

Umlagefähigkeit von Kosten für Rauchwarnmelder

Rauchwarnmelder (Kauf)

Die Kosten für Installation und Wartung der Rauchwarnmelder kann der Vermieter auf den Mieter umlegen: Die Installationskosten wegen Steigerung der Sicherheit der Wohnung gemäß BGB-Mietrecht (§ 554 Abs. 2 und § 559) durch anteilige Erhöhung der jährlichen Nettokaltmiete (maximal 11% der Investitionskosten).

Eine Umlage der Investitionskosten in der Heiz- oder Betriebskostenabrechnung ist jedoch nicht zulässig.

Rauchwarnmelder (Miete)

Ob die Miete von Rauchwarnmeldern auf die Mieter umlagefähig ist, ist leider nicht abschließend geregelt.

Das Landgericht Magdeburg hat jedoch am 27.09.2011 entschieden, dass die Kosten der Anmietung und Wartung von Rauchwarnmeldern zu umlagefähigen Kosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV gehören.

Wir empfehlen Ihnen, grundsätzlich die Maßnahme (Anschaffung und Miete) anzukündigen und auch in die jeweiligen Mietverträge aufzunehmen. Hier sollten die „Kosten für Miete von Rauchwarnmelder“ als sonstige Kosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV aufgenommen werden.

Rauchwarnmelder (Wartung)

Die Installation der Rauchwarnmelder ist eine einmalige Angelegenheit. Um aber gewährleisten zu können, dass diese Geräte wirklich funktionsfähig bleiben schreibt die DIN 14676 Nr. 6 die jährliche Funktionsprüfung (Inspektion) vor. Diese Inspektion können wir im Rahmen der jährlichen Ablesung vornehmen.

Wartungskosten sind umlagefähige Kosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV auch wenn diese nicht im Mietvertrag namentlich genannt werden. Die Umlage erfolgt idealerweise nach der Wohnfläche, dem typischen Schlüssel für Betriebskosten nach BGB.



Pflicht in Baden-Württemberg

Der Landtag von Baden-Württemberg hat in der Sitzung am 10.07.2013 die Gesetzesänderung der Landesbauordnung beschlossen. Damit gilt ab dem Inkrafttreten des Gesetzes:

- Neubauten müssen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein.
- Bestehende Wohnungen und sog. Sondergebäude müssen bis zum 31.12.2014 mit Rauchwarnmeldern nach-/ausgerüstet werden
- Die Pflicht besteht für Miet- und Eigentumswohnungen, Pflegeheimen, Krankenhäuser und Beherbergungsbetriebe, z.B. Hotels
- Ausgerüstet werden müssen Schlafräume, Gästezimmer, Kinderzimmer sowie Rettungswege innerhalb der Wohnungen, z.B. Flure
- Zuständig für die Ausstattung ist der Eigentümer