

Pflichten für den Vermieter/Eigentümer

Die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern obliegt nach der Gesetzeslage bei Mietwohnungen dem Vermieter als Eigentümer der Wohnung/Haus. Der Mieter ist ohne vertragliche Vereinbarung nicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern verpflichtet.

Modernisierung

Aus Sicht des Vermieters/Eigentümer stellt sich die Installation der Rauchwarnmelder in den einzelnen Wohnungen/Häuser als Modernisierung im Sinne der § 554 Abs. 2, 559 BGB dar.

Duldungspflicht

Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache muss der Mieter gemäß § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB grundsätzlich dulden.

Ist die Erhöhung Umlagefähig?

Insofern die Landesbauordnung den Einbau nicht nur bei Neubau, sondern nachträglich auch im vorhandenen Wohnungen/Häuser vorschreibt, sind die Kosten für die Anschaffung und Installation von Rauchwarnmeldern als Modernisierungskosten mit 11% der Anschaffungskosten auf die jährliche Nettokaltmiete umlagefähig, weil es sich gemäß § 559 Abs. 1 BGB um Kosten für andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen handelt, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Es gibt vom Landgericht Magdeburg eine Entscheidung aus dem Jahr 2011, dass die Miete der Rauchwarnmelder zu den Umlagefähigen Betriebskosten zählt. Es gibt jedoch kein Urteil das die Miete von RWM umlagefähig ist. Wir empfehlen eine schriftliche Vereinbarung mit dem Mieter.