

## ZENNER informiert

# Kosten für Rauchwarnmelder umlegen

### 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.

#### Duldung

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

#### Kosten für den Kauf von Rauchwarnmeldern

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. 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.



#### Mietkosten für Rauchwarnmelder

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 (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 Gerichts kein nachvollziehbarer Grund, Rauchwarnmelder rechtlich anders zu behandeln als etwa Mietkosten für Wärme-, Warmwasser- und Kaltwasserzähler, die schon lange umlagefähig sind.

Trotz dieser Entscheidung gilt: Für Vermieter gibt es derzeit keine gefestigte Rechtsprechung zur Umlagemöglichkeit der Mietkosten für Rauchwarnmelder, die Gegenansicht lehnt die Umlage von Mietkosten als Betriebskosten grundsätzlich ab. Es empfiehlt sich für Vermietern daher, im Mietvertrag die Position "Kosten für die Miete der Rauchwarnmelder" unter § 2 Abs. 17 BetrKV als „sonstige Kosten“ explizit aufzunehmen. Ob sich andere Gerichte der Entscheidung des Landgerichts Magdeburg anschließen werden, bleibt abzuwarten.

### Wartungskosten für Rauchwarnmelder

Rauchwarnmelder müssen gemäß DIN 14676 Nr. 6 einmal jährlich auf Funktion überprüft werden. Dazu gehört immer auch eine Sichtprüfung vor Ort in der Wohnung: Die Raucheintrittsöffnungen müssen frei sein, die Geräte dürfen weder übermalt noch beschmutzt oder beschädigt sein. Die 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 sollten Vermieter 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.

Die Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG übernimmt alle Leistungen, die mit der Wartung für Rauchmelder zusammenhängen im Rahmen eines umfassenden Rauchwarnmelder-Service.



Mehr zum Minol-Rauchmelderservice: <https://www.minol.de/rauchmelderservice.html>

### ZENNER International GmbH & Co. KG

Römerstadt 6  
66121 Saarbrücken

Tel: +49 681 99 676 - 30  
Fax: +49 681 99 676 - 3100

info@zenner.com  
www.zenner.com

**ZENNER**  
*Alles, was zählt.*

### Keine Umlage in der Heizkostenabrechnung

Ob Kauf, Miete oderWartung: 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.