

Auswirkungen gesellschaftlicher Änderungen auf das Mietrecht

Bearbeitet von
Evangelischen Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis

Dr. Olaf Riecke*

Rauchwarnmelder im Mietrecht – Pflichten des Vermieters, Umlagefähigkeit als Betriebskosten

Inhaltsübersicht

I. Einleitung

II. Rechtsgrundlagen

1. Landesbaurecht
2. DIN 14676 und DIN EN 14604

III. Träger der Einbaupflicht nach Landesbaurecht

1. Vermieter/Eigentümer
2. Besitzer

IV. Umlagefähigkeit auf Mieter

1. Einbaukosten
2. Betriebskosten (Wartung)

V. Duldungspflicht des Mieters

VI. Fehlalarm

VII. Antragsmuster

VIII. Fazit in Thesenform

I. Einleitung

Jährlich gibt es in Deutschland 600–700 Brandtote durch Wohnungsbrände. 6.000 werden schwer, 60.000 leicht verletzt. Die Sachschäden an Gebäude und Einrichtungen gehen in die Milliarden. 75 % der Brandopfer fallen nicht den Flammen zum Opfer, sondern sterben (vorher) an einer Rauchvergiftung. Die meisten Feuer beginnen mit der Schwelphase. Der Rauch verteilt sich schnell und unbemerkt in der Wohnung. Das im Rauch vor allem freigesetzte Kohlenmonoxid ist geruchlos und im Schlaf nicht wahrnehmbar. Nachts ist daher die Gefahr am größten. Kohlenmonoxid macht den Menschen schon nach drei Atemzügen bewusstlos; zehn Atemzüge sind tödlich. Feuer breitet sich schnell aus und erreicht innerhalb kürzester Zeit Temperaturen von mehreren 100 Grad Celsius. Nach Auslösung eines Rauchwarnmelders verbleiben selten mehr als 2 Minuten Fluchtzeit.

Rauchwarnmelder gehören heutzutage nach allgemeiner Verkehrsauffassung als unverzichtbares Warnsystem zur Grundausstattung von Wohnräumen und dienen daher dem Grundbedürfnis des selbstständigen Wohnens. Die gesetzliche Pflicht zur Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern führt – so das BSG¹ – dazu, dass Gebäude nur zu Wohnzwecken nutzbar sind, wenn sie – zumindest in den ausdrücklich benannten Räumen – mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sind.

Nach Ansicht des BGH² stellt die Installation von Rauchwarnmeldern eine Wahrnehmung von Verkehrssicherungspflichten dar, wenn die Eigentümer aufgrund öffent-

* Der Verfasser ist Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese.

1 BSG, Urt. v. 18.6.2014, B 3 KR 8/13 R, ZMR 2014, 992.

2 BGH, Urt. v. 8.2.2013, V ZR 238/11, ZMR 2013, 642 Rn. 10.

lich-rechtlicher Vorschriften verpflichtet sind, das Grundstück oder das darauf befindliche Gebäude in einer bestimmten Weise auszustatten.

Im Schadensfall soll nach BGH³ der Eigentümer/Versicherungsnehmer beim Verstoß gegen die Einbaupflicht Gefahr laufen, dass die Leistungen aus der Feuerversicherung (gemeint wohl eher: verbundene Wohngebäudeversicherung) für das Gebäude gekürzt werden. Dem widerspricht allerdings Staudinger.⁴

II. Rechtsgrundlagen

1. Landesbaurecht

Die Regelungen zum Einbau von Rauchwarnmeldern – meist mit Übergangsfrist für Bestandsbauten – befinden sich in den jeweiligen Landesbauordnungen.⁵ Dreizehn Bundesländer haben gesetzliche Regelungen zur Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern erlassen.

Bayern setzte bis zur Kodifizierung in § 46 Abs. 4 BayBO im Jahr 2012 auf die Eigenverantwortung der Eigentümer, befürwortete allerdings ausdrücklich die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern.⁶

2. DIN 14676 und DIN EN 14604

Die Deutsche Industrie-Norm 14676 »Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnähnlicher Nutzung« legt Mindestanforderungen für Planung, Einbau, Betrieb und Instandhaltung von Rauchwarnmeldern in Wohnhäusern, Wohnungen und Räumen mit wohnungsähnlicher Nutzung fest. Sie richtet sich an die für den Brandschutz zuständigen Behörden, Feuerwehren, Hersteller von Rauchwarnmeldern, Planer, Architekten, Bauherren, Eigentümer und Bewohner. Die DIN 14676 wurde überarbeitet. Die frühere Fassung verlangte eine jährliche Alarm- und Sichtprüfung. Die Sichtprüfung beinhaltete eine optische Begutachtung des Rauchwarnmelders. Die neue DIN 14676:2012-09 spricht nicht mehr explizit von »Sichtprüfung«, sondern regelt nur noch, welche Kontrollinhalte vorgeschrieben sind. Diese Neu-Formulierung würde technologische Innovationen den Weg freimachen, die die Kontrollen automatisch durchführen. Gleichwertige Maßnahmen zur bisherigen Sichtprüfung werden aber erst in einer zukünftigen Änderung A1 der Norm spezifiziert werden, um diese gleichwertigen Maßnahmen als allgemein anerkannte Regeln der Technik (aaRdT) zu etablieren.

Nr. 6 der aktuellen DIN 14676 verlangt:

6.1. Der Rauchwarnmelder ist nach Herstellerangaben, jedoch mindestens einmal im Abstand von 12 Monaten, mit einer Schwankungsbreite von höchstens ± 3 Monaten einer Inspektion, Wartung und Funktionsprüfung der Warnsignale zu unterziehen. Die Ergebnisse der Überprüfung und Maßnahmen sind zu dokumentieren.

3 BGH, Urt. v. 8.2.2013, V ZR 238/11, ZMR 2013, 642 Rn. 13.

4 Staudinger, Rauchwarnmelder und etwaige Leistungskürzungen des Gebäudeversicherers nach dem VVG, ZMR 2015, 179ff.

5 Übersicht, sortiert nach Gruppen, bei Riecke, in: Riecke/Schmid, WEG, 4. Aufl. (2015), Anh RWM, S. 1533–1565.

6 Vgl. etwa das Hinweisblatt des Bayerischen Staatsministeriums des Innern von November 2006 zur Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern. Die Ausstattung von „Wohnungen, Häusern und Werkstätten“ mit Rauchwarnmeldern wurde bis zur Novelle der BayBO den Bürgern lediglich empfohlen (so VG München, Urt. v. 29.5.2008, M 11 K 07.6087, ZMR 2009, 721).

6.2 Inspektion und Wartung

6.2.1 Dazu gehört mindestens eine Kontrolle, ob die Raucheindringöffnungen frei sind (z.B. Abdeckungen, Verschmutzung durch Flusen und Stäube), eine funktionsrelevante Beschädigung des Rauchwarnmelders vorliegt und die Umgebung von 0,5 m um den Rauchwarnmelder frei von Hindernissen (z.B. Einrichtungsgegenstände) ist, die das Eindringen von Brandrauch in den Rauchwarnmelder behindern.

6.2.2 Wird eine Verschmutzung der Raucheindringöffnungen festgestellt, so sind diese nach Herstellerangaben zu reinigen.

6.2.3 Weist der Rauchwarnmelder eine funktionsrelevante Beschädigung auf, so ist er auszutauschen.

6.2.4 Ist der erforderliche Freiraum um den installierten Rauchwarnmelder nicht gegeben, so muss der Montageort überprüft und ggf. neu festgelegt werden oder Einrichtungsgegenstände, die sich zu nahe am Rauchwarnmelder befinden, müssen entfernt werden.

6.3.1. Über die Prüfeinrichtung des Rauchwarnmelders muss die Funktion überprüft werden, die zur akustischen Warnung den akustischen Signalgeber und ggf. die optische Individualanzeige des Rauchwarnmelders aktiviert.

III. Träger der Einbaupflicht nach Landesbaurecht

1. Vermieter/Eigentümer

Die meisten Landesbauordnungen ordnen an, dass der „Eigentümer“ verpflichtet ist, Rauchwarnmelder zu installieren bzw. vorhandene Wohnungen nachzurüsten.

2. Besitzer

Nur in Mecklenburg-Vorpommern spricht der Gesetzeswortlaut des § 48 IV LBauO statt vom Eigentümer vom „Besitzer“.

IV. Umlagefähigkeit auf Mieter

1. Einbaukosten

Der Einbau von Rauchwarnmeldern obliegt nach der Gesetzeslage im Mietrecht des BGB dem Vermieter (§ 535 BGB). Der Mieter ist ohne vertragliche Vereinbarung nicht mittelbar über die Landesbauordnung (selbst wenn ihm danach Wartungspflichten obliegen) dazu verpflichtet. Formularmäßig kann die Pflicht nicht auf den Mieter übertragen werden, sondern nur im Rahmen einer Individualvereinbarung.

Vom Einbau selbst zu unterscheiden sind die Kosten des Einbaus. Anschaffungs- und Installationskosten für derartige Gerätschaften und Einrichtungen sind keine Betriebskosten.

Umstritten ist, ob die Kosten einer Anmietung oder einer sonstigen Art der Gebrauchsüberlassung als Betriebskosten umlegungsfähig sind⁷ Im Gegensatz zu anderen

⁷ Generell verneinend unter Hinweis darauf, dass es sich um Kapitalersatzkosten handele AG Hamburg-Wandsbek, Urt. v. 4.12.2013, 715 C 283/13, ZMR 2014, 804; AG Schönebeck, Urt. v. 4.5.2011, 4 C 148/11, ZMR 2011, 646 m. krit. Anm. Riecke; abgeändert durch LG Magdeburg, Urt. v. 27.9.2011, 1 S 171/11, ZMR 2011, 957 = NZM 2012, 305; Wall, WuM 1998, 528; Wüstefeld, WuM 2012, 133 f.; weitgehend bejahend Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn. 5457; ders., ZMR 2000, 197; ders., WuM 2009, 489: Mietkosten können nicht allgemein als sonstige Betriebs-

technischen Geräten (vgl. § 2 Nr. 2, 4, 5, 6, und 15 BetrKVO) sind beim Rauchwarnmelder nicht ausdrücklich die »Kosten der Anmietung« im Gesetz erwähnt.

a) Die Fallgruppen der §§ 555b Nr. 4, 5 und 6, 559 I BGB

Wegen der Kosten der nach Mietvertragsabschluss durchgeführten Installation von Rauchwarnmeldern kommt eine Mieterhöhung nach § 559 I BGB i. V. m. § 555b Nr. 4 und 5 BGB infrage. Die Kosten können jährlich noch mit 11% im Wege der Mieterhöhung auf den Mieter abgewälzt werden, wenn einer der in den Fallgruppen des § 555b BGB genannten Tatbestände erfüllt ist und im Übrigen die allgemeinen Voraussetzungen einer Modernisierungsmieterhöhung gegeben sind.

In den 13 Bundesländern, in denen die Einbaupflicht gesetzlich vorgesehen ist, ist der Mieterhöhungstatbestand des § 559 Abs. 1 i. V. m. § 555b Nr. 6 BGB erfüllt. Gesetzlich in der Pflicht, führt der Vermieter mit der Installation der Rauchwarnmelder eine bauliche Maßnahme durch, die er „nicht zu vertreten“ hat.

Dort, wo die gesetzliche Einbaupflicht fehlt, kommt eine Mieterhöhung nach § 559 I BGB in Betracht, weil durch die Installation der Rauchwarnmelder eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts (vgl. § 555b Nr. 4 BGB) gegeben ist.⁸

Da der Einbau von Rauchwarnmeldern – unabhängig vom Bestehen einer gesetzlichen Einbaupflicht – die Sicherheit der Mietsache und somit den Gebrauchswert erhöht, stellt er eine Maßnahme zur Verbesserung der Mietsache dar.⁹ Eine Verbesserung ist auch dann zu bejahen, wenn der Mieter bereits selbst gleichwertige oder bessere Rauchwarnmelder installiert hat. Entscheidend ist die Verbesserung des vermierterseits gelieferten Zustands der Wohnung.¹⁰

b) Die Stellung des Vermieters als „Bauherr“

Die Mieterhöhung nach § 559 I BGB setzt voraus, dass der Vermieter die bauliche Maßnahme durchgeführt hat. Der Vermieter muss selbst „Bauherr“ der Maßnahme gewesen sein.¹¹

Installiert der Wohnungseigentümer in der von ihm vermieteten Wohnung eigenständig und unabhängig von etwaigen Willensbildungen der Wohnungseigentümergeinschaft Rauchwarnmelder, dann ist er Bauherr und kann eine Mieterhöhung durchführen.

2. Betriebskosten (Wartung)

Zum Einbau von Sicherheitssystemen in der Wohnung der einzelnen Mieter zählt auch eine Ausrüstung mit Rauchwarnmeldern. Rauchwarnmelder dienen vor allem der Sicherheit des einzelnen Mieters und nicht primär dem Schutz des Gebäudes. Als Betriebskosten kommen die geringen Kosten für Batteriestrom und Wartung in Betracht.

kosten angesehen werden; verneinend für Rauchwarnmelder Schumacher NZM 2005, 641 (643); bejahend für Alarmanlagen in Aufzügen LG Gera, Urt. v. 31.1.2001, 1 S 185/00, WuM 2001, 615; generell bejahend LG Magdeburg, Urt. v. 27.9.2011, 1 S 171/11, ZMR 2011, 957 = NZM 2012, 305 und ihm folgend AG Hamburg-Altona, Urt. v. 3.5.2013, 318a C 337/12, ZMR 2014, 801.

⁸ Riecke, in: Schmid/Harz, Fachanwaltskommentar Mietrecht, 4. Aufl. (2014), § 559 BGB Rn. 15, 16.

⁹ AG Hamburg-Bergedorf, Urt. v. 16.11.2009, 410d C 181/09, ZMR 2010, 969; AG Hagenow, Urt. v. 1.4.2010, 10 C 359/09, ZMR 2010, 770 und LG Schwerin, 2 S 57/10.

¹⁰ AG Burgwedel, Urt. v. 1.7.2010, 73 C 251/09 ZMR 2011, 800 und LG Hannover, Beschl. v. 9.12.2010, 1 S 24/10, ZMR 2011, 826.

¹¹ Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl. (2013), § 559 Rn. 26 ff. m. w. N.

Dem Vermieter obliegt es nach Punkt 6 der DIN 14676 (s.o.), mindestens einmal jährlich eine Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder durchzuführen.

Die DIN 14676 Abschnitt 7 regelt die Anforderungen für den Nachweis der Fachkompetenz für Dienstleistungserbringer in der Anmerkung 1 in Anlehnung an Art. 26 der EG-Dienstleistungsrichtlinie 2006/123/EG wie folgt: Die Fachkraft für Rauchwarnmelder muss über einen Kompetenznachweis für die Projektierung, Installation und Instandhaltung von Rauchwarnmeldern verfügen, der alle fünf Jahre zu aktualisieren ist. Der zur Prüfung verwendete Aufgaben- und Fragenkatalog muss von einer kompetenten Stelle, z.B. Forum Brandrauchprävention in der vfdb bestätigt sein.

Die dadurch entstehenden Kosten der Wartung sowie die Kosten für den Austausch der Batterien (sehr strittig) sind als regelmäßig wiederkehrende Kosten im Sinne der gesetzlichen Betriebskostendefinition des § 1 I 1 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) anzusehen und als solche auf den Mieter umlagefähig.¹²

Umlagefähig sind diese Wartungskosten für Brand- bzw. Rauchmelde- und Sprinkleranlagen als sonstige Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV,¹³ da die Kosten für Rauchwarnmelder in § 2 Nr. 1 bis 16 BetrKV nicht ausdrücklich genannt sind.

Die Kosten entstehen laufend durch den Betrieb dieser Rauchwarnmelder. Es handelt sich auch nicht um Verwaltungs- oder Instandsetzungskosten.¹⁴ Voraussetzung für die Umlegung dieser Kosten auf den Mieter ist, dass Vermieter und Mieter im konkreten Mietverhältnis die Abwälzung genau dieser Betriebskostenart vereinbart haben.

Nach der Rechtsprechung des BGH¹⁵ ist die Umlegung „sonstiger Betriebskosten“ nach § 2 Nr. 17 BetrKV nur insoweit wirksam vereinbart, als die jeweiligen Kostenarten einzeln bezeichnet sind. Das kann durch eine ausdrückliche oder konkludente Vereinbarung erfolgen, aber auch im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung als Wille der Parteien zu ermitteln sein.

Jedenfalls bei Neuabschluss eines Mietvertrages müssen deshalb die Kosten für die Funktionsprüfung und den Austausch der Batterien der Rauchwarnmelder ausdrücklich als umzulegende Betriebskosten genannt werden. Die Verteilung richtet sich nach den von den Mietparteien vertraglich vorgesehenen Umlageschlüssel.

Entstehen Betriebskosten erst später infolge einer nach § 555d BGB duldungspflichtigen Modernisierungsmaßnahme, so ist zu differenzieren: Haben die Vertragsparteien eine Betriebskostenpauschale vereinbart und zugleich im Mietvertrag eine wirksame Mehrbelastungsabrede¹⁶ getroffen, kann der Vermieter einseitig unmittelbar nach § 560 I BGB die neu entstandenen Kosten bei dem Mieter geltend machen.¹⁷ Oft führt eine ergänzende Vertragsauslegung zur Umlagefähigkeit der Kosten der Rauchwarn-

12 Schumacher, NZM, 2005, 641 (642); Ruff, DWW 2006, 98 (103); Schickedanz, ZMR 2007, 669 (670); a. A. Langenberg, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl. (2013), § 556 Rn. 230 und Eisenschmid, in: Eisenschmid/Rips/Wall, Betriebskosten-Kommentar, 2. Aufl. (2006), Rn. 3946; AG Lübeck, Urt. v. 5.11.2007, 21 C 1668/07, ZMR 2008, 302.

13 A. A. AG Bielefeld vom 30.3.2011, 17 C 288/11, ZMR 2012, 448 = NZM 2011, 775: Die Kosten für die Wartung der nachträglich eingebauten Rauchwarnmelder in den Mietwohnungen stellen keine »sonstigen Betriebskosten« dar und dürfen daher nicht auf die Mieter umgelegt werden.

14 A. A. Eisenschmid, in: Eisenschmid/Rips/Wall, Betriebskosten-Kommentar, 2. Aufl. (2006), Rn. 3946, der gerade den Austausch der Batterien als Instandhaltungsmaßnahme infolge Alterung qualifiziert; Schumacher NZM, 2005, 641 (642): das Entleeren der Batterie stelle keinen Mangel, sondern eine Folge ihres bestimmungsgemäßen Gebrauches dar, ihr Ersatz sei mithin eine Maßnahme der Instandhaltung.

15 BGH, Urt. v. 7.4.2004, VIII ZR 167/03, ZMR 2004, 430 = NZM 2004, 417 (418) und BGH, Urt. v. 7.4.2004, VIII ZR 146/03, WE 2004, 10 = NZM 2004, 418 (419).

16 Vgl. LG Magdeburg, Urt. v. 27.9.2011, 1 S 171/11, ZMR 2011, 957 = NZM 2012, 305.

17 BGH, Urt. v. 7.4.2004, VIII ZR 167/03, ZMR 2004, 430 = NZM 2004, 417 (418).

melderwartung, auch wenn keine wirksame Umlegungsvereinbarung besteht. Entstehen nachträglich infolge einer duldungspflichtigen Modernisierungsmaßnahme laufende Betriebskosten, so weist der Mietvertrag hinsichtlich der Kostentragungslast insoweit eine planwidrige Lücke auf. Diese ist im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung dahin gehend auszufüllen, dass die Mietvertragsparteien in diesem Fall die Umlagefähigkeit dieser Kosten auf den Mieter gewollt und vereinbart hätten.¹⁸

Eine Umlage nach der Anzahl der Mietobjekte ist denkbar. Dieser Verteilungsschlüssel könnte sachgerecht und deshalb das Ergebnis einer ergänzenden Vertragsauslegung sein, wenn der Nutzen für jede Wohnung unabhängig von der Fläche gleich ist.¹⁹ Bei der nachträglichen Installation von Rauchwarnmeldern bleibt es wohl eher bei der gesetzlichen Regel des § 556a I 1 BGB. Die Kosten werden nach dem Flächenmaßstab umgelegt, falls nichts anderes im Mietvertrag steht.

Auch der Maßstab nach konkret verbauter Zahl von Rauchwarnmeldern in der Wohnung des Mieters ist bei unterschiedlich großen Wohnungen immer noch besser vertretbar als die Verteilung nach Zahl der Wohnungen.

V. Duldungspflicht des Mieters

Der Mieter muss den Einbau von Rauchwarnmeldern gem. § 555d I BGB grundsätzlich dulden, d. h. nach vorheriger Ankündigung den Zutritt zur Wohnung und den vorgeschriebenen Einbauorten (Zimmern) gestatten und die Montage hinnehmen.²⁰ Gleiches gilt für die jährlich durchzuführende optische Funktionskontrolle. Auch wenn es sich beim Einbau von Rauchwarnmeldern um eine zur Mieterhöhung berechtigende Modernisierungsmaßnahme i. S. d. § 559 BGB i. V. m. § 555b BGB handelt, gilt für den Einbau selbst nicht die dreimonatige Ankündigungsfrist des § 555c Abs. 1 BGB. Denn bauliche Maßnahmen, die der Vermieter aufgrund einer behördlichen Anordnung oder gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen hat, fallen von vornherein nicht unter § 555c BGB und unterliegen deshalb auch nicht den dem Vermieter auferlegten Mitteilungspflichten. Derartige Maßnahmen muss der Mieter vielmehr nach § 555d I BGB dulden. Sie sind, soweit es sich nicht um Notmaßnahmen handelt, vom Vermieter vorher anzukündigen, sodass sich der Mieter nach Möglichkeit darauf einstellen kann. Der Mieter ist nach Treu und Glauben verpflichtet, an einer baldigen Terminabstimmung mitzuwirken.²¹ In Bundesländern ohne gesetzliche Einbaupflicht gilt die dreimonatige Ankündigungsfrist auch nicht, da der Einbau von Rauchwarnmeldern die Bagatellgrenze nicht überschreitet und die Einhaltung der Frist nach § 555c IV BGB entbehrlich ist.

Auch Mieter, die bereits eigene Rauchwarnmelder installiert haben, müssen die einheitliche – und ggf. vollständige, d. h. aller zum Schlafen geeigneten Räume, inklusive

18 BGH, Urt. v. 27.6.2007, VIII ZR 202/06, ZMR 2007, 851 = ZfR 2007, 669 m. Anm. Schmid; Rips, in: Eischmid/Rips/Wall, Betriebskosten-Kommentar, 2. Aufl. (2006), Rn. 1765; Langenberg, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl. (2013), § 556 Rn. 253 und § 560 Rn. 12, weil das Äquivalenzverhältnis des Vertrages gewahrt bleibe, indem der größeren Kostenlast die Schaffung von etwas Neuem gegenüberstehe.

19 Vgl. BGH, Urt. v. 27.6.2007, VIII ZR 202/06, ZMR 2007, 851 = GE 2007, 1310 = ZfR 2007, 669 m. Anm. Schmid. Dass sich der BGH damit über § 556a I 1 BGB und den Grundsatz, dass die Kostenumlage nicht vom Nutzen abhängt, hinwegsetzt, ist zwar rechtsdogmatisch sehr bedenklich (vgl. Schmid ZfR 2007, 673), jedoch muss sich die Praxis bis auf Weiteres auf diese Rechtsprechung einstellen.

20 AG Burgwedel, Urt. v. 1.7.2010, 73 C 251/09 ZMR 2011, 800 und LG Hannover, Beschl. v. 9.12.2010, 1 S 24/10, ZMR 2011, 826.

21 BGH, Urt. v. 4.3.2009, VIII ZR 110/08, MDR 2009, 738 = NZM 2009, 394.

Wohnzimmer²² – Ausstattung ihrer Mietwohnung durch das vom Vermieter beauftragte Unternehmen dulden.²³ Der Mieter muss die Dispositionsbefugnis des Vermieters akzeptieren und kann nicht durch vorauseilenden Gehorsam und Einbau eigener Geräte letztlich in die Verwaltungspraxis des Vermieters eingreifen. Der Vermieter entscheidet auch über den Umfang der Ausstattung; er ist nicht verpflichtet nur eine Mindestausstattung nach der jeweiligen LBauO vorzunehmen.²⁴

Die eigene Installation von Rauchwarnmeldern lässt die einheitliche Ausstattung der Mietwohnung mit Rauchwarnmeldern durch den Vermieter nicht als eine für den Mieter auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigende Härte erscheinen.

Der Mieter ist auch verpflichtet, den Einbau von Rauchwarnmeldern in Räumen zu dulden, die nach den Vorgaben der jeweiligen Landesbauordnung nicht der Ausstattungspflicht unterliegen. Es gibt weder ein Verbot zulasten des Mieters, einen Nutzungswechsel der einzelnen Zimmer vorzunehmen und bspw. das ehemalige Schlafzimmer zum Wohnzimmer und umgekehrt das ehemalige Wohn- zum Schlafzimmer zu machen, noch gibt es eine Verpflichtung des Mieters, den Vermieter über einen derartigen Nutzungswechsel aufzuklären. Bereits deshalb hat der Vermieter ein überwiegendes berechtigtes Interesse, auch Räume mit Rauchwarnmeldern auszustatten, die von der gesetzlichen Einbaupflicht nicht umfasst sind, um hier auf Dauer seinen gesetzlichen Verpflichtungen nachkommen zu können.²⁵

VI. Fehlalarm

Täuschungsalarmlasse lassen sich beim besten Melder wohl nicht vermeiden.

Feuerwehreinsätze wegen des Fehlalarms einer Brandmeldeanlage sind auch dann gebührenpflichtig, wenn die Anlage zwar im überwiegenden öffentlichen Interesse eingerichtet wurde, sie aber auch privaten Interessen dient.²⁶

Ausgangspunkt für die rechtliche Beurteilung ist der jeweilige Gefahrenbegriff, der für die Rechtmäßigkeit polizeilichen Vorgehens oder eines Feuerwehreinsatzes erfüllt sein muss.²⁷

Eine Anscheinsgefahr liegt bereits vor, wenn bei verständiger Würdigung objektive Anhaltspunkte (Rauchwarnmelder erst kurze Zeit an und Qualm aus der Küche) für eine Gefahr vorliegen.

Dann ist die Feuerwehr zu sog. (rechtmäßigen und teuren) Gefahrerforschungseingriffen berechtigt und verpflichtet.

Ein objektiver Anhaltspunkt wird aber z.T. auch bejaht, wenn der Melder schon länger alarmiert. Es könnte nämlich ein Schwelbrand vorliegen, dessen Glutnester bei Zufuhr von Sauerstoff sich explosionsartig entzünden können.

Schadensersatzansprüche wegen von der Feuerwehr verursachten Schäden kommen nicht in Betracht bei rechtmäßigem Vorgehen!

22 Vgl. AG Halle/Saale, Urt. v. 28.1.2014, 97 C 2551/13, ZMR 2014, 455.

23 AG Hamburg-Blankenese, Urt. v. 16.2.2011, 531 C 341/10, ZMR 2011, 395; LG Halle/Saale, ZMR 2014, 986; bestätigt vom BGH, Urt. v. 17.6.2015, VIII ZR 216/14.

24 AG Halle/Saale, Urt. v. 28.1.2014, 97 C 2551/13, ZMR 2014, 455; AG Hamburg-Wandsbek, Urt. v. 13.6.2008, 716c C 89/08, ZMR 2009, 47 = WE 2009, 137.

25 AG Hamburg-Bergedorf, Urt. v. 16.11.2009, 410D C 181/09, ZMR 2010, 969.

26 OVG Hamburg, Beschl. v. 1.7.2008, 1 Bf 250/07.Z, ZMR 2009, 567.

27 Vgl. Tönnemann, Vorgehen bei vermutlichen Fehlalarmen durch Rauchwarnmelder, Deutsche Feuerwehrzeitung 2008, 798–801.

Bei Bestehen einer Einbaupflicht nach der jeweiligen LBauO kann es ermessensfehlerhaft sein einerseits den Einbau der Rauchwarnmelder zu fordern und andererseits für einen Feuerwehreinsatz voll zu liquidieren. Dem Landesgesetzgeber war ja bekannt, dass auch der beste Melder fehleranfällig ist.

VII. Antragsmuster²⁸

Der Beklagte/Mieter wird verurteilt, der Klägerin/Vermieterin und den Mitarbeitern der Firma [...] den Zugang zur Wohnung [...] zu gewähren und den Einbau der zertifizierten batteriebetriebenen Rauchwarnmelder durch die Mitarbeiter der Firma [...] in allen Wohnräumen sowie den Fluren an den Decken zu dulden.

Die Mieter müssen ermöglichen, dass Mitarbeiter – max. zwei Personen gleichzeitig, die sich auf Wunsch der Mieter ausweisen müssen – eines vom Vermieter beauftragten Unternehmens nach vorheriger Ankündigung mit Frist von mindestens einer Woche in der Zeit zwischen 9.00 Uhr und 13.00 Uhr oder 15.00 Uhr und 18.00 Uhr den Zutritt zu ihrer gemieteten Wohnung im A-Weg 9, Hamburg erhalten und dulden, dass in den zum Schlafen genutzten/geeigneten Räumen sowie im Flur der Wohnung jeweils die Installation eines Rauchwarnmelders an der Decke des Raumes erfolgt.

VIII. Fazit in Thesenform

- (1) Nur die einheitliche Ausstattung des Objekts stellt sicher, dass zugelassene Rauchwarnmelder DIN-gerecht eingebaut und auch normgerecht gewartet (Problem Nachweis / Problem unterschiedlicher Fabrikate) werden; außerdem werden Stör- oder/und Fehlalarme auf ein Mindestmaß beschränkt.
- (2) Nur die einheitliche Ausstattung des Objekts mit Rauchwarnmeldern sowie deren einheitliche Wartung entlastet Eigentümer und Vermieter weitgehend von der Verkehrssicherungspflicht.
- (3) Nur die einheitliche Ausstattung des Objekts mit Rauchwarnmeldern sowie deren einheitliche Wartung reduziert die mögliche Verletzung von Pflichten des Eigentümers oder Vermieters als Versicherungsnehmer auf Null.
- (4) Weil der Mieter keine Fachkraft für Rauchwarnmelder ist, die über einen Kompetenznachweis für die Projektierung, Installation und Instandhaltung von Rauchwarnmeldern verfügen muss, der alle fünf Jahre zu aktualisieren ist, sollte der Vermieter diese Pflichten selbst in die Hand nehmen und deren Durchführung organisieren.
- (5) Der sicherste Weg besteht darin – und dies ist auch von der Dispositionsbefugnis des Vermieters gedeckt –, wenn gesetzliche Mindestanforderungen überschritten werden und dadurch ein besserer oder optimaler Schutz hergestellt werden kann („Vollausstattung“). Diese Kosten sind in puncto Wartung voll umlegbar auf den Mieter.
- (6) Der Duldungsanspruch gegenüber dem Mieter ist bereits vor Ablauf der Übergangsfrist nach der jeweiligen LBauO gegeben/fällig.

²⁸ Vgl. AG Hamburg-Blankenese, Urt. v. 16.2.2011, 531 C 341/10, ZMR 2011, 395; AG Hamburg-Wandsbek, Urt. v. 13.6.2008, 716c C 89/08, ZMR 2009, 47 = WE 2009, 137.