Rauchmelder in Wohnungen – mietrechtliche Aspekte

© 2025 Deutscher Bundestag

Rauchmelder in Wohnungen – mietrechtliche Aspekte

Aktenzeichen:	WD 7 - 3000 – 055/25
Abschluss der Arbeit:	9. September 2025
Fachbereich:	WD 7: Zivil-, Straf- und Medienrecht, Bauen und Wohnen

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 4

2. Belastung der Mieter durch Beschaffungskosten von Rauchmeldern 4
2.1. Angemietete Rauchmelder 4
2.1.1. Definition: Betriebskosten 4
2.1.2. Mietkosten für Rauchmelder keine Betriebskosten 5
2.2. Gekaufte Rauchmelder 5
2.2.1. Erstinstallation 5
2.2.1.1. Modernisierungsmaßnahme 6
2.2.1.2. Umfang der Modernisierungsmaßnahme 6
2.2.1.3. Umlegbarkeit auf die Miete 7
2.2.2. Ersatz von Rauchmeldern 7

3. Kosten der Wartung von Rauchmeldern 8

4. Einbau von Rauchmeldern mit Klima-Monitoring – datenschutzrechtliche Aspekte 8

1. Einleitung

Auftragsgemäß werden finanzielle Belastungen von Mietern von Wohnraum durch den Einbau von Rauchmelder seitens der Vermieter, die ihrerseits durch öffentlich-rechtliche Vorschriften dazu verpflichtet sind, dargestellt. Ebenfalls wird skizziert, inwiefern die Kosten für den Betrieb der Rauchmelder von Mietern zu tragen sind.

Darüber hinaus wird umrissen, inwiefern der Einbau von solchen Rauchmeldern zulässig ist, die Daten aus dem Wohnraum – z.B. das Raumklima – übertragen.

In Einzelfällen kann es durch abweichende vertragliche Regelungen zu anderen Ergebnissen kommen. Hier können nur die Grundzüge dargestellt werden.

2. Belastung der Mieter durch Beschaffungskosten von Rauchmeldern

Rauchmelder für vermietete Wohnungen können von dem Vermieter entweder angemietet oder gekauft werden.

2.1. Angemietete Rauchmelder

Grundsätzlich steht es dem Vermieter frei, Rauchmelder entweder zu mieten oder zu kaufen.

Die Kosten für die Miete der Rauchmelder fallen zwar regelmäßig an, sind aber nach Auffassung des Bundesgerichtshofs keine Betriebskosten und daher nicht umlagefähig.[1]

2.1.1. Definition: Betriebskosten

Nach § 1 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)[2] sind Betriebskosten diejenigen Kosten, *„die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.“*

Nicht zu den Betriebskosten gehören nach Abs. 2 Nr. 1 BetrKV *„die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder*

---

1 BGH, Urteil vom 11. Mai 2022 – VIII ZR 379/20 – Miete von Rauchwarnmeldern – Rn. 32. Abrufbar unter https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&az=VIII%20ZR%20379/20&nr=130193.

2 Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist. Abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/BJNR234700003.html.

freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten)".

Ebenso wenig fallen darunter nach Abs. 2 Nr. 2 BetrKV Instandhaltungs und Instandsetzungskosten. Darunter sind zu verstehen *„die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen."*

In § 2 BetrKV werden eine Vielzahl von Beispielen für Betriebskosten genannt. Die Kosten für Rauchmelder werden gar nicht genannt. Die Aufzählung ist aber nicht abschließend. § 2 Nr. 17 BetrKV bestimmt als Auffangtatbestand, dass auch nicht in dieser Bestimmung beispielhaft genannte Betriebskosten solche die die sein können.

Damit sind Betriebskosten gemeint, die *„entweder wegen ihrer geringen praktischen Bedeutung nicht in den Katalog des § 2 Nr. 1 - 16 BetrKV aufgenommen wurden oder dort nicht genannt werden konnten, weil sie aufgrund neuartiger technischer Entwicklungen zum Zeitpunkt des Erlasses der Verordnung noch nicht absehbar waren und erst später entstanden sind"*[3].

2.1.2. Mietkosten für Rauchmelder keine Betriebskosten

Der BGH vertritt die Auffassung, dass es nicht dem Willen des Verordnungsgeber entspreche, Kosten für die Anschaffung von Betriebsmitteln zu den umlagefähigen Betriebskosten zu zählen. Andernfalls bedeutete dies, *„dass dem Vermieter ein Weg eröffnet würde, auf einfache Weise – nicht nur im Fall der Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmelder, sondern auch in anderen Fällen, in denen er das Mietobjekt mit bestimmten Einrichtungen zu versehen hätte – die im Grundsatz ihm zugewiesene Belastung mit Anschaffungskosten zu umgehen, indem er die allein ihm obliegende wirtschaftliche Entscheidung zugunsten einer Miete anstatt eines Kaufs des fraglichen Betriebsmittels träfe"*[4].

2.2. Gekaufte Rauchmelder

Bei gekauften Rauchmeldern ist zu unterscheiden zwischen solchen, die im Rahmen einer Erstinstallation von Rauchmeldern verbaut werden, und solchen, die schon vorhandene Rauchmelder ersetzen sollen.

2.2.1. Erstinstallation

Bei einer Erstinstallation von Rauchmeldern handelt es sich in der Regel um eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 des BGB, sodass die jährliche

---

3 BGH, Urteil vom 11. Mai 2022 – VIII ZR 379/20 – Miete von Rauchwarnmeldern – Rn. 31. Abrufbar unter https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&az=VIII%20ZR%20379/20&nr=130193.

4 BGH, Urteil vom 11. Mai 2022 – VIII ZR 379/20 – Miete von Rauchwarnmeldern – Rn. 35. Abrufbar unter https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&az=VIII%20ZR%20379/20&nr=130193

Miete gem. § 559 BGB um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden kann.

2.2.1.1. Modernisierungsmaßnahme

Modernisierungsmaßnahmen sind gem. § 555b Nr. 4 und Nr. 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB[5]) solche Maßnahmen, durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird oder durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden

Die Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern führt – so der BGH – regelmäßig zu einer Verbesserung der Sicherheit, insbesondere dann, wenn ein Mehrfamilienhaus durch den Vermieter einheitlich mit solchen Geräten ausgestattet wird. Dadurch, dass Einbau und spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude „in einer Hand" seien, werde ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, das zu einer nachhaltigen Verbesserung im Sinne von § 555b Nr. 4 und 5 BGB führe. Dies gelte auch im Vergleich zu einem Zustand, der bereits dadurch erreicht sei, dass der Mieter von ihm ausgewählte Rauchmelder eingebaut habe.[6]

2.2.1.2. Umfang der Modernisierungsmaßnahme

Fraglich – und bisher auch noch nicht gerichtlich entschieden – könnte sein, ob der Einbau von Rauchmeldern mit Klima-Monitoring etc. noch eine zu duldende Modernisierungsmaßnahme oder eine Luxusmodernisierung ist.

Grundsätzlich ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs der Vermieter *„nicht darauf beschränkt, die Wohnung nur auf den durchschnittlichen Standard des gegenwärtigen Wohnungsmarkts anzuheben. Eine derartige Einschränkung der duldungspflichtigen Baumaßnahmen widerspräche nicht nur dem Begriff der vom Gesetzgeber beabsichtigten und auch so bezeichneten „Modernisierung“ älterer Wohnungen (vgl. BT-Drucks. 9/2079, S. 2, 9 f.; BT-Drucks. 14/4553, S. 49), sondern liefe auch dem allgemeinen Interesse an einer laufenden Verbesserung des Wohnungsbestandes zuwider.[7]“*

---

5 Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163) geändert worden ist. Abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html.

6 BGH, Urteil vom 17. Juni 2015 – VIII ZR 216/14 – Rauchmelder als Modernisierungsmaßnahme. Abrufbar unter: https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&Datum=2015-6-17&nr=71583&anz=23&pos=17.

7 BGH, Urteil vom 20. Juli 2005 – VIII ZR 253/04 – rückkanalfähiges Breitbandnetz – S. 8 – juris Rn. 12. Abrufbar unter: https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=33722&pos=0&anz=1.

Der Vermieter könne über die Art und Weise, wie er den Wohnwert seiner Wohnung verbessern möchte, grundsätzlich frei entscheiden. Daher dürfe er auch durch eine überdurchschnittliche Ausstattung die Attraktivität seiner Wohnungen erhöhen.[8]

2.2.1.3. Umlegbarkeit auf die Miete

Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB durchgeführt, so kann er gem. § 559 BGB die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Dabei darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 BGB oder § 560 BGB abgesehen, grundsätzlich nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.

So sieht z.B. § 559 Abs. 3a BGB für besonders preiswerte Wohnungen eine Ausnahme vor: Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.

2.2.2. Ersatz von Rauchmeldern

Der bloße Ersatz von Rauchmeldern durch gleichwertige Rauchmelder ist keine Modernisierungsmaßnahme und führt als bloße Erhaltungsmaßnahmen nicht zu einer Belastung des Mieters. Weil damit keine technische Verbesserung oder eine sonstige Aufwertung verbunden ist, ist der Vermieter damit nicht zu einer Mieterhöhung nach §§ 559 ff. berechtigt.[9]

Bisher noch nicht entschieden ist die Frage, wie der Ersatz von einfachen Rauchmeldern durch Rauchmelder mit Klima-Monitoring zu beurteilen ist. Hier könnte man daran denken, die Differenz zwischen dem Neupreis einfacher Rauchmelder und dem Anschaffungspreis von Rauchmelder mit Klima-Monitoring als Kosten anzusehen, die gem. § 559 BGB (s.dazu oben 2.2.1.3 auf S. 7) auf die Mieter umgelegt werden können.

Ebenso wenig entschieden ist bisher, ob ein Mieter den Ersatz einfacher Rauchmelder durch Rauchmelder mit Klima-Monitoring verweigern kann.

---

8 BGH, Urteil vom 20. Juli 2005 – VIII ZR 253/04 – rückkanalfähiges Breitbandnetz – S. 8 – juris Rn. 12. Abrufbar unter: https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=33722&pos=0&anz=1.

9 BGH, Urteil vom 23. Mai 2023 – VIII ZR 213/21 – Modernisierung bei Rauchmeldern – Rn. 13. Abrufbar unter: https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&az=VIII%20ZR%20213/21&nr=133971.

3. Kosten der Wartung von Rauchmeldern

Die Kosten für die regelmäßige Prüfung und Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von in den Mieträumen angebrachten Rauchwarnmeldern sind nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs im Wohnraummietverhältnis als *„sonstige Betriebskosten“* im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV (s. dazu oben 2.1.1 auf S. 4) anzusehen und daher auf den Mieter umlegbar.[10]

Der Bundesgerichtshof bekräftigte seine bisherige Rechtsprechung, wonach *„eine regelmäßig anfallende, nicht durch eine bereits aufgetretene Störung veranlasste Maßnahme, die der Überprüfung der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit einer technischen Einrichtung des Mietobjekts dient, keine Mangelbeseitigung“* ist. Daher seien *„die hierdurch verursachten wiederkehrenden Kosten deshalb als sonstige - grundsätzlich umlegbare - Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV anzusehen“*[11].

Auch eine öffentlich-rechtliche Vorschrift, die den Vermieter verpflichtet, Rauchmelder zu installieren, spreche nicht gegen die Umlagefähigkeit der Kosten. Damit werde lediglich die Verpflichtung des Vermieters gegenüber der zuständigen Behörde klargestellt. Über die Kostentragungspflicht im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter sage eine solche öffentlich-rechtliche Verpflichtung nichts aus.[12]

4. Einbau von Rauchmeldern mit Klima-Monitoring – datenschutzrechtliche Aspekte

Derzeit gibt es auch noch keine Rechtsprechung zu der datenschutzrechtlichen Frage, ob und inwieweit der Mieter einer Wohnung den Einbau von Rauchmeldern mit Klima-Monitoring dulden muss. Dies gilt auch für die potenzielle Übertragung anderer Daten.

Rauchmelder mit Klima-Monitoring erheben Daten zur Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit und können diese an externe Dienstleister übermitteln. Unter Umständen erhalten die Mieter dann Lüftungsempfehlungen.

---

10 BGH, Urteil vom 5. Oktober 2022 – VIII ZR 117/21 – Wartungskosten für Rauchmelder. Abrufbar unter: https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&az=VIII%20ZR%20117/21&nr=131620.

11 BGH, Urteil vom 5. Oktober 2022 – VIII ZR 117/21 – Wartungskosten für Rauchmelder – Rn. 47 f. Abrufbar unter: https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&az=VIII%20ZR%20117/21&nr=131620.

12 BGH, Urteil vom 5. Oktober 2022 – VIII ZR 117/21 – Wartungskosten für Rauchmelder – Rn. 49. Abrufbar unter: https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&az=VIII%20ZR%20117/21&nr=131620.

Die Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit in Nordrhein-Westfalen hat sich mit diesem Thema in der Presseerklärung „Rauchmelder mit Klima-Monitoring müssen erst mal ausgeschaltet sein“ vom 25. November 2024 auseinandergesetzt.[13]

Die Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit in Nordrhein-Westfalen vertritt in der Presseerklärung folgende Positionen:

- Grundsätzlich müssen Mieter vor der Installation solcher Rauchmelder ihr Einverständnis mit der Datenverarbeitung erklären. Die Einverständniserklärung muss freiwillig erfolgen und darf nicht von dem Abschluss eines Mietvertrages abhängig gemacht werden.

- Die Entscheidung darüber, ob Daten übertragen und verarbeitet werden dürfen, trifft allein der Mieter.

- Liegt eine solche Einverständniserklärung nicht vor, dürfen weder die Zusatzfunktion zur Ermittlung des Raumklimas noch die Funktion zur Weiterleitung der Daten aktiviert werden.

- Die Einverständniserklärung bezieht sich nur auf das jeweilige Mietverhältnis. Bei einem Mieterwechsel muss entweder eine erneute Einverständniserklärung erteilt oder das Gerät abgeschaltet werden.

***

13 Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen: Rauchmelder mit Klima-Monitoring müssen erst mal ausgeschaltet sein. Pressemitteilung vom 25. November 2024. Abrufbar unter: https://www.ldi.nrw.de/Rauchwarnmelder.