Erdbories & Wenningmann GmbH
TFI Kregor Hausverwaltung Münster GmbH

Informationsveranstaltung Rauchwarnmelder

Nachrüst- und Wartungspflicht für Rauchwarnmelder in NRW

- Auswirkungen auf Miete und WEG -

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Warum Rauchwarnmelder?

Rauchwarnmelder in der Diskussion

§ 49 Abs. 7 BauO NRW – in Kraft seit 1.4.2013

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben.

Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

Wohnungen, die bis zum 31. März 2013 errichtet oder genehmigt sind, haben die Eigentümer spätestens bis zum 31. Dezember 2016 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten.

Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der unmittelbare Besitzer sicher zu stellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31. März 2013 selbst übernommen.

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Eindeutige Regelungen

- Sämtliche Wohnungen in NRW sind mit Rauchwarnmeldern auszurüsten – Ausnahmen, etwa für Einfamilienhäuser, gibt es nicht.

- Alle ab dem 1.4.2013 errichteten oder genehmigten Wohnräume waren umgehend auszurüsten.

- Alle bis zum 31.3.2013 errichteten oder genehmigten Wohnräume sind bis spätestens zum Ablaufe des 31.12.2016 nachzurüsten.

- Zur Anschaffung und Montage verpflichtet sind die Eigentümer, d.h. im Falle der Vermietung regelmäßig die Vermieter.

Rauchwarnmelder in der Diskussion
Konsequenzen für das Mietrecht

- Da der Eigentümer als Vermieter zur Nachrüstung verpflichtet ist, entscheidet er über die Ausstattung der Wohnungen.
- Der Mieter ist angesichts der Tatsache, dass der Vermieter seinen gesetzlichen Pflichten nachkommen muss, gem. §§ 555 a, 555 d BGB verpflichtet, seine Wohnung zugänglich zu machen und die Anbringung der Rauchwarnmelder zu dulden.
  Die Ankündigung der Arbeiten kann auch kurzfristig erfolgen, da keine erhebliche Einwirkung auf die Mietsache vorliegt.

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Mängel der Bauordnung

- Eine ausdrückliche Regelung für Wohnungs-eigentümergemeinschaften fehlt.

- Die Bauordnung benennt nur Schlafzimmer, Kinderzimmer und Rettungswege.

- Zur Wartung der Rauchwarnmelder ist eine untaugliche Regelung getroffen worden, da diese bereits am 1.4.2013 in Kraft trat, obwohl die Verordnung erst am 28.3.2013 vom Landtag NRW beschlossen wurde.

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Querkopf

Verwalter V empfiehlt der Wohnungseigentümergemeinschaft, die einheitliche Nachrüstung und Wartung von Rauchwarnmeldern zu beschließen.

Eigentümer Q erklärt daraufhin, dass er diesen Eingriff in sein Sondereigentum nicht dulden werde, zumal die Nachrüstpflicht erst ab 2017 in Kraft trete. Auch habe er bereits selbst Rauchwarnmelder in seiner Wohnung installiert. Ferner sollten die selbstnutzenden Eigentümer bzw. die Mieter selbst für die Wartung der Rauchwarnmelder sorgen.

Rauchwarnmelder in der Diskussion

BGH, Urt. v. 9.3.2012 - V ZR 161/11, ZMR 2012, 646

Die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht hat nicht der einzelne Wohnungseigentümer, sondern der rechtsfähige Verband der Wohnungseigentümer sicher zu stellen. Dies gebietet das wohlverstandene Interesse aller Wohnungseigentümer, wobei die Wahrnehmungskompetenz aus § 10 Abs. 6 S. 3 WEG folgt.

§ 10 Abs. 6 S. 3 WEG

Sie [die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer] übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind.

Rauchwarnmelder in der Diskussion

BGH, Urt. v. 8.2.2013 - V ZR 238/11, ZMR 2013, 642

Aus der Bestimmung des § 10 Abs. 6 S. 3 WEG folgt die Beschlusskompetenz zum Einbau und zur Wartung gesetzlich vorgeschriebener Rauchwarnmelder, denn diese dienen nicht nur dem Schutz des einzelnen Nutzers oder Sondereigentümers, sondern dem Schutz aller Bewohner und Besucher der Anlage sowie dem Schutz des Gemeinschaftseigentums.

Rauchwarnmelder in der Diskussion

BGH, Urt. v. 8.2.2013 - V ZR 238/11, ZMR 2013, 642

Der Gemeinschaftsbezug zeigt sich zudem darin, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft bei einem Verstoß einzelner Wohnungseigentümer gegen die Einbauverpflichtung im Schadensfall Gefahr läuft, dass die Leistungen aus der Feuer-versicherung gekürzt werden.

vgl. AFB 2010 Abschnitt B § 8 Ziff. 1. Buchst. b):
Pflicht zur Einhaltung aller gesetzlichen, behördlichen sowie vertraglich vereinbarten Sicherheitsvorschriften

Rauchwarnmelder in der Diskussion

BGH, Urt. v. 8.2.2013 - V ZR 238/11, ZMR 2013, 642

Die Beschlusskompetenz umfasst neben der Entscheidung über die Anschaffung der Rauchwarnmelder auch die Entscheidung über die vorgeschriebene regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder.

Soweit dies in der Bauordnung nicht ausdrücklich erwähnt ist, ergibt sich dies daraus, dass die Rauchwarnmelder so eingebaut und betrieben werden müssen, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Dies verpflichtet zur Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik.

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Pflicht zur Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik

DIN 14676 legt die Mindeststandards für Planung, Einbau, Einbau, Betrieb und Instandhaltung der Rauchwarnmelder in Wohnhäusern, Wohnungen und Räumen mit wohnungs-ähnlicher Nutzung fest.
Gem. **DIN 14676 Abschn. 7** „Nachweis der Fachkompetenz für Dienstleistungserbringer“ ist ausdrücklich empfohlen, dass die Projektierung, Installation und Instandhaltung von Rauchwarnmeldern nur durch besonders zertifizierte Personen (Geprüfte Fachkraft für Rauchwarnmelder) vor-genommen werden soll.
Spezielle Anforderungen an die Geräte und die zu verwen-dende Montagetechnologie von Rauchwarnmeldern sind in
der Produktnorm **DIN EN 14604** festgelegt.

Rauchwarnmelder in der Diskussion

BGH, Urt. v. 8.2.2013 - V ZR 238/11, ZMR 2013, 642

Richtet sich die Nachrüstpflicht an die Gesamtheit der Wohnungseigentümer (Gebäude mit reiner Wohnnutzung), so ist der Verband gem. § 10 Abs. 6 S. 3 Alt. 1 WEG ohne weiteres befugt, diese Pflicht zu erfüllen.

Diese sog. <u>geborene Wahrnehmungsbefugnis</u> folgt aus der Aufgabe des Verbandes, die Verkehrssicherung für das Gesamtgrundstück wahrzunehmen; insbesondere dann, wenn das Grundstück bzw. das Gebäude aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften in bestimmter Weise zwingend auszustatten ist.

Rauchwarnmelder in der Diskussion

BGH, Urt. v. 8.2.2013 - V ZR 238/11, ZMR 2013, 642

Richtet sich die Nachrüstpflicht nur an einzelne Wohnungseigentümer, ist der Verband befugt, von dem ihm gem. § 10 Abs. 6 S. 3 Alt. 2 WEG zustehenden Zugriffsermessen Gebrauch zu machen.

Für die sog. gekorene Wahrnehmungsbefugnis des Verbands reicht es aus, dass die Pflichtenerfüllung durch den Verband förderlich ist, was das Bestehen gleichgerichteter Pflichten sämtlicher Wohnungseigentümer nicht voraussetzt.

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Konsequenzen für das WEG-Recht

- Nur die einheitliche Ausstattung des Objekts mit Rauchwarnmeldern sowie deren einheitliche Wartung entlastet die Gemeinschaft und den einzelnen Wohnungseigentümer von der Haftung für eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht
- Nur die einheitliche Ausstattung des Objekts mit Rauchwarnmeldern sowie deren einheitliche Wartung entlastet die Gemeinschaft von ihren Pflichten als Versicherungsnehmerin der Feuerversicherung
- Nur die Information der Wohnungseigentümer, Behandlung in der Eigentümerversammlung nebst Vorschlag einer geeigneten Beschlussfassung entlastet den Verwalter von seiner Haftung - § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Konsequenzen für das WEG-Recht

- Handelt es sich um ein Gebäude mit reiner Wohnnutzung, besteht hier vertretener Auffassung nach nicht nur Handlungskompetenz, sondern auch Handlungspflicht.

- Handelt es sich um ein gemischt-genutztes Gebäude, so besteht Handlungskompetenz, aber keine Handlungspflicht der Gemeinschaft.

AG Karlsruhe, Urt. v. 15.8.2014 – 4 C 217/14, IMR 2014, 480.

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Konsequenzen für das WEG-Recht

- Übt die Wohnungseigentümergemeinschaft ihre Beschlusskompetenz aus, so handelt sie zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums gem. § 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG, weshalb der Beschluss mit einfacher Mehrheit gefasst werden kann.
- Rauchwarnmelder, die aufgrund eines solchen Beschlusses angeschafft werden, stehen nicht im Sondereigentum (arg. § 10 Abs. 7 WEG).
- Der einzelne Eigentümer ist gem. § 14 Nr. 4 WEG zur Duldung der Maßnahme verpflichtet.

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Konsequenzen für das WEG-Recht

- **Es entspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, die gesetzliche Nachrüstpflicht nicht bis zum letzten Tag auszureizen.**

LG Halle/Saale, Beschl. v. 31.3.14 - 3 S 11/14, ZMR 2014, 455
AG Ratingen, Urt. v. 18.11.2014 - 11 C 121/14 (demn. in ZMR)

Alles Schlauköpfe

Verwalter V informiert die Wohnungseigentümer über die Pflicht zur Nachrüstung von Rauchwarnmeldern gemäß Landesbauordnung.

Die Wohnungseigentümer beschließen daraufhin, dies nicht zur Sache der Gemeinschaft zu machen. Vielmehr werden die einzelnen Eigentümer verpflichtet, für die Nachrüstung und Wartung der Rauchwarnmelder selbst zu sorgen. Dem Verwalter sollen diesbezügliche Nachweise vorlegt werden.

LG Braunschweig, Urt. v. 7.2.2014 - 6 S 449/13, ZWE 2014, 323

Rauchwarnmelder in der Diskussion

BGH, Urt. v. 10.10.2014 - V ZR 315/13, IMR 2015, 26
BGH, Urt. v. 9.3.2012 - V ZR 161/11, ZMR 2012, 646
BGH, Urt. v. 18.2.2011 - V ZR 82/10, ZMR 2011, 491
aktuell in NRW: AG Bonn, Urt. v. 30.1.15 – 27 C 144/14

Wohnungseigentümern können durch Beschluss keine persönlichen Handlungspflichten auferlegt werden. Wird gleichwohl ein derartiger Beschluss gefasst, so ist dieser mangels Beschlusskompetenz nichtig, d.h. vollkommen rechtsunwirksam

Und vor allem:

Warum sollte der Verwalter, den mangels Tätigwerden des Verbands überhaupt keine Handlungspflichten treffen, haftungsrelevante Kontrollaufgaben ausüben, zumal ohne besondere Vergütung?

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Verhalten bei Obstruktion

- Liegt gesetzliche Nachrüstpflicht vor, so widerspricht ein Negativ-Beschluss hier vertretener Auffassung nach zwar ordnungsmäßiger Verwaltung, ist indes aufgrund der vorrangigen Beschlusskompetenz der Eigentümer gem. § 21 Abs. 3 WEG „bloß“ rechtswidrig und kann bestandskräftig werden (§ 23 Abs. 4 S. 2 WEG).

- Mangels Betroffenheit des Verwalters in seiner eigenen Rechtsstellung ist der Verwalter zur Beschlussanfechtung weder verpflichtet, noch befugt.

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Verhalten bei Obstruktion

- **Mangels gesetzlicher Handlungskompetenz besteht im Falle der Negativ-Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung weder eine Handlungspflicht, noch eine Vertretungsmacht für den Verwalter (§ 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG).**

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Verhalten bei Obstruktion

- Zur Vermeidung einer eigenen (Untätigkeits-) Haftung sollte der Verwalter im Falle der Ablehnung seiner Vorschläge zur ordnungsgemäßen Beschlussfassung den Beschlussvorschlag „Rauchwarnmelder“ jährlich bis zum Ablauf der Ausrüstungspflicht wiederholen, um dem Vorwurf zu entgehen, den Wohnungseigentümern (Eintritt neuer Eigentümer in die Gemeinschaft!) eine spätere ordnungsmäßige Beschlussfassung pflichtwidrig nicht ermöglicht zu haben.

Vorausschauende Eigentümer

Verwalter V informiert die Wohnungseigentümer über die Pflicht zur Nachrüstung von Rauchwarnmeldern gemäß Landesbauordnung.

Die Wohnungseigentümer beschließen daraufhin, nicht nur die Kinder- und Schlafzimmer, sondern auch die Wohnzimmer und weitere Räume, die als Schlafgelegenheit nutzbar sind, mit Rauchwarnmeldern auszustatten.

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Risiko der Nutzungsänderung

Der BGH hat die Frage unbeantwortet lassen können, wie mit einer Mehrausstattung über den gesetzlichen Mindeststandard hinaus zur Vermeidung des Problems der Nutzungsänderung umzugehen ist.

Die Literatur vertritt hierzu die Auffassung, dass solche Maßnahmen als Modernisierung gem. § 22 Abs. 2 WEG beschlossen werden können (Schmid, ZMR 2008, 98 ff.).

Nach aktueller Rechtsprechung besteht Beschluss-kompetenz mit einfacher Mehrheit als modernisierende Instandsetzung gem. § 22 Abs. 3 WEG.

AG Ratingen, Urt. v. 18.11.2014 - 11 C 121/14;
AG Halle/Saale, Urt. v. 14.3.2014 - 99 C 2552/13, ZMR 2014, 455;
rechtskräftig, vgl. LG Halle/Saale, Beschl. v. 31.3.14 - 3 S 11/14.

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Risiko der Nutzungsänderung

Für das Mietrecht gilt, dass der Vermieter eine sinnvolle Mehrausstattung als Modernisierungsmaßnahme über die Mindestausrüstung hinaus durchführen kann. Dabei ist die Ankündigungsfrist von 3 Monaten nicht einzuhalten, da es sich gem. § 555 e Abs. 4 BGB um eine Maßnahme handelt, die keine erhebliche Einwirkung auf die Mietsache darstellt.

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Problem Eigenausstattung

- Inwieweit bei der Beschlussfassung darauf Rücksicht zu nehmen ist, dass einzelne Eigentümer oder deren Mieter ihre Wohnungen bereits ausgestattet haben, konnte der BGH im entschiedenen Fall offen lassen; dies sei eine Frage der ordnungsgemäßen Verwaltung.

  In der Regel dürfte auch in diesen Fällen die einheitliche Ausstattung des Objekts den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Problem Eigenausstattung

- Der Eigentümer bzw. der Mieter muss das Entscheidungsermessen der Gemeinschaft bzw. des Vermieters akzeptieren und kann nicht durch Einbau eigener Geräte in die Verwaltungskompetenz des Einbaupflichtigen eingreifen.

  AG Singen, Urt. v. 25.11.2014 - 7 C 20/14 (demn. in ZMR);
  AG Ratingen, Urt. v. 18.11.2014 - 11 C 121/14 (demn. In ZMR);
  LG Hamburg, Urt. v. 5.10.2011 - 318 S 247/10, ZMR 2012, 129;
  AG Bad Homburg, Urt. V. 29.1.14 - 2 C 1749/13, ZMR 2014, 566;
  AG Hamburg-Blankenese, Beschl. v. 26.6.2013 - 531 C 125/13, ZMR 2013, 965; AG Hamburg-Blankenese, Urt. v. 16.2.2011 - 531 C 341/10, ZMR 2011, 395

  a.A.: LG Braunschweig, Urt. v. 7.2.2014 - 6 S 449/13, ZWE 2014, 323 (Fehlurteil!);
  AG Rendsburg, Urt. v. 30.10.2008 - 18 C 545/08, ZMR 2009, 239 (Ausnahmefall!)

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Wartung durch den Mieter?

- Dass nur der unmittelbare Besitzer (Mieter) zur zur Wartung primär verpflichtet sein soll, sofern der Eigentümer diese Pflicht nicht selbst übernimmt, betrifft nur das <u>Bauordnungsrecht</u>.

- Ist der Wohnungseigentümer Eigennutzer, muss er sowieso die Wartung ausführen; hat der Wohnungseigentümer vermietet, ist er nach den Bestimmungen des <u>Mietrechts/des Mietvertrags</u> zur Wartung verpflichtet.

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Wartung durch den Mieter?

- Bundesrecht (= Mietrecht §§ 535 ff. BGB) geht vor Landesrecht (=Landesbauordnung)!
- Gem. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietdauer in diesem Zustand zu erhalten.
- Ist zudem mietvertraglich die Umlage der Wartungskosten als Betriebskosten vereinbart, folgt daraus die Wartungspflicht des Vermieters.

Rauchwarnmelder in der Diskussion

BSG, Urt. v. 18.6.2014 - B 3 KR 8/13 R, NZS 2014, 738

Rauchwarnmelder gehören heutzutage nach allgemeiner Verkehrsauffassung als unverzichtbares Warnsystem zur Grundausstattung von Wohnräumen und dienen daher dem Grundbebedürfnis des Wohnens.
Die gesetzliche Pflicht zur Ausstattung von Wohnungen mit Rauchmeldern führt dazu, dass Gebäude nur zu Wohnzwecken nutzbar sind, wenn sie - zumindest in den ausdrücklich benannten Räumen - mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sind.

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Verteilung der Anschaffungskosten in der WEG

Die Anschaffungs- und Einbaukosten werden nach dem vereinbarten oder gesetzlichen Verteilerschlüssel für Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung verteilt.
Die Beschlusskompetenz zur abweichenden Kostenverteilung gem. § 16 Abs. 4 WEG mit doppelt-qualifizierter Mehrheit kann hier vertretener Auffassung nach mangels Möglichkeit der Orientierung am Maßstab des Gebrauchs bzw. der Gebrauchsmöglichkeit jedenfalls nicht rechtmäßig ausgeübt werden.

Ausnahme: Vereinbarte Öffnungsklausel

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Verteilung der Wartungskosten in der WEG

Die Wartungskosten werden nach dem vereinbarten oder gesetzlichen Verteilerschlüssel verteilt.
Ob in Ausübung der Mehrheits-Beschlusskompetenz des § 16 Abs. 3 WEG eine abweichende Kostenverteilung rechtmäßig beschlossen werden kann (etwa nach der Anzahl der Rauchwarnmelder / Wohnungen) wird hier vertretener Meinung nach verneint.

(Siehe AG Heilbad Heiligenstadt, Urt. v. 20.12.2013 - 3 C 331/13, ZMR 2014, 490:
Keine Belastung nur der vermietenden Eigentümer gem. § 16 Abs. 3 WEG mit den Kosten der Legionellen-Beprobung als systemwidrig wegen des Nutzens für die Gesamtgemeinschaft sowie mangels Verursachung)

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Tragung der Anschaffungskosten im Mietrecht

- Zwar ist eine Modernisierungsmieterhöhung gem. §§ 559, 555 b Nr. 4, 5 bzw. Nr. 6 BGB denkbar, aufgrund der betraglichen Geringfügigkeit dürften die Anschaffungs- und Einbaukosten der Rauchwarnmelder in der Praxis vom Vermieter getragen werden.
- Die Kauf- und Einbaukosten stellen keine umlagefähigen Betriebskosten dar.

  LG Magdeburg, Urt. v. 27.9.2011 - 1 S 171/11, ZMR 2011, 957.

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Umlagefähigkeit von Mietkosten?

- Ob eine Umlagefähigkeit der Anschaffungs-kosten im Falle der Anmietung der Rauch-warnmelder besteht, ist fraglich; dies wurde bis dato nur in einer einzigen obergericht-lichen Entscheidung vertreten.

so: LG Magdeburg, Urt. v. 27.9.2011 - 1 S 171/11, ZMR 2011, 957

zustimmend:
AG Hamburg-Altona v. 3.5.2014 - 381a C 337/12, ZMR 2014, 801

ablehnend:
AG Hamburg-Wandsbek v. 4.12.2013 - 715 C 283/13, ZMR 2014, 804

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Verteilung der Wartungskosten im Mietrecht

- **Die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder können als sonstige Betriebskosten dem Wohnraummieter formularmietvertraglich auferlegt werden (§ 2 Nr. 17 BetriebsKV); im Zweifel gilt der allgemeine Kostenverteilerschlüssel nach qm-Wohnfläche gem. § 556a Abs. 1 S. 1 BGB.**

so: AG Lübeck, Urt. v. 5.11.2007 - 21 C 1668/07, ZMR 2008, 302;

Riecke/Schmid, WEG, 4. Aufl. 2015, Sonderteil RWM, Rn. 102.

a.A.: AG Bielefeld v. 30.3.2011 – 17 C 288/11, ZMR 2012, 448.

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Verteilung der Wartungskosten im Mietrecht

- Da in Alt-Mietverträgen (vor dem 1.4.2013 abgeschlossen) eine Umlagefähigkeit der Wartungskosten der Rauchwarnmelder kaum, wie erforderlich, explizit vereinbart sein dürfte, ist das Vorliegen einer mietvertraglich wirksamen „Mehrbelastungsklausel“ zu prüfen, durch welche bei Vertragsschluss noch nicht bekannte und nachträglich durch Gesetz, Verordnung oder Satzung neu eingeführte Betriebskosten als umlagefähig vereinbart wurden.

Rauchwarnmelder in der Diskussion

Verteilung der Wartungskosten im Mietrecht

- Bei dem Neu-Abschluss von Mietverträgen ist darauf zu achten, dass die Umlagefähigkeit der Wartungskosten der Rauchwarnwarnmelder explizit vereinbart wird!

BGH, Urt. v. 7.4.2004 – VIII ZR 167/03, ZMR 2004, 430

Rauchwarnmelder in der Diskussion

BMF-Anwendungsschreiben zu § 35a EStG v. 15.2.2010
Überarbeitung des BMF-Schreibens vom 26.10.2007
Az.: IV C 4 - S 2296-b/07/0003 (2010/0014334)

- Die Arbeits-, Wege-, und Maschinenkosten für die Ausstattung der eigengenutzten Wohnung mit Rauchwarnmeldern sowie die Wartungskosten sind als sog. haushaltsnahe Handwerkerleistungen gem. § 35a EStG für den Eigentümer steuerlich absetzbar.

- Dies gilt für den Mieter ebenso.

Dann ist ja alles klar!