



newsletter

Ausgabe 2 | 2019

**SCHWERPUNKT. FERNWARTBARE
RAUCHWARNMELDER**

inhalt

Fernwartbare Rauchwarnmelder - Vorteile, Funktionen und Privatsphäre

seite 2

Wie sinnvoll sind Rauchwarnmelder?

Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft

seite 4

Einbaupflicht?

Mieter muss Rauchwarnmelder mit Funktechnik dulden

seite 5

Wo sind Rauchwarnmelder anzubringen?

Versicherungsschutz bei fehlenden Rauchwarnmeldern?

Wer zahlt bei Fehlalarm?

seite 6

Wer zahlt für die Rauchwarnmelder?

Rauchwarnmelder von der Steuer absetzen – so funktioniert's

seite 7

Kostenumlage auf den Mieter

seite 8

Fernwartbare Rauchwarnmelder – Vorteile, Funktionen und Privatsphäre



Herr Bernd Bosch

Technischer Geschäftsführer der ABM-Mess Service GmbH,
Mitglied des Vorstands des DEUMESS e.V.

Das Interview mit Herrn Bosch führte Cornelia Maier, Marketing & Kommunikation bei der ABM-Mess Service GmbH.

Wie funktionieren fernwartbare Rauchwarnmelder? Wie läuft die Wartung der Geräte ab?

Grundsätzlich funktionieren fernwartbare Rauchwarnmelder (RWM) wie Standardgeräte nach dem sogenannten „Streulichtprinzip“. Dabei wird im Falle des Eintritts von Rauch in den Rauchwarnmelder ein Teil des Lichts abgelenkt. Dies erfasst ein integrierter Sensor und schlägt Alarm. Der Unterschied liegt darin, dass die neuen fernwartbaren Geräte mit weiteren Sensoren und Selbstprüfungsprogrammen ausgestattet sind, so dass die jährliche Sicht- und Funktionsprüfung regelmäßig und vollautomatisiert erfolgt. Dazu sind z.B. auch Sensoren verbaut, die feststellen, dass im Umkreis von 50 cm um den Rauchmelder Umbauten vorgenommen wurden oder die Funktion durch neue Möbel gestört wird. Zudem können die Statusinformationen und eventuelle Störmeldungen ohne Betreten der Wohnungen per Funk ausgelesen werden. Damit kann diese Abfrage im Zuge der Ablesung der Messgeräte für Heizung und Wasser ohne die Anwesenheit der Nutzer der Wohnung durchgeführt werden. Die Nutzer müssen also keinen Urlaub nehmen oder den Zugang anderweitig zur Wohnung organisieren.

Was muss bei der Montage beachtet werden?

Da keine Sichtprüfung in der Wohnung stattfindet und somit eine eventuelle Nutzungsänderung, wie z.B. die Umwandlung eines Büros in ein Kinderzimmer festgestellt werden kann, empfiehlt sich eine sogenannte Optimalausstattung. Hier werden –vereinfacht gesagt– alle Räume ausgestattet, die eventuell in einen Schlafräum umgewandelt werden können. Meines Erachtens ist es sehr wichtig, auch Wohnzimmer und Büros mit RWM auszustatten. In diesen Zimmern befinden sich häufig viele elektrische Geräte und somit ist die Wahrscheinlichkeit, dass hier ein Brand entsteht, höher als in den anderen Zimmern. In diesem Fall ist es wichtig, so schnell wie möglich den Alarm zu erhalten, selbst wenn man nicht in diesem Zimmer schläft. Noch dazu ist jeder bestimmt schon vor dem Fernseher eingeschlafen.

Wie schätzen Sie die Entwicklung in den nächsten Jahren ein? Werden die fernwartbaren Rauchwarnmelder die Standard-Rauchwarnmelder ersetzen?

Ich gehe davon aus, dass speziell im Geschosswohnungsbau sich diese Messgeräteart ähnlich schnell zum Standard entwickelt, wie dies auch mit fernauslesbaren Wasser- und Wärmezählern erfolgt ist. Durch die in Kürze bevorstehende Novellierung der Energieeffizienz-Richtlinie (EED) werden in Mehrfamilienhäuser fernablesbare Messgeräte zur Pflicht, dann sind diese Rauchwarnmelder eine wichtige Komplettierung des Angebotes. Aber auch für Gebäude in denen keine Abrechnung erfolgen muss, wie z.B. bei Einfamilienhäusern, in Pensionen, bei Physiotherapeuten, in sonstigen Ruheräumen, etc., können diese eingesetzt werden um die jährliche Überprüfung sicher und unkompliziert durchführen zu können. Wichtig ist hier aber, dass nur Systeme verwendet werden, die einen offenen (Funk-) Standard haben, z.B. OMS (Open Metering System). Sonst kann es passieren, dass sich eine Eigentümergemeinschaft auf 10 Jahre an einen Dienstleister bindet, ohne die Chance eines Wechsels zu haben. Wenn jedoch darauf geachtet wird, hat man wenig Aufwand, eine hohe Sicherheit und braucht nicht an eventuelle Überprüfungen zu denken. In Zukunft wird es möglich sein, die Montage- und Wartungsprotokolle der Rauchwarnmelder auch direkt über ein Portal den Nutzern zur Verfügung zu stellen.

Was sind die Vor- und Nachteile von fernwartbaren Rauchwarnmeldern?

Die Freizeit für die Nutzer ist ein nicht zu unterschätzendes Plus. Grundsätzlich lässt sich sagen, bringt der fernwartbare Rauchwarnmelder eine höhere Sicherheit bei deutlich weniger Aufwand für die Bewohner der Nutzereinheit. Nachteile kann ich keine erkennen. Der durch die eingesetzte Technik etwas höhere Preis relativiert sich durch die niedrigeren Wartungskosten.

Was wird bei fernwartbaren Rauchwarnmeldern überwacht? Hat dieser eine integrierte Kamera? Werden Geräusche aufgenommen?

Ich kann die Bedenken verstehen, insbesondere durch die aktuelle Diskussion bezüglich der Sprachassistenten, wie Alexa & Co. Ich kann die Nutzer aber beruhigen. Die von uns eingesetzten Melder überwachen lediglich die für die Funktionsfähigkeit wichtigen Punkte, wie bei-

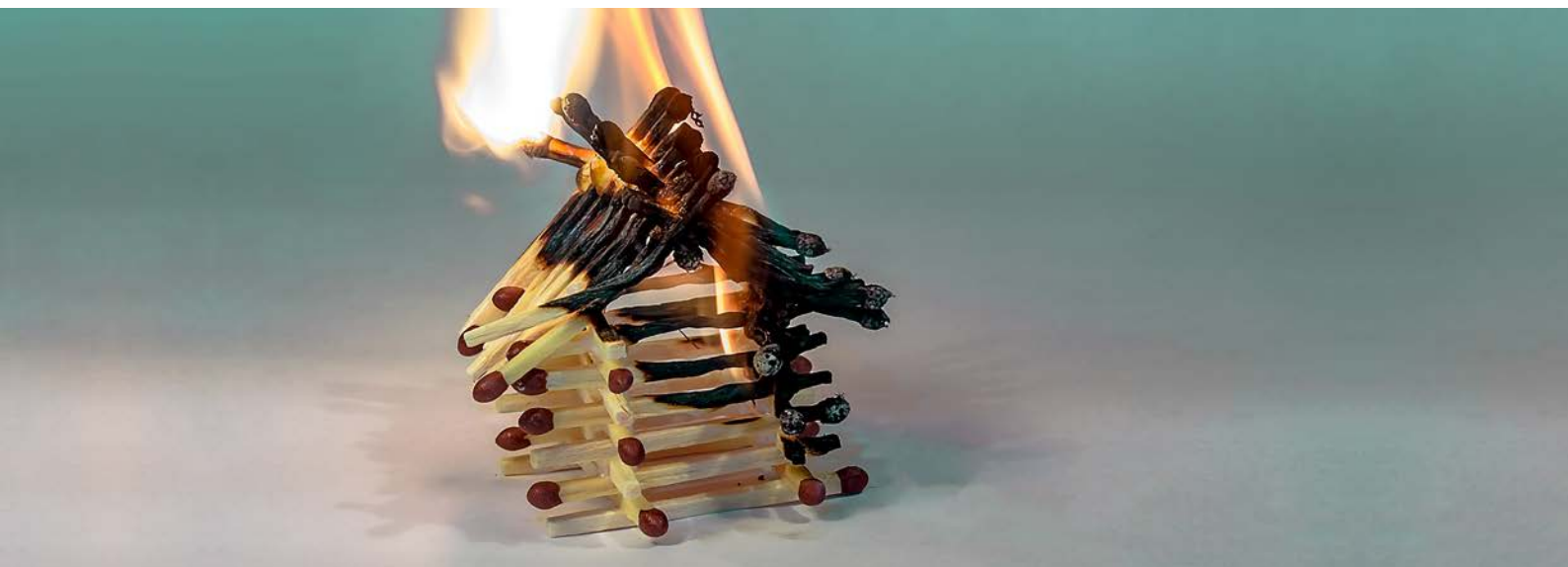
spielsweise: „Ist der Melder noch montiert?“, „Macht er regelmäßige Selbsttests, in welchen die Batterie und die Verschmutzung der Rauchkammer geprüft sowie ein sogenannter stummer Alarm ausgelöst wird?“. Zudem erfolgt über die Umfeldüberwachung auch eine Kontrolle, ob sich die Einbaubedingungen geändert haben. Eine Kamera oder gar Mikrofone brauchen wir nicht, die Privatsphäre ist uns hier heilig.



Wie sinnvoll sind Rauchwarnmelder?

Jährlich sterben in Deutschland bei Bränden etwa 400 Menschen. Die meisten Brandopfer ersticken an einer Rauchvergiftung, meist im Schlaf. Das Einatmen von Kohlenmonoxid ist nach wenigen Lungenfüllungen bereits tödlich. Ist eine Wohnung mit Rauchmeldern ausgestattet, schlagen diese bei Rauchentwicklung laut Alarm und wecken die Bewohner auf.

Rauchwarnmelder erkennen entstehenden Rauch und warnen mit einem lauten Piepsen vor einer möglichen Brandgefahr. Gerade in unachtsamen Momenten sorgen Rauchwarnmelder so für Sicherheit und retten Leben.



Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft

Lange war in der Rechtsprechung und Lehre die Frage umstritten, in welchem Maß der Wohnungseigentümergeinschaft eine Beschlusskompetenz zur Regelung des Einbaus, der Kostentragung und der Wartung von Rauchwarnmeldern zusteht.

Diese Frage hat sich durch die mannigfaltig hierzu ergangene Rechtsprechung nunmehr weitgehend geklärt. Die Frage der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft richtet sich nach den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

Richtet sich die öffentlich-rechtliche Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern an die Wohnungseigentümergeinschaft, folgt die Beschlusskompetenz aus § 10 Abs. 6 S. 2 WEG. Die Wahrnehmung dieser Verpflichtung zur Ausstattung eines Gebäudes mit Rauchwarnmeldern muss dabei einer ordnungsgemäßen Verwaltung gemäß § 21 Abs. III WEG entsprechen. Hieran kann es fehlen, wenn die Gemeinschaft zwingend den Einbau von Rauchwarnmeldern in allen Räumen beschließt, ohne auf bereits installierte Geräte durch einzelne Wohnungseigentümer Rücksicht zu nehmen (LG Karlsruhe, Urteil vom 17.11.2015 – 11 S 38/15). Grundsätzlich ist jedoch der zwingende Einbau von Rauchwarnmeldern durch die Wohnungseigentümergeinschaft in allen Wohnungen ohne Rücksicht auf bereits vorhandene Geräte vom Ermessen der Wohnungseigentümer gedeckt und entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die Vor-

teile einheitlicher Installation und Wartung dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entspricht, da dadurch ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet wird (LG Hamburg, Urteil vom 29.03.2017 – 318 S 36/16).

Richtet sich die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern an die Gesamtheit der Wohnungseigentümer, ist die Wohnungseigentümergeinschaft nach § 10 Abs. 6 S. 3 Hs. 1 WEG befugt, diese Pflicht zu erfüllen.

Ist der Adressat der Einbauverpflichtung der einzelne Wohnungseigentümer, besteht eine Wahrnehmungskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft nur, wenn die Verpflichtung sämtliche Wohnungseigentümer betrifft, woran es fehlt, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft auch Teileigentum umfasst. In diesem Fall sind die Wohnungseigentümer aber berechtigt, von ihrem Zugriffsermessen gemäß § 10 Abs. 6 S. 3 Hs. 2 WEG Gebrauch zu machen (AG Düsseldorf, Urteil vom 11.01.2016 – 290 a C 192/15). Teileigentum ist gemäß § 1 Abs. 3 WEG das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Die Beschlusskompetenz umfasst ferner auch Entscheidungen über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder (BGH, Urteil vom 08.02.2013 – V ZR 238/11).

Einbaupflicht?

Alle Bundesländer schreiben inzwischen den Einbau von Rauchmeldern in Privathäusern vor. Geregelt ist das in der jeweiligen Landesbauordnung. Dort ist auch geregelt, wer bis zu welchem Zeitpunkt der Montagepflicht nachkommen muss. In 16 Landesbauordnungen sind somit teils unterschiedliche Vorgaben enthalten. Wegen der Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers dürfte bei fehlender klarer Regelung die Installation der Geräte seine Aufgabe und Pflicht sein.

Kommt der Wohnungseigentümer seiner Einbaupflicht nicht nach, ist dies aber kein Mietminderungsgrund. Dem Mieter ist es aber gestattet, auch ohne Erlaubnis des Ei-

gentümers Rauchwarnmelder in der Wohnung zu installieren. Kommt jedoch der Vermieter später seiner Einbaupflicht nach, muss der Mieter dessen neue Geräte dulden. Mieter dürfen die Anbringung der Rauchwarnmelder nicht vereiteln und könnten sogar gerichtlich dazu angehalten werden, dem Vermieter die Umsetzung der landesrechtlichen Verpflichtung zu ermöglichen (Beschluss BVerfG v. 8.12.2015, Az. 1 BvR 2921/15). Dabei ist der Vermieter in der Auswahl der Geräte frei. Dies gilt sogar für die Montage fernwartbarer Rauchmelder, die theoretisch manipulierbar sind, so das BVerfG.



Mieter muss Rauchwarnmelder mit Funktechnik dulden

Werden Mieter, in deren Wohnung fernwartbare Rauchwarnmelder installiert sind, in ihrer informationellen Selbstbestimmung verletzt?

Mit dieser Frage hatte sich unlängst das Bundesverfassungsgericht zu entscheiden (BVerfG, Beschluss vom 08.12.2015 – 1 BvR 2921/15). Die klare Antwort der Verfassungsrichter: Nein!

Mit dieser Rechtsauffassung folgten Sie der gleichlautenden Einschätzung des Amtsgerichts und Landgerichts Köln. In der zivilrechtlichen Instanz vor dem Amtsgericht Köln (Urteil vom 29.04.2019 – 220 C 482/14) und dem Landgericht Köln (Beschluss vom 26.10.2015 – 10 S 88/15) wehrte sich ein Mieter gegen das Vorhaben des Vermieters, fernwartbare Rauchwarnmelder in dessen Mietwohnung zu installieren.

Der Mieter führte dabei die Argumentation an, dass er durch die Umfeldüberprüfung im Rahmen der Fernwartung in seinen personenbezogenen Daten betroffen und damit bei Einbau in seinem Recht auf informationelle Selbstbestimmung gemäß Art. 2 Abs. 1, 1 Abs. 1 GG verletzt sei.

Dieser Einschätzung traten die genannten Gerichte mit folgender Argumentation entgegen: Fernwartbare Rauchmelder erheben keine personenbezogenen Daten. Die Funktionsprüfung erhebt nur Daten, die den Gerätestatus zur Funktionsfähigkeit betreffen.

Demgemäß wurde der Mieter zur Duldung des Einbaus eines fernwartbaren Rauchmelders durch den Vermieter

gemäß § 555d Abs. 1 BGB verurteilt. Bei dem Einbau handle es sich um eine Modernisierungsmaßnahme gemäß § 555 b Nr. 5 BGB (Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Sicherheitszuwachs) und § 555b Nr. 6 BGB i.V.m. der jeweiligen landesrechtlichen Verpflichtung zum Einbau von Rauchmeldern.

Das Bundesverfassungsgericht stellt darüber hinaus klar, dass im Rahmen einer Abwägung zwischen den Mieter- und Vermieterinteressen in Betracht zu ziehen ist, dass eine Fernwartung nicht nur Vorteile für den Vermieter, sondern auch für den Mieter – etwa in Form von Sicherheitszuwachs – bringt. Ferner weist das Bundesverfassungsgericht darauf hin, dass nach den gesetzlichen Regelungen die Dispositionsbefugnis über die einzubauende Marke der Rauchwarnmelder, die Anzahl der benötigten Geräte und das zu beauftragende Fachunternehmen grundsätzlich beim Vermieter liegt. Der Vermieter könne sich vor allem bei einem Mehrfamilienhaus darauf berufen, dass durch die einheitliche Ausstattung mit einem bestimmten Gerät der Einbau und die spätere Wartung von Rauchwarnmeldern für das gesamte Gebäude „in einer Hand“ gebündelt und damit ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet werde; danach solle bezogen auf jede einzelne Mietwohnung die Annahme einer nachhaltigen Verbesserung der Wohnverhältnisse im Sinne von § 555b Nr. 4 und Nr. 5 BGB gerechtfertigt sein.



Wo sind Rauchwarnmelder anzubringen?

Dies ist von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich geregelt. Da ist die Bundesrepublik ein wahrer Flickenteppich. In Baden-Württemberg zum Beispiel müssen die Rauchwarnmelder nur in den Schlafzimmern und Rettungswegen installiert werden. Sinnvoll erscheint allerdings die Installation in allen Schlaf- und Kinderzimmern und Fluren; außerdem überall dort, wo elektrische Heizgeräte im Einsatz sind. In der Küche müssen Rauchwarnmel-

der laut Bauordnungen zwar nicht installiert sein, obgleich hier die meisten Brände entstehen. Hier sollten jedoch Rauchwarnmelder montiert werden, die sich schnell stumm schalten lassen.

Rauchwarnmelder gehören immer an die Zimmerdecke montiert, am besten in der Mitte.



Versicherungsschutz bei fehlenden Rauchwarnmeldern?

Grundsätzlich hat der Versicherungsnehmer einer Hausrat- oder Gebäudeversicherung alle gesetzlichen und behördlichen Sicherheitsregelungen zu beachten, also auch die Rauchwarnmelderpflicht. Es wird immer wieder behauptet, das Fehlen der gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder habe keine Auswirkung auf den Versicherungsschutz, denn dafür müsste nämlich das Fehlen des Rauchwarnmelders für den Brand ursächlich sein.

Der Versicherungsnehmer ist verpflichtet, seinen Beitrag dazu zu leisten, dass der mögliche Schaden möglichst gering bleibt. Gerade im Brandfall überprüfen Versicherungen jeden Einzelfall sehr genau. Außerdem könnten sich Eigentümer schadenersatzpflichtig gegenüber anderen Geschädigten, zum Beispiel Nachbarn, machen. Es ist daher davor zu warnen, die Einbaupflicht zu vernachlässigen.



Wer zahlt bei Fehlalarm?

Ist der Rauchwarnmelder mit der Feuerwehr verbunden, kann dieser auch einen Feuerwehreinsatz auslösen. Hier ist jeder Fall ein Einzelfall, also nicht übertragbar.

Während des Kochens in der Küche schlug ein im Flur installierter Rauchwarnmelder, der mit der Feuerwehr verbunden war, an und löste einen Feuerwehreinsatz aus. Die Feuerwehr verlangte die Kosten vom Eigentümer und dieser wiederum vom Mieter.

Das Landgericht Frankfurt/Main (Az.: 2-11S/153/14) gab dem Eigentümer Recht, denn der Mieter habe seine Obhutspflicht verletzt. Sein Kochverhalten habe zu einer übermäßigen Rauch-, Dunst- oder Hitzeentwicklung geführt. Er hätte durch Öffnen des Fensters oder Schließen der Küchentür dafür Sorge tragen müssen, dass Rauch, Dunst oder Hitze nicht aus der Küche in den Flur ziehe.



Wer zahlt für die Rauchwarnmelder?

Hinsichtlich der Anschaffung und Montage sind die Vermieter in der Pflicht. Der Vermieter darf aber diese Kosten auf den/die Mieter umlegen – aber nicht als Betriebskosten, sondern als Modernisierungsmaßnahme. Das Umlegen erfolgt dann durch entsprechende dauerhafte Erhöhung der Jahresmiete, ab 1.1.2019 nur noch 8%, (davor 11%).

Hat der Vermieter jedoch die Rauchwarnmelder gemietet oder geleast, gibt es derzeit keine gefestigte Rechtsprechung zur Umlagemöglichkeit der Mietkosten für

Rauchwarnmelder. Die Umlage der Mietkosten wäre möglich, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthält.

In den meisten Bundesländern (auch in Bayern und Baden-Württemberg) ist grundsätzlich bezüglich der Wartung der Rauchwarnmelder der Mieter zuständig. Der Eigentümer kann, soweit er dennoch diese Kosten übernimmt (um die Wartung sicherzustellen), die Wartungskosten dann wiederum als Nebenkosten umlegen, sofern dies im Mietvertrag vereinbart ist.



Rauchwarnmelder von der Steuer absetzen – so funktioniert's

Wenn die Steuerminderung die Motivation für die Installation von Rauchwarnmeldern ist, warum nicht? Der jeweilige Sachverhalt bestimmt den Weg.

Mietobjekt

Als Vermieter können Sie die Kosten für die Anschaffung und für den Einbau als Werbungskosten in der Anlage V geltend machen. Als Nachweis dient die Rechnung. Soweit die Anschaffung und Montage als Modernisierungsmaßnahme zur Erhöhung der Jahresmiete führt, haben Sie als Vermieter entsprechend höhere steuerpflichtige Einnahmen.

Haben Sie als Vermieter die Rauchwarnmelder gemietet oder geleast, lassen sich diese Kosten eventuell als Betriebskosten umlegen, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthält. Dies wird von den Gerichten jedoch unterschiedlich beurteilt und ist noch nicht höchstrichterlich (BGH) entschieden. Die so vereinnahmten Nebenkosten sind als Einnahme zu erfassen, die Miet- bzw. Leasingkosten als Werbungskosten abzugsfähig. Die Wartungskosten sind als Werbungskosten zu berücksichtigen. Legen Sie als Vermieter diese Wartungskosten um, erhöhen sich entsprechend die Einnahmen.

Eigenheim - Eigennutzung

Im selbstgenutzten Eigenheim (Haus/Wohnung) sind die Anschaffungskosten für den Rauchwarnmelder nicht als Werbungskosten zu berücksichtigen, denn die Eigennutzung ist keine Einkunftsquelle. Die Kosten für den Einbau, das Anbringen des Rauchwarnmelders und eventuelle Wartungskosten sind als Handwerkerleistung (im Mantelbogen eintragen) berücksichtigungsfähig.

Der Handwerker muss dann eine Rechnung ausstellen, bei der die Arbeitskosten getrennt von den Materialkosten ausgewiesen sind. Ihre persönliche Steuer wird dann um 20% der Arbeitskosten gemindert. Die Zahlung des Handwerkers muss durch Bankbeleg nachgewiesen werden.

Häusliches Arbeitszimmer

Im Rahmen des begrenzten Abzugs von Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer sind die Kosten für den Kauf, den Einbau und die Wartung anteilig als Werbungskosten bei Ihrer Einkunftsquelle, z.B. Lohneinkünfte, zu erfassen.



Kostenumlage auf den Mieter

Inwieweit stellen Wartungskosten für Rauchwarnmelder auf den Mieter umlegbare Kosten dar? Diese einfach erscheinende Frage beschäftigt die Zivilgerichte nunmehr seit Jahren. Die hierzu ergangene Rechtsprechung lässt bislang keine klare Linie erkennen.

So entschied das Landgericht Hagen mit Urteil vom 04.03.2016 (1 S 198/15), dass die Kosten für die Wartung von Rauchwarnmeldern sonstige Betriebskosten i.S.d. § 2 Nr. 17 BetrKV und damit grundsätzlich auf den Mieter umlegbar sind.

Denn Kosten, die für die Überprüfung der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit einer technischen Einrichtung des Mietobjekts regelmäßig anfielen, seien als Betriebskosten einzuordnen, und zwar auch dann, wenn die regelmäßige Überprüfung zu einer Minderung der Instandhaltungskosten führen könne (vgl. BGH, IMR 2007, 141). Dementsprechend seien auch die Kosten für die regelmäßige Funktionsprüfung von Rauchwarnmeldern als umlegbare Betriebskosten anzusehen (Vgl. LG Magdeburg, IMR 2012, 99; AG Lübeck, NZM 2008, 929). Kosten einer Anmietung der Rauchwarnmelder seien jedoch keine umlegbaren Betriebskosten. Denn diese würden an die Stelle von Anschaffungskosten treten, die nach allgemeiner Auffassung keine Betriebskosten darstellen. Die Umlegbarkeit ergebe sich auch nicht aus einer Analogie zu § 3 Nr. 2, 4 und 5 BetrKV, wonach die Kosten der Anmietung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung von Wasser, Heizwärme und Warmwasser Betriebskosten seien. Denn hierbei handle es sich um Ausnahmeregelungen ausschließlich für Zählermieten, die nicht auf die Anmietung anderer technischer Einrichtungen ausgedehnt werden können. Das Besondere an diesem

Fall war jedoch, dass die Betriebskosten im zugrundeliegenden Mietvertrag ausdrücklich als umlegbar aufgeführt waren, was nach Dafürhalten des LG Hagen grundsätzlich zur Umlage von Wartungskosten für Rauchmelder als sonstiger Betriebskosten dringend erforderlich sei.

Eine andere Auffassung lässt hierbei das Urteil des Landgerichts Magdeburg vom 27.09.2011 (1 S 171/11) verlauten: Hiernach sollen die Wartungskosten auch ohne entsprechende Regelung im Mietvertrag auf den Mieter umlegbar sein, wenn diese nach Abschluss des Mietvertrages aufgrund einer Modernisierung entstanden seien (vgl. BGH Urteil vom 27.06.2007 – VIII ZR 202/06). Die erstmalige Ausstattung der Wohnung mit Rauchwarnmeldern sei eine zustimmungspflichtige Modernisierungsmaßnahme. In der dadurch erhöhten Sicherheit für Leib und Leben der Mieter liege eine nicht nur unwesentliche Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnung (vgl. AG Lübeck NZM 2008, 929).

In einem neueren Urteil des AG Dortmund (Urteil vom 30.01.2017, 423 C 8482/16) stellt dieses wiederum modifizierend fest, dass in dem Fall, in dem der Mieter und nicht der Vermieter zur Prüfung der Betriebsbereitschaft von Rauchwarnmeldern durch landesrechtliche Bestimmung verpflichtet ist, Wartungskosten von durch den Vermieter angeschafften Rauchwarnmeldern grundsätzlich nicht umlagefähig sind. Anders sei dies nur, soweit die Parteien die Kostenumlage ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart haben.

Auf Grund der uneinheitlichen Rechtsprechung empfiehlt es sich grundsätzlich, die Wartungskosten für Rauchwarnmelder im Mietvertrag als umlagefähige Kosten im Mietvertrag zu benennen.





impresum

Dieser Newsletter wurde von der ABM-Mess Service GmbH in Kooperation mit der Rechtsanwaltskanzlei SGP und der Dr. Horn Unternehmensberatung GmbH erstellt.

Das Abbestellen des Newsletters ist jederzeit möglich. Bitte setzen Sie sich hierfür mit Ihrem Ansprechpartner in Verbindung.



ABM-Mess Service GmbH
Dieselstraße 17
89160 Dornstadt

tel 07348 98 70 0
mail marketing@abm-service.de
web www.abm-service.de



SGP Rechtsanwälte
Hörvelsinger Weg 51
89081 Ulm

tel 0731 970 18 0
mail info@sgp-legal.de
web www.sgp-legal.de



Dr. Horn Unternehmensberatung GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft |
Steuerberatungsgesellschaft
Schulze-Delitzsch-Weg 16
89079 Ulm

tel 0731 40 95 0
mail info@dr-horn.de
web www.dr-horn.de