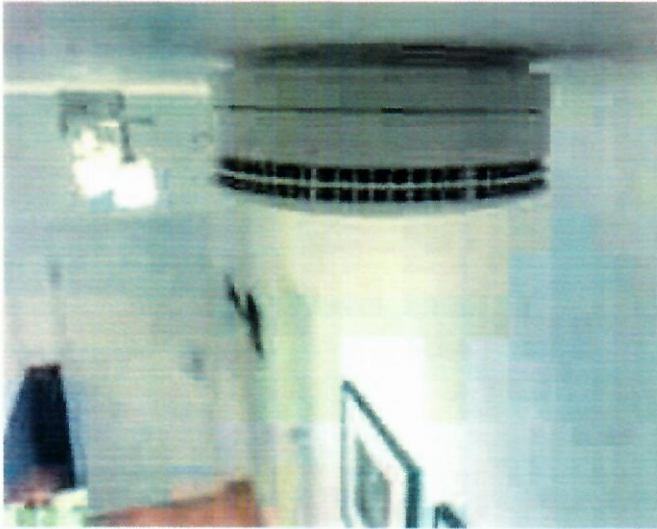


Mieter tragen künftig Wartungskosten für Rauchwarnmelder



Haus- und Wohnungseigentümer können ab dem 1. Januar 2019 die Wartung von Rauchwarnmeldern selbst organisieren.

11. Dezember 2018 – Zum 1. Januar 2019 ändert sich in Nordrhein-Westfalen die Landesbauordnung (BauO NRW). Ab dem Datum können Haus- und Wohnungseigentümer die Wartung von Rauchwarnmeldern selbst organisieren, berichtet der Verband Wohneigentum NRW e.V.

Mit der jetzt anstehenden Änderung will der Gesetzgeber Eigentümern mehr Kompetenzen an die Hand geben. So können sie ab dem kommenden Januar entscheiden, ob sie die jährliche Wartung bzw. Inspektion der Rauchwarnmelder selbst übernehmen oder beispielsweise dafür einen Dienstleister beauftragen wollen.

„Wir begrüßen diese Änderung der Landesbauordnung ausdrücklich, denn die jährliche Kontrolle bietet Eigentümern wie auch Mietern ein Mehr an Sicherheit“, betont Hans-Michael Schiller, 1. Vorsitzender des Verband Wohneigentum NRW e.V.

Darüber hinaus dient die Gesetzesänderung der Absicherung des Eigentümers, da er hiermit seiner Verkehrssicherungspflicht nachkommen kann. Doch auch Mieter profitieren von der neuen Regelung, denn sie können sicher sein, dass alle Rauchwarnmelder einmal jährlich gewartet werden und auch alle relevanten Räume einer Wohnung mit lebensrettenden Meldern ausgestattet sind.

Wartungskosten sind Nebenkosten

Inspektionen und Wartungen von Rauchwarnmeldern durch Dritte sind mit einem finanziellen Aufwand verbunden. Diese Kosten können Eigentümer aber in der Regel nach einer BGH-Entscheidung aus dem Jahr 2008 als neue Nebenkosten auf die Mieter übertragen. Allerdings muss ein Mietvertrag dafür bei der „Vertraglichen Umlagevereinbarung“ – sprich den Nebenkosten – über eine sogenannte Öffnungs- bzw. Ergänzungsklausel verfügen. Denn nur solch eine Klausel lässt die Übertragung neuer Nebenkosten auf den Mieter zu. Fehlt diese Voraussetzung, wird eine Umlage neuer Nebenkosten nur in besonderen Fällen möglich.

„Als neu gelten alle Nebenkosten, die erst nach dem Zeitpunkt eines Mietvertragsabschlusses entstehen. Also beispielsweise ab 2019 dann die Nebenkosten für die regelmäßige Inspektion von Rauchwarnmeldern oder auch Kosten für die Installation eines Kabelanschlusses als Ersatz für die bisherige Satellitentechnik. Ebenfalls kann die Einstellung eines Hausmeisters unter diese Nebenkostenregelung fallen“, berichtet Hans-Michael Schiller weiter. In NRW müssen seit Anfang 2017 in Eigenheimen und Mietshäusern Rauchwarnmelder installiert sein. Der Haus- oder Wohnungseigentümer war bisher laut Gesetz für die Bereitstellung der Melder zuständig, der Mieter für die Betriebsbereitschaft und die Wartung – also beispielsweise den Batteriewechsel. Dies führte in den zurückliegenden Monaten jedoch immer wieder zu dem Problem, dass in manchen Häusern die Funktionstüchtigkeit der lebensrettenden Melder nicht gewährleistet war. Die neue Regelung soll dem entgegenwirken.

Gerne gibt der Verband Wohneigentum NRW e.V. weitere Auskünfte zu den Themen Haus und Garten. Schreiben Sie uns einfach eine E-Mail: info@wohneigentum.nrw (<mailto:info@wohneigentum.nrw>).

</presse/ABUS-Verband-Wohneigentum-NRW-stellen-Renovierungs-Ratgeber-vor.htm>

</presse/Fotowettbewerb-Rettet-den-Vorgarten-Gewinner-stehen-fest.htm>

[Übersicht \(/presse/\)](/presse/)