

Rechtsfragen zum Einbau von Rauchwarnmeldern in Mietwohnungen

Rauchwarnmelder retten Leben! Mit diesem Slogan werben die Feuerwehren seit Jahren für den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen. In Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und Sachsen-Anhalt ist der Einbau der Geräte im Neubau bereits seit einigen Jahren vorgeschrieben. In Sachsen-Anhalt ist der Wohnungsbestand bis Ende 2015 nachzurüsten. In Mecklenburg-Vorpommern ist die Frist bereits zum Ende 2009 abgelaufen. Auch in Sachsen, wo eine gesetzliche Einbau- und Nachrüstpflicht bislang nicht gesetzlich festgeschrieben ist, beschäftigen sich immer mehr Unternehmen mit dem Einbau von Rauchwarnmeldern, als Bestandteil des Brandschutzkonzeptes im eigenen Bestand.

Der Einbau wirft einige Rechtsfragen auf, die nachfolgend erörtert werden sollen.

1. Duldungspflicht des Mieters

Es stellt sich also die Frage, ob der Mieter auch ohne aktuelle gesetzliche Nachrüstpflicht einen Einbau von Rauchmeldern dulden muss. Nach der herrschenden Meinung in der Mietrechtsliteratur und Rechtsprechung (vgl. AG Schwarzenbeck ZMR 2008, 721, AG Lübeck ZMR 2008, 302), muss der Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern als Modernisierung gemäß § 554 II S. 1 BGB dulden. Durch den Einbau von Rauchwarnmeldern ergibt sich eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts der Wohnung durch Erhöhung des Sicherheitsniveaus. Der Einbau ist damit eine Maßnahme zur Verbesserung der Mietsache.

Der Mieter kann sich bei den relativ geringen Einwirkungen und Kosten durch den Einbau der Geräte auch nicht auf eine unbillige Härte berufen.

Selbst die Ankündigungsfrist für die Modernisierungsmaßnahme muss bei einer solchen unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache gemäß § 554 III S. 3 BGB nicht eingehalten werden.

Sollte der Mieter den Einbau dennoch verweigern, sollte er zunächst angeschrieben werden und über die Rechtslage informiert und unter Fristsetzung zur Benennung eines Einbautermins aufgefordert wird. Für den Fall der Fristversäumnis oder Weigerung kann dann die Klageerhebung angedroht werden. Für eine einstweilige Verfügung fehlt es in diesen Fällen an der Eilbedürftigkeit.

Weiter stellt sich die Frage, ob der Mieter den Einbau der Geräte durch den Vermieter dulden muss, wenn er die Räume bereits selbst mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hat. Nach der bisher bekannten Rechtsprechung muss der Mieter auch in diesem Fall einen Einbau dulden (vgl. AG Hamburg-Wandsbeck ZMR 2009, 47), zumal die meisten Geräte aus dem Baumarkt die aktuellen Regeln der Technik nicht erfüllen und ohnehin nach den Bauordnungen der Länder (außer in Mecklenburg-Vorpommern) der Gebäudeeigentümer zur Ausstattung verpflichtet ist. Darüber hinaus würden sich bei Fremdgeräten dann Weiterungen bei der Betriebskostenumlage für die Geräterwartung ergeben.

2. Welche Räume sind auszustatten ?

Sowohl in der DIN 14676 als auch in den Landesbauordnungen ist vorgesehen die Schlafräume und Flure über die der Rettungsweg führt mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Soweit in der Wohnung Durchgangszimmer als Rettungsweg aus Schlafräumen und Kinderzimmer genutzt werden müssen, sind diese wie Flure zu behandeln und mit Rauchwarnmeldern auszustatten.

Es ist zu beachten, dass man Mietern mietvertraglich nicht eine bestimmte Nutzung einzelner Räume in der Wohnung vorschreiben kann. Daraus folgt, dass auch Wohnzimmer als Schlafräume genutzt werden können und genutzt werden. In diesem Fall sind auch die eigentlichen Wohnzimmer mit

Rauchwarnmeldern auszustatten. Zur Einordnung nach der Landesbauordnungen kommt es auf die tatsächliche Nutzung der Räume an.

Der Mieter hat den Einbau in allen potentiellen Schlafräumen der Wohnung und den Zimmern, die den Rettungsweg aus den Schlafräumen und Kinderzimmern darstellen, zu dulden.

3. Kostenumlage

Die Kosten der Anschaffung Installation und Wartung der Rauchwarnmelder sind zwar pro Stück überschaubar, summieren sich aber im Wohnungsbestand zu beträchtlichen Beträgen. Es stellt sich daher die Frage, wie die Kosten an die Mieter weitergegeben werden können.

Die Kosten der Anschaffung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung der Geräte (wie z.B. Mieten) der Rauchwarnmelder stellen nach der Definition in § 1 Betriebskostenverordnung keine umlagefähigen Betriebskosten darstellen.

Die Kosten der Wartung sind als sonstige Betriebskosten einzuordnen. Hier kann nach derzeitiger Rechtsprechung in bestehende Mietverträge eine einseitige Einführung der neu entstandenen Betriebskosten erfolgen (vgl. AG Lübeck a.a.O). In neuen Mietverträgen sind die Wartungskosten für Rauchwarnmelder aber zwingend als sonstige Betriebskosten anzugeben.

Die Wartung hat gemäß DIN 14676 mindestens jährlich stattzufinden und besteht in einer Sicht- und Funktionsprüfung. Hierzu sollte geschultes Fachpersonal eingesetzt werden und eine Dokumentation erfolgen.

Da die Umlage der Gerätemiete als Betriebskosten nicht zulässig ist, sollte darüber nachgedacht werden, die Geräte zu kaufen und die Anschaffungs- und Einbaukosten als Modernisierungsumlage gemäß § 559 BGB abzuwälzen.

Martin Alter
Rechtsanwalt

im Kanzleiforum 12/2010
der Rechtsanwälte Strunz-Alter, Chemnitz