

Baukonstruktionen/Bauelemente

Kosten von Rauchwarnmeldern

Der Trend zur Rauchwarnmelder-Pflicht setzt sich fort. Mittlerweile gilt sie bereits in zwölf Bundesländern (siehe Grafik). Doch auch ohne gesetzliche Verpflichtung sollten die Geräte in keiner Wohnung Kosten für Rauchwarnmelder richtig umlegen fehlen, weil sie im Brandfall Leben retten können. Minol hilft Vermietern und Verwaltern, die rechtlichen Fragen rund um Rauchwarnmelder zu klären.

Duldung

Der Einbau von Rauchwarnmeldern 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“, erklärt Ursula Burkhardt, Rechtsanwältin bei Minol.

Einbau

Kosten für den Kauf von Rauchwarnmeldern

Die Kosten für den Kauf und die Installation der Geräte gelten als Modernisierungsmaßnahme. Der Vermieter ist somit berechtigt, die jährliche Nettokaltmiete um elf Prozent der Anschaffungskosten zu erhöhen. „Es handelt sich hier um eine Mieterhöhung und nicht, wie fälschlicherweise oft vermutet, um eine Umlage im Rahmen der Betriebskostenabrechnung“, erläutert Frank Peters. Seiner Erfahrung nach verzichten in der Praxis viele Vermieter auf das Recht einer Mieterhöhung und übernehmen die geringen Mehrkosten selbst.

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 die 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. Minol empfiehlt 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, bleibt abzuwarten.

Wartung

Wartungskosten für Rauchwarnmelder

Rauchwarnmelder müssen gemäß DIN 14676 Nr. 6 einmal jährlich auf Funktion überprüft werden. Dazu gehört nach aktuellem Stand der Norm auch eine Kontrolle vor Ort in der Wohnung: Die Raucheintrittsöffnungen müssen frei sein, die Geräte dürfen weder übermalt noch beschmutzt oder beschädigt sein. Minol übernimmt all diese Leistungen mit einem umfassenden Rauchwarnmelder-Service. „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“, sagt Ursula Burkhardt. Der Bundesgerichtshof habe 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). Minol empfiehlt Vermietern bei neuen Mietverträgen dennoch die Position „Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder“ im Mietvertrag als „Sonstige Betriebskosten“ explizit zu benennen und damit Zweifel auszuräumen. Die Umlage erfolgt nach der Wohnfläche, dem typischen Schlüssel für kalte Betriebskosten nach BGB.

Kosten

Keine Umlage in der Heizkostenabrechnung

Ob Kauf, Miete oder Wartung – Kosten für Rauchwarnmelder dürfen keinesfalls im Rahmen der Heizkostenabrechnung verrechnet werden. Ursula Burkhardt: „Diese Kostenpositionen 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.

Minol



www.designer-architekt.de

