

## WICHTIGE KUNDEN- / EIGENTÜMERINFORMATION



**ALPHAMESS®**

Alphamess GmbH · Prinz-Regent-Str. 68c · 44795Bochum

Alphamess GmbH

Prinz-Regent-Str. 68c  
44795 Bochum

Tel.: 0234. 777 98 - 0  
Fax: 0234. 777 98 - 66

mail:

[info@alphamess.de](mailto:info@alphamess.de)

[www.alphamess.de](http://www.alphamess.de)

Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen  
Datum

Thema

im Januar 2014

### **Rauchwarnmelder – Ausstattungspflicht bis zum 31.12.2016 Kosten für Rauchwarnmelder (RWM) richtig umlegen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Einbau der Rauchwarnmelder wird über die Landesbauordnung NRW §49 (7) für alle Wohnungen verpflichtend. Wie aber erfolgt die Umlegbarkeit der verpflichtenden Anschaffung?

#### **Kauf**

Der Einbau der RWM ist eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des §555b Punkt 6 BGB in Verbindung mit §559 BGB (gesetzlich vorgeschriebene Pflicht zum Einbau). Die Kosten für die Anschaffung und Installation berechtigt den Vermieter zu einer Mieterhöhung um 11% der Anschaffungskosten auf die jährliche Kaltmiete.

#### **Miete**

Für Vermieter gibt es derzeit keine gefestigte Rechtsprechung zur Umlagefähigkeit von Mietgebühren. Wir empfehlen den Vermietern daher, im Wohnraum- Mietvertrag die Position „Kosten für die Miete der RWM“ unter §2Abs.17 BetrKV als „sonstige Kosten“ explizit auszuweisen. Das LG Magdeburg hat als erstes Gericht die Kosten der Anmietung und Wartung von RWM als zu den umlagefähigen Betriebskosten im Sinne des §2 Abs.17 BetrKV zugehörend anerkannt. Ob andere Gerichte sich anschließen werden, bleibt abzuwarten.

#### **Wartung**

„Die Betriebsbereitschaft der RWM hat der unmittelbare Besitzer sicherzustellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31.03.2013 selbst übernommen“. Der §49 (7) der Landesbauordnung NRW sieht die Pflicht zur Wartung also grundsätzlich beim Nutzer der Wohnung (Mieter). Der Vermieter wird dennoch nicht vollständig aus seiner Haftung entlassen. Dies ergibt sich nach Ansicht von Rechtsexperten u. a. schon aus dem Bundesrecht (BGB) mit den dort abschließend geregelten Rechten und Pflichten von Mietern und Vermietern, welches ein Landesrecht nicht brechen kann.

Wartungskosten für RWM sind Betriebskosten im Sinne des §2 Abs. 17 der BetrKV und damit grundsätzlich umlagefähig. Bei neuen Wohnraum-Mietverträgen empfehlen wir, die Position „Kosten für Wartung der RWM“ als „sonstige Kosten“ explizit zu benennen, um damit alle Zweifel auszuräumen.

#### **Service (!)**

Lieferung, Montage, Kauf, Miete und die qualifizierte Wartung bietet Ihre Alphamess GmbH über den umfassenden Rauchwarnmelder- Service. Unser vom TÜV Rheinland zertifiziertes Personal sorgt für die Durchführung. **Rauchwarnmelder retten Leben!**

Geschäftsführer  
Volker Wylach

Sitz und Registergericht  
Amtsgericht Bochum  
HRB 10788

Bankkonto