu tragen haben. Das Landgericht Hagen hat zur Klärung dieser Frage die Revision beim Bundesgerichtshof zugelassen (Landgericht Hagen, Urteil vom 4.3.2016, Az.: 1 S 198/15).

Für Vermieter gibt es derzeit keine gefestigte Rechtsprechung zur Umlage der Mietkosten für Rauchwarnmelder. Es bestehen momentan unterschiedliche Auffassungen zur Umlagefähigkeit der Mietkosten für Rauchwarnmelder. Letzte Klarheit für Vermieter wird es erst geben, wenn ein höchstrichterliches Urteil gefällt wurde. Vermieter, die das Risiko möglicher Mietereinsprüche gänzlich vermeiden

### Rauchwarnmelder sind Lebensretter

„Kurzschluss löst Brand aus“, „Feuerwehreinsatz in Mehrfamilienhaus“ – solche Schlagzeilen stehen oft in der Zeitung. Dennoch unterschätzen viele Menschen die Gefahr von Wohnungsbränden. Dabei gibt es in Deutschland jährlich 400 Brandtote und 4.000 Brandverletzte mit Langzeitfolgen. Die meisten Brandopfer – 70 Prozent – verunglücken nachts in den eigenen vier Wänden. Tödlich sind in der Regel nicht die Flammen, sondern die giftigen, kohlenmonoxidhaltigen Rauchgase. 80-90 Prozent der Brandopfer sterben an den Folgen einer Rauchvergiftung. Vor allem nachts können sich Brände und Rauch unbemerkt ausbreiten, weil der Geruchssinn im Schlaf nicht aktiv ist. Rauchwarnmelder (landläufig Rauchmelder genannt) erkennen den tödlichen Rauch schon sehr früh. Ihr lauter Warnton verschafft den Bewohnern den nötigen Vorsprung, um sich in Sicherheit zu bringen.

Weitere Informationen zu Funktionsweise, Gerätetechnik und Gesetzeslage bei Rauchwarnmeldern finden Sie unter [www.rauchwarnmelder-minol.de](http://www.rauchwarnmelder-minol.de)

## Kosten für Rauchwarnmelder richtig umlegen



**Funk-Rauchwarnmelder Minoprotect 3 radio:** Die Ferninspektion des Rauchmelders per Funk erspart das jährliche Betreten der Wohnung.

wollen ist zu empfehlen, die Mietkosten für Rauchwarnmelder selbst zu tragen.

### Wartungskosten für Rauchwarnmelder

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 zu-geklebt 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). Bei neuen Mietverträgen empfiehlt Minol Vermietern, dennoch die Position „Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder“ im Mietvertrag als „Sonstige Betriebskosten“ explizit zu benennen und damit Zweifel auszuräumen. Die Umlage erfolgt bestenfalls nach der Wohnfläche, dem typischen Schlüssel für kalte Betriebskosten nach BGB.

### Keine Umlage in der Heizkostenabrechnung

Ob Kauf, Miete oder Wartung: Die Kosten für Rauchwarnmelder dürfen keinesfalls im Rahmen der Heizkostenabrechnung verrechnet werden. Diese Kostenposition sind in der Heizkostenverordnung (HKVO) nicht vorgesehen - und nur explizit in der HKVO aufgelistete Kostenarten sind umlagefähig. Hinzu kommt, dass eine solche Umlage sachlich falsch wäre, weil Rauchwarnmelder keinen Bezug zum Wärmeverbrauch haben.

**Rauchwarnmelder schützen Leben. Wer sich als Vermieter zum Einbau entschieden hat, zeigt ein hohes Maß an Verantwortung für seine Mieter. Dass es dennoch nicht ganz einfach ist, die dafür entstehenden Kosten auch umzulegen, ist umso bedauerlicher. Für die kommenden Jahre bleibt abzuwarten, wie sich Rechtsprechung und Gesetzgeber zur Umlagefähigkeit von Rauchwarnmeldern positionieren.**

## Minol Messtechnik

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