

Rauchmelder: Wer ist verantwortlich?

1. – Fall –

Mieter M hat vom Vermieter V eine Wohnung in Bremerhaven angemietet. M hat gehört, dass bis zum 31.12.2015 alle Wohnungen mit Rauchmeldern ausgestattet werden müssen. Daher kauft M die für die von ihm gemietete Wohnung erforderliche Anzahl von Rauchmeldern und installiert diese. Einige Zeit später teilt V dem M mit, dass kraft Gesetzes alle Wohnungen bis zum 31.12.2015 – somit auch die von M – mit Rauchmeldern ausgestattet werden müssen. V beabsichtigt die Anmietung und Installation eines gebäudebezogenen und wohnungsübergreifenden Rauchwarnsystems. M äußert daraufhin, dass er seine Wohnung bereits mit Rauchmeldern ausgerüstet hat und lehnt den von V beabsichtigten Einbau ab. Außerdem treffe V die Pflicht, den Einbau mit dreimonatiger Frist anzukündigen, die seitens des V nicht beachtet worden sei.

V möchte nun wissen, ob M trotzdem den Einbau der von ihm beschafften Rauchmelder dulden muss. Weiterhin stellt er sich die Frage, ob er die Kosten des Einbaus sowie des Betriebs auf M umlegen kann, sollte M eine Duldungspflicht treffen.

2. – Rauchmelderpflicht –

Wie in vielen anderen Bundesländern auch, wurde im Bundesland Bremen mit § 48 Abs. 4 der Landesbauordnung (LBO) eine Vorschrift geschaffen, die eine gesetzliche Pflicht vorsieht, Wohnungen mit Rauchmeldern auszustatten. Gem. § 48 Abs. 4 Satz 1 LBO müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungs-

wege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird (vgl. § 48 Abs. 4 Satz 2 LBO).

Gem. § 48 Abs. 4 Satz 3 LBO sind die Eigentümer vorhandener Wohnungen verpflichtet, jede Wohnung zum 31.12.2015 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst (vgl. § 48 Abs. 4 Satz 4 LBO).

Exkurs: Entsprechend gleiches gilt im Bundesland Niedersachsen. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) haben in Wohnungen, die bis zum 31.10.2012 errichtet oder genehmigt sind, die Eigentümer die Räume und Flure bis zum 31.12.2015 entsprechend den Anforderungen nach § 44 Abs. 5 Sätze 1 u. 2 NBauO auszustatten. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 NBauO sind auch hier für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchmelder zunächst die Besitzer der Wohnung verantwortlich, es sei denn, die Eigentümer übernehmen diese Verpflichtung selbst.

3. – Rechtsanwendung –

Wird diese Gesetzeslage auf vorliegenden Fall übertragen, ergibt sich, dass es zunächst an sich dem Eigentümer obliegt, die von ihm vermietete Wohnung mit Rauchmeldern auszustatten. Für deren Betriebsbereitschaft ist jedoch der Mieter als unmittelbarer

Besitzer verantwortlich. Allerdings enthält § 48 Abs. 4 Satz 4 LBO die Einschränkung, dass der Mieter dann nicht für die Betriebsbereitschaft Sorge zu tragen hat, „wenn der Eigentümer diese Verpflichtung selbst übernimmt“.

Hier hat M sowohl Rauchmelder angeschafft und installiert und stellt deren Betriebsbereitschaft sicher. Es stellt sich daher die Frage, ob V gleichwohl ein eigenes Rauchwarnmeldesystem installieren kann.

In einem kürzlich entschiedenen Fall hat sich der BGH zu dieser Frage geäußert. In dieser Entscheidung ging der BGH davon aus, dass ein Vermieter auch dann berechtigt ist, die Wohnung eines Mieters

mit eigenen Rauchmeldern auszustatten, wenn der Mieter seinerseits bereits zuvor Rauchmelder in der Wohnung installiert hat (BGH, Urteil vom 17.06.2015 – VIII ZR 290/14).

Nach dem BGH obliege es in erster Linie dem Eigentümer bzw. Bauherrn, einen Einbau vorzunehmen (BGH, a.a.O.). Wenn ein Mieter eigenmächtig Rauchwarnmelder an vorher nicht abgestimmten Stellen der Wohnung anbringt, erfülle er nicht diese Pflicht (BGH, a.a.O.). Der vom Gesetz erwartete Sicherheitszuwachs stelle sich nicht ein, wenn die Rauchmelder nur der willkürlichen, von dem Vermieter nicht geprüften Wartung und Auswahl durch einen Mieter un-

ER E N S E N B A C H
Rechtsanwälte
Bremerhaven • Hamburg • Berlin



Christian Bargmann
Rechtsanwalt bei
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerberaummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Monschauer Straße 12
40549 Düsseldorf
Tel. 02 11/59 85 14 09
Fax 02 11/59 82 95 01

SofortConsult täglich 6.00 – 22.00 Uhr, Telefon 040/41 91 93 - 20

terliegen (BGH, a.a.O.). Zudem überwiege das Interesse des Vermieters an einem eigenen und systematisch zu kontrollierenden Rauchwarnsystem (BGH, a.a.O.).

Damit besteht Vorrang für vermierterseitig installierte Rauchmelder.

4. – Duldungspflicht –

Der BGH geht weiterhin davon aus, dass ein Mieter den Einbau von Rauchmeldern dulden muss (BGH, a.a.O.). Eine Duldungspflicht ergebe sich aus § 555d Abs. 1, § 555b Nr. 4, 5 und 6 sowie § 555d Abs. 1 BGB (BGH, a.a.O.). Denn der Einbau von Rauchmeldern stelle eine Modernisierungsmaßnahme dar, da durch ihn der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht werde, die allgemeinen Wertverhältnisse auf Dauer verbessert würden und er aufgrund von Umständen durchgeführt würde, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und er keine Erhaltungsmaßnahmen sei (BGH, a.a.O.).

Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Modernisierung der Mietsa-

che gem. § 555c Abs. 1 BGB vom Vermieter anzukündigen. Einer solchen Ankündigung bedarf es allerdings dann nicht, wenn es sich bei einer Maßnahme um eine sogenannte Bagatellmaßnahme gem. § 555c Abs. 4 BGB handelt. Diese ist nicht ankündigungspflichtig. Der BGH geht davon aus, dass es sich bei dem Einbau von Rauchmeldern um eine solche Bagatellmaßnahme handelt (BGH, a.a.O.).

Damit kann V hier von M den Einbau der eigenen Rauchmelder im Wege der Duldung verlangen.

5. – Umlage der Installationskosten –

Es stellt sich weiter die Frage, ob die Kosten der Installation auf einen Mieter umgelegt werden können.

Gem. § 559 Abs. 1 BGB kann der Vermieter die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen, wenn er Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB durchgeführt hat.

Da es sich – wie vorstehend ausgeführt – bei dem Einbau

von Rauchmeldern um eine Modernisierungsmaßnahme gem. § 555b Nr. 4, 5 und 6 BGB handelt, ist hier V berechtigt, die auf die Wohnung des M für den Einbau anteilig entfallenden Kosten im Wege einer Mieterhöhung umzulegen.

6. – Umlage der Anmiet- und Wartungskosten –


Fraglich ist zudem, ob die Kosten der Anmietung sowie der Wartung von Rauchmeldern auf den Mieter umgelegt werden können.

In der Rechtsprechung werden zu dieser Thematik verschiedene Auffassungen vertreten. So ging das AG Hamburg-Wandsbek (Urteil vom 04.12.2013 – 715 C 283/13) davon aus, dass die Kosten der Anmietung nicht vom Mieter zu tragen seien. Demgegenüber vertrat das LG Magdeburg (Urteil vom 27.09.2011 – 1 S 171/11) die Auffassung, dass sowohl die Kosten der Anmietung wie auch die der Wartung eines Rauchmeldesystems auf den Mieter umgelegt werden können. Bei diesen Kosten handele es sich

um sonstige Betriebskosten gem. § 2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung. Diese Auffassung wird derzeit überwiegend vertreten.

7. – Ergebnis –

Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass V hier von M zum einen die Duldung des Einbaus seines Rauchwarnsystems verlangen kann. Zum anderen kann er sowohl die Kosten des Einbaus wie auch die der Anmietung und der Wartung auf M umlegen.

Allerdings gilt dies nicht für alle Mietverhältnisse. Denn insbesondere hinsichtlich der Möglichkeit, Anmiet- und Wartungskosten umzulegen, sind die jeweiligen Vereinbarungen des Mietvertrages entscheidend. Daher empfiehlt es sich, zusammen mit einem rechtlichen Berater zu prüfen, welche vermierterseitigen Rechte bestehen. 

Von: Christian Bargmann, Rechtsanwalt bei ENSENBACH Rechtsanwälte Büro Bremerhaven, Tel.: 0471/94694-0 www.ensenbach-rechtsanwaelte.de

