



DMB Nordrhein-Westfalen e.V. | Oststraße 55 | 40211 Düsseldorf

Oststraße 55
40211 Düsseldorf

Landtag Nordrhein-Westfalen
Ausschuss für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

Telefon: 0211 586009-0
Telefax: 0211 586009-29

Per Email: anhoerung@landtag.nrw.de

STELLUNGNAHME
16/552

E-Mail: mieter@dmb-nrw.de
Web: www.dmb-nrw.de

A02, A11

26.02.2013

Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung
Gesetzesentwurf der Landesregierung, Drucksache 16/1624
Schriftliche Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die erneute Möglichkeit einer schriftlichen Stellungnahme und erlauben uns, die Fragen zu beantworten, zu denen uns eine fachliche Beurteilung möglich ist.

Fragen der CDU-Fraktion/FDP-Fraktion

1. Wir halten den Gesetzesentwurf für wichtig und richtig, da er zum Ziel hat, Menschenleben im Brandfall zu schützen bzw. zu retten.

2. Generell betrachten wir Rauchmelder als geeignet, im Brandfall gefährdete Personen durch ein Alarmsignal so frühzeitig zu warnen, dass diese sich in Sicherheit bringen können.

4. CO-Melder wären nur dann sinnvoll im Sinne des Gesetzesentwurfs, wenn es sich um sogenannte Kombigeräte handelt, die sowohl bei Rauch als auch bei Gas reagieren. Ob die Anzahl tödlicher Unfälle durch Gasaustritt in Wohnungen so erheblich ist, dass eine gesetzliche Regelung sinnvoll ist, kann von hier aus derzeit nicht beurteilt werden.

5. Die Ergänzung einer Kontrollpflicht ist sicher bedenkenswert, um damit die Umsetzung des Gesetzes in der Praxis zu erhöhen.

6. Die vorgesehene Pflichtenteilung zwischen Vermieter und Mieter hat den Vorteil, dass der Mieter selbst die volle Kostenkontrolle bei der Wartung der Rauchmelder erhält und lediglich die Kosten für Batterien aufbringen muss. Ein weiterer Vorteil ist, dass für den Austausch der Batterien weder der Vermieter noch ein Dritter die Wohnung des Mieters betreten muss, da dieser den Austausch der Batterien selbst vornimmt. Dies ist auch für den Vermieter oder ein von diesem beauftragtes Unternehmen eine Entlastung, da bereits für das Ablesen von Heizkostenzählern der Zugang zur Mieterwohnung organisiert werden muss und einen nicht unerheblichen Aufwand darstellen kann.

Fraglich ist sicherlich, ob jeder Mieter befähigt bzw. motiviert ist, den Batterienwechsel regelmäßig vorzunehmen oder ob durch mangelhafte Sorgfalt oder absichtliches Unterlassen eines Batteriewechsels der Rauchmelder schon bald nicht mehr funktionstüchtig ist. Für

betagte bzw. körperlich eingeschränkte Menschen dürfte eine Wartung ohne Hilfe von außen nicht durchführbar sein.

Die vollständige Verlagerung der Verantwortung auf den Vermieter ist im Hinblick auf mögliche Probleme bei der Wartung sicherlich das „einfachere“ Modell. Die dann entstehenden Wartungskosten trägt jedoch der Mieter über die Nebenkosten. Diese sind ohnehin mittlerweile so hoch, dass sie auch als „zweite Miete“ bezeichnet werden.

Beim Blick auf rechtliche Folgen im Schadensfall kann sich aus dem derzeitigen Gesetzesentwurf sowohl für Vermieter als auch für Mieter eine Haftung ergeben, wenn der Einbau von Rauchwarnmeldern unterblieben ist oder wenn die Geräte nicht ordnungsgemäß betrieben, d. h. gewartet, wurden. Im Einzelfall ist dann zu klären, ob fehlende oder nicht funktionierende Rauchwarnmelder ursächlich für den erlittenen Schaden oder den Tod gewesen sind. Es muss sich also feststellen lassen, dass die gesundheitliche Beeinträchtigung oder der Tod nicht eingetreten wäre, wenn Rauchwarnmelder Alarm gegeben hätten.

Nach Einschätzung des Deutschen Mieterbundes ergibt sich eine Haftung in der Praxis nur selten. (RA Dietmar Wall in WuM 2013, 3-25, Mietrechtliche Probleme beim Einbau und Betrieb von Rauchwarnmeldern) Es besteht jedoch das Risiko hoher Schadenssummen.

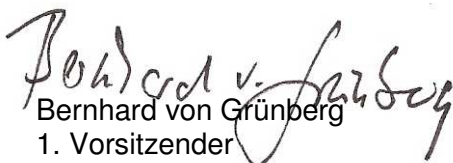
Fragen der PIRATEN-Fraktion

4. Nach derzeitigem Stand des Gesetzesentwurfs ist der Nutzer bzw. Mieter der Wohnung für die Wartung verantwortlich.


5. Unseres Erachtens ist mit der Ausstattung der derzeit im Gesetzesentwurf vorgesehenen Räume ausreichend, weil damit genau die Räume erfasst sind, in denen sich im Zweifel schlafende Menschen und Kinder aufhalten, die also im Brandfall besonders gefährdet sind und nicht rechtzeitig angemessen reagieren können. Auch der Einbezug von Fluren erscheint uns sinnvoll, da hier in der Regel niemand ist, der den Brand rechtzeitig bemerken könnte.

6. Die Kosten der Wartung von Rauchmeldern sind im Rahmen der Betriebskosten auf Mieter umlegbar. Der jeweilige Betrag dürfte mindestens 20 Euro jährlich betragen.

Mit freundlichen Grüßen


Bernhard von Grünberg
1. Vorsitzender

recherchiert von: **Eliza Kremer** am 26.02.2013

Autor:	Rechtsanwalt Dietmar Wall, Berlin	Quelle:	 DMB Verlags- und Ver- waltungs- gesell- schaft des Mie- terbun- des mbH, Berlin
Dokument- typ:	Aufsatz	Fundstel- le:	WuM 2013, 3-25

Mietrechtliche Probleme beim Einbau und Betrieb von Rauchwarnmeldern

Rechtsanwalt Dietmar Wall, Berlin

- I. *Einleitung*
- II. *DIN-Normen zu Rauchwarnmeldern*
 1. *Anforderungen an die Geräte*
 2. *Anforderungen an den Einbau*
 3. *Anforderungen an den Betrieb*
 - a) *Inspektion und Funktionsprüfung*
 - b) *Fernüberwachung*
- III. *Landesrechtliche Regelungen zum Einbau und Betrieb von Rauchwarnmeldern*
 1. *Die einzelnen Vorschriften*
 2. *Wen trifft die bauordnungsrechtliche Nachrüstspflicht?*
 - a) *Nachrüstspflicht obliegt dem Wohnungseigentümer*
 - b) *Nachrüstspflicht obliegt dem Besitzer*
 - c) *Die Bauordnung bestimmt nicht, wer nachrüstspflichtig ist*
 - aa) *Ist der Eigentümer bauordnungsrechtlich allein verantwortlich?*
 - bb) *Ist der Eigentümer nach anderen rechtlichen Gesichtspunkten allein verantwortlich?*
 - (1) *Nach § 903 BGB?*
 - (2) *Nach Art. 14 GG?*
 - (3) *Mittelbare Einbaupflicht aufgrund einer Verkehrssicherungspflicht?*
 - d) *Zusammenfassung und Kritik*
 3. *Wen trifft die bauordnungsrechtliche Betriebspflicht?*

- a) *Betriebspflicht ist ausdrücklich dem Mieter auferlegt*
- b) *Die Bauordnung bestimmt nicht, wer betriebspflichtig ist*
 - aa) *Ist der Eigentümer bauordnungsrechtlich allein verantwortlich?*
 - bb) *Ist der Eigentümer aufgrund einer Verkehrssicherungspflicht verantwortlich?*
- c) *Zusammenfassung*

IV. Haftungsfragen

- 1. *Anspruchsgrundlagen*
- 2. *Geschützte Rechtsgüter*
- 3. *Pflichtverletzung und Rechtsfolge*
 - a) *Haftung des Vermieters*
 - b) *Haftung des Mieters*
 - c) *Tabellarische Übersicht*

V. Die mietrechtlichen Rechte und Pflichten zum Einbau und zur laufenden Prüfung

- 1. *Vereinbarungen zur Übertragung der Einbau- und Betriebspflicht*
 - a) *Ausdrückliche Vereinbarung*
 - b) *Fehlende ausdrückliche Vereinbarung*
 - c) *Kontrollpflicht des Vermieters*
 - d) *Formulierungsvorschlag zur Übertragung der laufenden Prüfung auf den Vermieter*
 - e) *Hinweise an den Mieter zum ordnungsgemäßen Betrieb*
- 2. *Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Einbau?*
 - a) *Meinungsstand*
 - b) *Stellungnahme*
- 3. *Muss der Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern dulden?*
 - a) *Erstinstallation*
 - b) *Ersetzung vorhandener Geräte*
 - aa) *Meinungsstand*
 - (1) *Anspruch nach §554 BGB?*
 - (2) *Anspruch aus §242 BGB?*
 - bb) *Stellungnahme*
 - (1) *Kein Anspruch nach §554 BGB*
 - (2) *Kein Anspruch aus § 242 BGB*
 - (3) *Kontrollrecht des Vermieters*

4. Mieterhöhung wegen Modernisierung nach § 559 BGB

- 3 -

--

- 4 -

5. Umlage von Betriebskosten für Rauchwarnmelder

- a) *Anschaffungskosten*

b) *Kosten der laufenden Funktionsprüfung*

aa) *Umlagefähigkeit*

bb) *Mietvertragliche Vereinbarung zur Kostenumlage*

(1) *Benennung der Kosten im Mietvertrag*

(2) *Umlage ohne ausdrückliche mietvertragliche Vereinbarung?*

(a) *Die Auffassungen in Rechtsprechung und Literatur*

(b) *Stellungnahme*

c) *Kosten für den Austausch eines defekten Geräts*

d) *Umlage von Mietkosten?*

aa) *Die Auffassungen in Rechtsprechung und Literatur*

bb) *Stellungnahme*

e) *Grundsatz der Wirtschaftlichkeit*

VI. *Zusammenfassung*

VII. *Anhang: Die einzelnen Regelungen in den Landesbauordnungen*

I. Einleitung

Die meisten Toten infolge von Bränden sind in Deutschland in Wohnungen zu beklagen. Die hauptsächliche Todesursache ist dabei nicht die unmittelbare Hitzeentwicklung, sondern die Erstickung durch toxische Gase im Brandrauch. Kleinere Brände mit starker Raumentwicklung entstehen oft unbemerkt, vor allem während der Schlafenszeit. Der Rauch wird im Schlaf nicht wahrgenommen und kann innerhalb kurzer Zeit zum Erstickungstod führen.

Rauchwarnmelder bieten einen zuverlässigen Schutz, vorausgesetzt sie sind ordnungsgemäß installiert und werden regelmäßig überprüft. Es besteht eine recht hohe Akzeptanz, weil mit einem relativ geringen finanziellen Aufwand ein hohes Maß an Sicherheit erzielt werden kann. Trotz Informations- und Aufklärungskampagnen sind jedoch auf freiwilliger Basis noch nicht genügend Rauchwarnmelder in Wohnungen eingebaut worden. Deshalb gibt es in immer mehr Bundesländern verpflichtende Regelungen für die Ausstattung.

Rauchwarnmelder dienen ausschließlich dem Schutz von Leib und Leben der sich in der Wohnung aufhaltenden Menschen. Die Geräte sollen hingegen nicht vor Sachschäden schützen. Sie sind also nicht darauf ausgerichtet, Brandschäden am Gebäude oder Einrichtungsgegenständen zu begrenzen.¹

Die rechtlichen Probleme im Zusammenhang mit dem Einbau und der Kostenumlage beschäftigen zunehmend die Gerichte. Zunächst soll kurz dargestellt werden, welche Anforderungen an die Geräte und ihren Einbau zu stellen sind. Hierzu existieren DIN-Normen. Daran anschließend soll besprochen werden, ob und inwieweit eine Pflicht zur Installation und zur laufenden Überprüfung der Geräte besteht. Dann ist auf Haftungsfragen einzugehen. Daran schließen sich die mietrechtlichen Fragen zum Einbau, zur Mieterhöhung und zur Umlage von Betriebskosten für Rauchwarnmelder an.

II. DIN-Normen zu Rauchwarnmeldern

Im Sprachgebrauch des DIN ist zu unterscheiden zwischen Rauchmeldern und Rauchwarnmeldern. Rauchmelder sind Bestandteil einer Brandmeldeanlage, die den Alarm automatisch direkt an die Feuerwehr weiterleitet. Rauchwarnmelder sind hingegen autark arbeitende Geräte mit ausschließlich lokaler, akustischer Alarmierung. Die folgenden Ausführungen befassen sich mit Rauchwarnmeldern.

1. Anforderungen an die Geräte

Die Anforderungen, Leistungskriterien und notwendigen Prüfverfahren an Rauchwarnmelder sind festgelegt in der DIN EN 14604. Die Geräte werden ganz überwiegend über eine Batterie betrieben. Zugelassen sind auch netzbetriebene Rauchwarnmelder für den Anschluss an die Stromversorgung. Dann

muss aber eine zweite Energieversorgungsquelle in Form einer Batterie oder eines Akkumulators sicherstellen, dass das Gerät bei einem Stromausfall funktioniert. In der genannten europäischen Produktnorm ist unter anderem bestimmt, dass ein Rauchwarnmelder folgende Leistungsmerkmale zu erfüllen hat: Der Alarmton muss mindestens 85 dB(A) betragen, mindestens 30 Tage vor dem notwendigen Batterieaustausch muss ein wiederkehrendes Warnsignal² ertönen, und es muss ein Testknopf zur Funktionsüberprüfung vorhanden sein. Seit August 2008 dürfen nur Geräte vertrieben werden, die nach der genannten Norm zertifiziert sind. Zum Nachweis der Konformität mit der DIN EN 14604 muss eine Typprüfung durch eine unabhängige Produktzertifizierungsstelle erfolgen. Das wird auf dem Rauchwarnmelder durch eine CE-Kennzeichnung kenntlich gemacht. Die DIN-Norm legt jedoch nur die Mindestanforderungen fest. Deshalb sollte darauf geachtet werden, hochwertigere Geräte zu verwenden, ausgewiesen durch ein am Gerät angebrachtes Prüfzeichen der VdS Schadenverhütung GmbH³ oder des TÜV-Kriwan.

2. Anforderungen an den Einbau

Mit den Mindestanforderungen an die Planung, den Einbau, den Betrieb und die Instandhaltung von Rauchwarnmeldern befasst sich DIN 14676. Nach dieser Norm sind in Wohnungen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. Entsprechend sehen die Landesbauordnungen, die eine Installationspflicht vorschreiben, die Ausstattung dieser Räume vor. Um einen bestmöglichen Schutz zu gewährleisten, wird die Überwachung jedes Raums mit einem Rauchwarnmelder empfohlen.⁴ Zur Vermeidung eines Fehlalarms⁵ sind Räume ausgenommen, in denen viel Staub, Rauch oder Wasserdampf entstehen könnte, wie Küche oder Bad.

- 4 -

- 5 -

3. Anforderungen an den Betrieb

Um die Betriebssicherheit zu gewährleisten, müssen Rauchwarnmelder in regelmäßigen Abständen auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft werden. Einzelheiten sind ebenfalls in der DIN 14676 festgehalten.

a) Inspektion und Funktionsprüfung

Jeder installierte Rauchwarnmelder ist nach Herstellerangaben, mindestens jedoch einmal im Abstand von zwölf Monaten, mit einer Schwankungsbreite von höchstens plus/minus drei Monaten, zu überprüfen. Das umfasst nach DIN 14676, 6.1 bis 6.4 folgende Maßnahmen:

- Es ist zu prüfen, ob die Raucheindringungsöffnungen frei sind. Das Gerät darf nicht abgedeckt und die Öffnungen nicht durch Flusen und Stäube verschmutzt sein.
- Ebenfalls durch Sichtprüfung ist zu kontrollieren, dass keine funktionsrelevante Beschädigung des Rauchwarnmelders vorliegt. Defekte Geräte sind auszutauschen.
- Es ist sicherzustellen, dass die Umgebung von einem halben Meter um den Rauchwarnmelder frei von Hindernissen ist. Es dürfen z. B. keine Einrichtungsgegenstände angebracht oder aufgestellt sein, die das Eindringen von Brandrauch in den Rauchwarnmelder behindern können.
- Über die Prüfeinrichtung ist zu kontrollieren, dass der akustische Alarm und ggf. die optische Individualanzeige funktionstüchtig sind. Dazu ist der entsprechende Signalgeber zu aktivieren, d. h. ein Probealarm auszulösen.
- Die Batterie ist nach Herstellerangaben auszutauschen. Der Batterie wechsel hat spätestens zu erfolgen, wenn der Rauchwarnmelder eine Batteriestörung meldet. Geräte mit nicht auswechselbaren Langzeitbatterien sind nach Herstellerangaben komplett auszuwechseln.

b) Fernüberwachung

Der DIN-Ausschuss 14676 befasst sich zurzeit mit alternativen Maßnahmen für die Inspektion von Rauchwarnmeldern. Er zieht in Erwägung, Geräte mit Fernüberwachung zuzulassen. Das sind Rauchwarnmelder, die sich mithilfe von Sensoren selbst überwachen und Fehlfunktionen an einen zentralen Leitstand melden. Eine jährliche Sichtprüfung vor Ort wäre damit nicht mehr notwendig. In technischer Hinsicht ist jedoch noch vieles ungeklärt. Problematisch ist, dass es bislang noch keine etablierten Ver-

fahren gibt, die mit der Sichtprüfung gleichwertig sind. Es ist deshalb ungewiss, ob der DIN-Ausschuss Normen zu funkbasierten Rauchwarnmeldern erlassen wird.

III. Landesrechtliche Regelungen zum Einbau und Betrieb von Rauchwarnmeldern

Die DIN-Normen legen keine unmittelbare Ausstattungspflicht fest. Zudem haben sie lediglich Empfehlungscharakter. Deshalb soll zunächst betrachtet werden, inwieweit eine Pflicht zur Installation der Geräte besteht.

1. Die einzelnen Vorschriften

Die Regelungen zum Einbau und zur Prüfung von Rauchwarnmeldern fallen in die Regelungskompetenz der Bundesländer. In den meisten Ländern ist der Einbau mittlerweile vorgeschrieben. Nordrhein-Westfalen wird ebenfalls entsprechende Regelungen umsetzen. Die Installationspflicht ist zumeist nicht auf den Neubau beschränkt. Bestehende Gebäude sind unter Nennung von Fristen einbezogen. Die Tabellen geben einen Überblick. Im Anhang ist der Wortlaut der einzelnen Vorschriften abgedruckt.

Bundesland	Einbaupflicht für Neubauten und ggf. bei Umbauten	Generelle Nachrüstungspflicht für Bestandsbauten	Vorschrift
Baden-Württemberg	Nein	Nein	
Bayern	Ja, seit Dezember 2012 oder Januar 2013 ⁶	Ja, bis 31.12.2017 ⁷	Art. 46 Abs. 4 BayBo
Berlin	Nein	Nein	
Brandenburg	Nein	Nein	
Bremen	Ja, seit 22.12.2009	Ja, bis 31.12.2015	§ 48 Abs. 4 LBauOHB
Hamburg	Ja, seit 1.4. 2006	Ja, bis 31.12.2010	§ 45 Abs. 6 HBauO
Hessen	Ja, seit 24.6.2005	Ja, bis 31.12.2014	§ 13 Abs. 5 HBO
Mecklenburg-Vorpommern	Ja, seit 18.4.2006	Ja, bis 31.12.2009	§ 48 Abs. 4 LBauO M-V
Niedersachsen	Ja, ab 1.11.2012	Ja, bis 31.12.2015	§ 44 Abs. 5 NBauO
Nordrhein-Westfalen	Ja, ab 1.4.2013 ⁸	Ja, bis 31.12.2016 ⁹	§49 LBauO NRW
Rheinland-Pfalz	Ja, seit 22.12.2003	Ja, bis 31.7.2012	§ 44 Abs. 8 LBauO RP
Saarland	Ja	Nein	§ 46 Abs. 4 LBO
Sachsen	Nein	Nein	
Sachsen-Anhalt	Ja, seit 21.12.2009	Ja, bis 31.12.2015	§ 47 Abs. 4 Satz 3 Bauo LSA
Schleswig-Holstein	Ja, seit 1.1.2005	Ja, bis 31.12.2010	§ 49 Abs. 4 BauO S-H
Thüringen	Ja, seit 5.2.2008	Nein	§ 46 Abs. 4 ThürBauO

2. Wen trifft die bauordnungsrechtliche Nachrüstungspflicht?

Wenn eine Nachrüstungspflicht für Rauchwarnmelder bestimmt ist, stellt sich die Frage, wer diese Maßnahmen in bauordnungsrechtlicher Hinsicht durchzuführen hat. Hierzu bestehen in den Landesbauordnungen drei verschiedene Regelungen:

- a) Der Wohnungseigentümer ist zur Nachrüstung verpflichtet.
- b) Der Besitzer ist zur Nachrüstung verpflichtet.
- c) Die Landesbauordnung enthält eine Nachrüstungsspflicht, bestimmt aber nicht, wer sie zu erfüllen hat.

Einzelheiten sind der Tabelle zu entnehmen.

Bundesländer	Die Nachrüstungsspflicht obliegt dem	Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt
Bayern, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein	Wohnungseigentümer	Wohnungsbesitzer, es sei denn, der Eigentümer übernimmt sie
Mecklenburg-Vorpommern	Besitzer der Wohnung	Es ist nicht festgelegt, wem sie obliegt
Hamburg, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt	Es ist nicht festgelegt, wen sie trifft	Es ist nicht festgelegt, wem sie obliegt
Saarland, Thüringen	Keine Nachrüstungsspflicht festgelegt	Es ist nicht festgelegt, wem sie obliegt (betr. Neubauten)
Baden-Württemberg, Berlin, Brandenburg, Sachsen	Die Landesbauordnung enthält (noch) keine Einbauverpflichtung, auch nicht für Neubauten	keine Regelung

a) Nachrüstungsspflicht obliegt dem Wohnungseigentümer

In den Bauordnungen für Bayern, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen¹⁰ und Schleswig-Holstein ist ausdrücklich normiert, dass der Eigentümer der Wohnung zur nachträglichen Ausstattung mit Rauchwarnmeldern verpflichtet ist. Besteht keine Aufteilung in Wohnungseigentum, existiert kein Eigentümer für die einzelnen Wohnungen. Dann fällt die Pflicht entsprechend dem Gebäudeeigentümer zu.

Im Bereich des Wohnungseigentums ist sehr umstritten, ob die Pflicht dem einzelnen Wohnungseigentümer oder der Eigentümergemeinschaft obliegt. Vorherrschend ist die Auffassung, dass die Nachrüstung in die Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft fällt.¹¹

b) Nachrüstungsspflicht obliegt dem Besitzer

In Mecklenburg-Vorpommern besteht die Besonderheit, dass die Nachrüstungsspflicht dem Besitzer der Wohnung auferlegt ist. Besitzer ist gem. § 854 Abs. 1 BGB, wer die tatsächliche Sachherrschaft ausübt. Demnach ist der Mieter der (unmittelbare) Besitzer der Wohnung.

Diese Regelung hat zu Irritationen geführt. Kann es richtig sein, dass der Mieter für die Installation verantwortlich ist? Es wird die Auffassung vertreten, dass mit „Besitzer“ im Sinne von § 48 Abs. 4 Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern auch der mittelbare Besitzer gemeint ist. Mittelbarer Besitzer ist gem. § 868 BGB der Vermieter, der – zumindest in der Regel – auch Eigentümer der Wohnung ist. Es sei deshalb unklar, ob der Mieter oder der Vermieter für den Einbau zuständig sei.¹² Außerdem wurde die Befürchtung geäußert, der Landesgesetzgeber habe die Begriffe „Eigentümer“ und „Besitzer“ gleichgesetzt. Adressat bauordnungsrechtlicher Vorschriften sei grundsätzlich der Bauherr und damit der Eigentümer.¹³ Es wird auch argumentiert, der Begriff „Besitzer“ sei „untechnisch“ zu verstehen und Normadressat dennoch der Eigentümer.¹⁴

Es besteht jedoch keine Unklarheit. Ist in einem Gesetz von „Besitz“ die Rede, ist mangels näherer Bezeichnung oder Umschreibung der unmittelbare Besitz gemeint. Das erschließt sich bereits aus § 854 BGB. Vgl. dazu auch § 930 BGB. Hier sind „Besitz“ und „mittelbarer Besitz“ genannt.

Eine Interpretation des Gesetzes entgegen dem Wortlaut widerspricht den grundlegenden Auslegungsregeln. Eine solche Auslegung wäre dennoch möglich, wenn nach dem Sinn und Zweck des Gesetzes nur der Eigentümer gemeint sein kann. Den Materialien zum Gesetzgebungsverfahren lässt sich das jedoch nicht entnehmen.¹⁵ Es kann deshalb nicht unterstellt werden, dass der Landesgesetzgeber derart dilettantisch zu Werke gegangen ist und den Begriff des Besitzers unzutreffend verwendet hat.

Außerdem ist zu beachten, dass in einigen Bauordnungen im Zusammenhang mit den Nachrüstungs-pflichten für Rauchwarnmelder sowohl der Wohnungseigentümer als auch der unmittelbare Besitzer der Wohnung genannt sind. Die Einbaupflicht wird dem Wohnungseigentümer auferlegt, die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft dem Besitzer.¹⁶ Auch die Niedersächsische Bauordnung legt die nachträgliche Ausstattung mit den Geräten dem Eigentümer auf, die laufende Überprüfung hingegen grundsätzlich den Personen, die die tatsächliche Gewalt über die Wohnung ausüben.¹⁷ Damit wird letztlich der unmittelbare Besitz umschrieben. In § 54 Abs. 2 Satz 3 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz ist ausdrücklich geregelt, dass derjenige, der die tatsächliche Gewalt über eine bauliche Anlage oder ein Grundstück ausübt, neben dem Eigentümer verantwortlich ist.¹⁸ Bauordnungsrechtliche Vorschriften können also durchaus auch den Besitzer der Wohnung in die Pflicht nehmen. Letzte

- 6 -

- 7 -

Zweifel beseitigt der Auszug aus einer Broschüre des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung als oberste Bauaufsichtsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Hier findet sich auf S. 5 folgender Passus:¹⁹

„Für bestehende Wohnungen hat der Gesetzgeber in Mecklenburg-Vorpommern den Besitzer einer Wohnung verpflichtet, diese mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Diese Pflicht trifft bei vermieteten Wohnungen den Mieter als unmittelbaren Besitzer und Nutzer der Wohnung. Der Mieter einer Wohnung ist am ehesten in der Lage, die Rauchwarnmelder zweckmäßig und der individuellen Nutzung der Wohnung entsprechend anzubringen und deren Funktionsfähigkeit zum eigenen Schutz dauerhaft und unterbrechungsfrei sicherzustellen.“

Somit ist in diesem Bundesland der Mieter bauordnungsrechtlich verpflichtet, die Mietwohnung mit Rauchwarnmeldern nachträglich auszurüsten.

c) Die Bauordnung bestimmt nicht, wer nachrüstungspflichtig ist

In den Landesbauvorschriften für Hamburg, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt ist eine Nachrüstungspflicht für Rauchwarnmelder verankert, aber nicht ausdrücklich festgelegt, wer sie zu erfüllen hat. Wer verantwortlich für den Einbau ist, kann den einschlägigen Vorschriften nicht entnommen werden.²⁰

aa) Ist der Eigentümer bauordnungsrechtlich allein verantwortlich?

Dann erscheint es naheliegend, diese Pflicht dem Eigentümer der Wohnung bzw. des Gebäudes, d. h. dem Grundstückseigentümer, zuzuweisen. Dementsprechend findet sich die Schlussfolgerung, Adressat bauordnungsrechtlicher Vorschriften sei grundsätzlich der Bauherr und/bzw. der Eigentümer.²¹ Aus der Gesetzessystematik ergebe sich, dass die Verpflichtung zur Installation, wie aber auch zum Betrieb, wohl dem Eigentümer, also dem Vermieter, obliege.²²

Die ausschließliche Verantwortlichkeit des Eigentümers lässt sich jedoch weder aus den Vorschriften des Bauordnungsrechts noch aus anderen rechtlichen Gesichtspunkten herleiten. Die Landesbauordnungen enthalten prinzipiell Vorgaben für die Errichtung neuer Gebäude. Normadressaten bauordnungsrechtlicher Pflichten sind der Bauherr und die anderen am Bau Beteiligten.²³ Das kann jedoch nicht gelten, soweit die Bauordnung unter Durchbrechung des Bestandsschutzes ausnahmsweise Nachrüstungspflichten festlegt. Der Bauherr und der (spätere) Wohnungseigentümer sind zumeist nicht identisch. Nachrüstungspflichten können Jahrzehnte nach Errichtung des Gebäudes anfallen. Wo-

möglich existiert der Bauherr zu dem Zeitpunkt, zu dem die Pflichten zu erfüllen sind, gar nicht mehr. Diese Pflichten fallen deshalb nicht in den Verantwortungsbereich des Bauherrn.

Den Bauordnungen für Hamburg und Sachsen-Anhalt lassen sich keine Regelungen zur Verantwortlichkeit für Nachrüstungspflichten entnehmen. Zu einzelnen Pflichten ist aber durchaus festgeschrieben, dass der Eigentümer sie zu erfüllen hat. In der Hamburgischen Bauordnung ist z. B. geregelt, dass der Eigentümer Wasserzähler nachrüsten²⁴ und das Gebäude an die Wasserversorgung anschließen muss.²⁵ Demgegenüber beschreibt §45 Abs. 6 der Hamburgischen Bauordnung für Rauchwarnmelder lediglich einen zu erreichenden Zustand der Wohnung: „Wohnungen müssen... Rauchwarnmelder haben.“ Der Vorschrift lässt sich nicht entnehmen, ob der Eigentümer, der Vermieter oder der Mieter oder alle drei durch die Regelung verpflichtet sind.²⁶

Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz enthält in § 54 Abs. 2 aber eine Regelung, die auch für Nachrüstungspflichten relevant ist:

„Die Bauherrin oder der Bauherr sowie die Eigentümerin oder der Eigentümer sind dafür verantwortlich, dass bauliche Anlagen sowie Grundstücke den baurechtlichen Vorschriften entsprechen. [...] Wer die tatsächliche Gewalt über eine bauliche Anlage oder ein Grundstück ausübt, ist neben der Person, die das Eigentum oder das Erbbaurecht innehat, verantwortlich.“

Somit sind für die Erfüllung von Nachrüstungspflichten beide verantwortlich, der Wohnungseigentümer, der mit dem Vermieter nicht zwangsläufig identisch ist²⁷, und derjenige, der die tatsächliche Gewalt ausübt, das ist der unmittelbare Besitzer, insbesondere der Mieter. Der Gesetzgeber hat in den drei genannten Bundesländern darauf verzichtet, die Pflicht allein dem Eigentümer zuzuordnen. Dahinter steht die Erwartung, dass sich aufgrund der Einführung einer gesetzlichen Pflicht ein Bewusstseinswandel in der Bevölkerung vollzieht und verstärkt Rauchwarnmelder eingebaut werden. Dabei geht

- 7 -

- 8 -

der Landesgesetzgeber davon aus, dass die Mieter die Installation der Geräte selbst bewerkstelligen können.²⁸

Eine Kontrolle durch die kommunale Bauaufsichtsbehörde oder andere Institutionen, ob die Verpflichtungen eingehalten werden, findet nicht statt. Hierauf wird nach den Begründungen der Landesgesetzgeber zur Vermeidung bürokratischen Aufwands und zum Schutz der Privatsphäre der Wohnungsnutzer verzichtet. Die staatliche Überwachung, die auch nicht lückenlos umzusetzen wäre, würde einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern. Dementsprechend legen die Bauordnungen auch kein Ordnungsgeld fest, wenn Wohnungen nicht fristgerecht ausgestattet sind.

Somit wird die Eigenverantwortung betont, insbesondere die des Mieters.²⁹

Aus den Bestimmungen in den Bauordnungen für Hamburg, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt ergibt sich somit keine allein dem Wohnungseigentümer zugeordnete Nachrüstungspflicht.³⁰

bb) Ist der Eigentümer nach anderen rechtlichen Gesichtspunkten allein verantwortlich?

Mit unterschiedlichen Argumenten wird versucht zu begründen, dass die bauordnungsrechtliche Nachrüstungspflicht dennoch allein dem Eigentümer obliegt.

(1) Nach § 903 BGB?

Zunächst wird auf § 903 BGB zurückgegriffen. Danach kann der Eigentümer mit der Sache nach Belieben verfahren. Die Nachrüstungspflicht obliege dem Eigentümer, weil ihm nach dieser Vorschrift die Verfügungsbefugnis an den Wohnungen zustehe.³¹

Aus dieser allgemeinen Regelung lässt sich eine Verpflichtung jedoch nicht herleiten. Es ist zu bedenken, dass diese Argumentation auf das Wohnungseigentumsrecht zugeschnitten ist. Für die bauordnungsrechtliche Pflichtenzuordnung oder die mietrechtlichen Verhältnisse lässt sich § 903 BGB nicht heranziehen. Denn diese Vorschrift gilt nur, „soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen“. Hat der Eigentümer den unmittelbaren Besitz einem Mieter überlassen, kann er nicht mehr nach Belieben mit der Mietsache verfahren.

(2) Nach Art. 14 GG?

Außerdem wird zur Begründung auf das Grundrecht auf Eigentum zurückgegriffen. Nach Art. 14 des Grundgesetzes sei der Eigentümer zur Installation verpflichtet.³²

Auch dieses Grundrecht erscheint nicht geeignet, dem Wohnungseigentümer die Nachrüstungsspflicht zuzuweisen. Grundrechte sind prinzipiell als Abwehrrechte gegen staatliche Eingriffe konzipiert. Aus Art. 14 GG lässt sich keine Schlussfolgerung für die Pflichtenverteilung zwischen Wohnungseigentümer und Mieter ziehen. Außerdem ist zu bedenken, dass das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung nach dem Bundesverfassungsgericht auch Eigentum im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG ist.³³

(3) Mittelbare Einbaupflicht aufgrund einer Verkehrssicherungspflicht?

Schließlich wird zur Argumentation auf die Verkehrssicherungspflicht des Gebäudeeigentümers verwiesen. Er sei für die Sicherheit im Gebäude verantwortlich. Da eine eindeutige gesetzliche Regelung fehle, sei aufgrund dieser Pflicht davon auszugehen, dass er Einbauverpflichteter sei.³⁴ Erfülle der Gebäudeeigentümer seine Pflichten nicht, hafte er, wenn im Brandfall keine funktionstüchtigen Rauchwarnmelder installiert seien.

Diese Auffassung kann nicht uneingeschränkt geteilt werden.³⁵ Zunächst ist anzumerken, dass die Verkehrssicherungspflicht die zivilrechtlichen Konsequenzen betrifft. Es geht darum, ob im Brandfall eine Haftung für Personenschäden besteht. Eine bauordnungsrechtliche Obliegenheit vermag die Verkehrssicherungspflicht nicht zu begründen. Insofern ist eine klare Trennung zwischen den bauordnungsrechtlichen und den zivilrechtlichen Pflichten vorzunehmen. Da die Verkehrssicherungspflicht im Zusammenhang mit der Nachrüstungsverpflichtung aufgrund der Landesbauordnung häufig genannt wird, soll sie an dieser Stelle abgehandelt werden.

Jeder, der Gefahrenquellen schafft oder unterhält, muss die erforderlichen Vorkehrungen zum Schutze Dritter ergreifen. Diese Pflicht wird als Verkehrssicherungspflicht bezeichnet. Gegenüber Personen, mit denen der Gebäudeeigentümer eine mietvertragliche Bindung eingegangen ist, besteht eine der Verkehrssicherungspflicht entsprechende vertragliche Fürsorgepflicht.³⁶ Der Gebäudeeigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass niemand durch die Immobilie zu Schaden kommt. Kommt es infolge

- 8 -

- 9 -

einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten zu einem Personen- oder Sachschaden, kann das Schadensersatzansprüche des Geschädigten nach sich ziehen. Dem Grundstückseigentümer obliegt eine Vielzahl von Verkehrssicherungspflichten. Er muss z. B. für eine ausreichende Beleuchtung sorgen und Rutsch- und Stolpergefahren beseitigen.

Die Aufnahme einer Nachrüstungsspflicht für Rauchwarnmelder in die Bauordnung bedeutet jedoch nicht, dass die Geräte erforderlich sind, um die Sicherheit des Gebäudes zu gewährleisten.³⁷ Es besteht auch kein allgemeines Gebot, andere vor einer Selbstgefährdung zu bewahren.³⁸ Eine Haftung des Gebäudeeigentümers kommt nur in Betracht, wenn er eine Gefahrenquelle geschaffen oder nicht beseitigt hat.³⁹ Zusätzlich muss ihn ein Verschulden treffen, abgesehen von der sog. Gefährdungshaftung nach § 836 BGB.

Daher ist eine Haftung des Gebäudeeigentümers nicht bereits deshalb gerechtfertigt, weil sich in den Mieträumen aufgrund fehlender oder nicht funktionstüchtiger Rauchwarnmelder ein Brand ausgebreitet und der Mieter infolgedessen einen Gesundheitsschaden erlitten hat. Dazu muss sich eine Pflicht zum Handeln herleiten lassen.⁴⁰ Eine solche Pflicht kann sich z. B. aus Unfallverhütungsvorschriften oder anerkannten Regeln der Technik ergeben. Auch DIN-Normen sind ein Maßstab, wenn es darum geht, welche Vorkehrungen zu ergreifen sind. Sie können Inhalt und Umfang der Verkehrssicherungspflicht näher bestimmen. Die DIN 14676 für Rauchwarnmelder hat jedoch zum einen nur den Charakter einer Empfehlung, zum anderen schreibt sie den Einbau nicht unmittelbar vor. Maßgebend sind deshalb die Regelungen in der Bauordnung des betroffenen Bundeslandes. Eine allein dem Eigentümer obliegende Nachrüstungspflicht kann sich hieraus aber nicht ergeben, soweit die jeweilige Bauordnung diese Pflicht nicht eindeutig ihm zuweist. In den drei genannten Bundesländern ist lediglich geregelt, dass Wohnungen Rauchwarnmelder haben müssen. Deshalb ist es ein Zirkelschluss, die bauordnungsrechtliche Pflicht des Wohnungseigentümers aus einer Verkehrssicherungspflicht herzuleiten. Der Gebäudeeigentümer ist nur dann allein verkehrssicherungspflichtig, soweit die Bauordnung auch ihm allein die Nachrüstungspflicht für Rauchwarnmelder auferlegt.

Ließe sich aus einer Verkehrssicherungspflicht mittelbar eine Pflicht des Eigentümers zum Einbau von Rauchwarnmeldern herleiten, müsste sie in allen Bundesländern gelten. Dann bestünde eine Ausstattungspflicht auch in den Bundesländern, die den nachträglichen Einbau nicht verpflichtend geregelt oder gar keine gesetzlichen Regelungen zu Rauchwarnmeldern erlassen haben. Auch wenn das vereinzelt vertreten wird⁴¹, ist es viel zu weitgehend, eine generelle Pflicht für sämtliche Wohnungen in Deutschland zu statuieren. Es besteht auch keine Pflicht des Landesgesetzgebers, Vorschriften zum nachträglichen Einbau von Rauchwarnmeldern zu erlassen. Die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern ist eine freiwillige Maßnahme, die in der Eigenverantwortung der Beteiligten liegt.⁴²

Eine andere Beurteilung kann sich gegenüber Mietern ergeben, die z. B. aufgrund einer geistigen Behinderung oder Senilität nur eine eingeschränkte Fähigkeit zu eigenverantwortlichem Handeln besitzen. Zugunsten solcher Mitmenschen ist generell ein strengerer Maßstab an die Verkehrssicherungspflicht anzulegen.⁴³ Insoweit kann für den Wohnungseigentümer aus dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherungspflicht die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern geboten sein.⁴⁴ Werden diese Bewohner jedoch von Personen betreut, die dauerhaft in der Wohnung leben, steht wiederum die Eigenverantwortung im Vordergrund.

d) Zusammenfassung und Kritik

In den Bundesländern Bayern, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein ist die bauordnungsrechtliche Pflicht zur Nachrüstung mit Rauchwarnmeldern dem Wohnungseigentümer zugewiesen. In Mecklenburg-Vorpommern ist sie dem Besitzer der Wohnung, insbesondere dem Mieter, zugeordnet.

In Hamburg, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt ist eine Nachrüstungspflicht festgelegt, aber nicht geregelt, wen sie trifft. In diesen drei Ländern lässt sich den Vorschriften des Bauordnungsrechts nicht entnehmen, dass sie ausschließlich den Wohnungseigentümer trifft. Auch aus dem Gesichtspunkt einer Verkehrssicherungspflicht lässt sich das nicht herleiten. Bauordnungsrechtlich sind hier sowohl der Eigentümer als auch der Besitzer verantwortlich. Die Bauordnung für Rheinland-Pfalz enthält dazu eine allgemeine Regelung.

Im Interesse der hohen betroffenen Rechtsgüter – die körperliche Unversehrtheit und das Leben der Bewohner – sind die zuletzt genannten Regelungen unbefriedigend. Wünschenswert wäre eine klare Zuordnung der Pflichten, wie sie in den anderen Landesbauordnungen festgelegt ist. In der Niedersächsischen Landesbauordnung ist der ursprüngliche Gesetzentwurf der Landesregierung⁴⁵ nach Empfehlung des zuständigen Ausschusses ergänzt und die Nachrüstungspflicht dem Eigentümer der Räume zugewiesen worden.⁴⁶ Erstrebenswert wäre die

Aufnahme einer entsprechenden Vorschrift in die Musterbauordnung. Die Musterbauordnung soll den Bundesländern als Orientierungsrahmen für die Bauordnungsgesetzgebung und der Vereinheitlichung der Landesbauordnungen dienen.

An dieser Stelle sei bereits darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtliche Zuordnung der Pflichten kein Hindernis für eine anderslautende mietrechtlich vereinbarte Verteilung der Pflichten darstellt.⁴⁷

3. Wen trifft die bauordnungsrechtliche Betriebspflicht?

a) Betriebspflicht ist ausdrücklich dem Mieter auferlegt

Die Bauordnungen für Bayern, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein treffen eine unmittelbare Regelung, wem die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt. Damit wird die Pflicht zur laufenden Überprüfung der Geräte nach DIN 14676 umschrieben. Sie ist vorrangig dem unmittelbaren Besitzer der Wohnung zugeordnet. Ihm obliegt die laufende Funktionsprüfung, „es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung übernommen“. Diese Bundesländer haben eine bewusste Zweiteilung vorgenommen. Die Nachrüstungspflicht ist dem Wohnungseigentümer auferlegt, die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft grundsätzlich dem unmittelbaren Besitzer. In der Niedersächsischen Landesbauordnung ist der „unmittelbare Besitzer“ nicht ausdrücklich genannt. Er wird umschrieben als „Person, die die tatsächliche Gewalt über die Wohnung ausübt“.⁴⁸ Zusätzlich sind Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte beispielhaft aufgeführt.⁴⁹

Diese Zuordnung der Betriebspflicht berücksichtigt laut Begründung der Landesgesetzgeber, dass der zum Einbau verpflichtete Eigentümer nur unter besonderen Schwierigkeiten die Verantwortung für die Kontrolle und Wartung von Rauchwarnmeldern in vermieteten Wohnungen übernehmen kann.⁵⁰ Diese Schwierigkeiten sind bekannt im Zusammenhang mit der Ablese von Erfassungsgeräten für den Heizwärme- und Wasserverbrauch. Es gibt Probleme bei der Ankündigung oder Absprache eines Termins, und viele Wohnungen sind aus unterschiedlichen Gründen nicht zugänglich, etwa weil der Mieter abwesend ist oder dem Beauftragten des Vermieters den Zutritt verweigert. Zudem können für den Mieter Folgekosten für die laufende Funktionsprüfung der Geräte entstehen, wenn der Vermieter sie übernimmt.⁵¹ Das ist durchaus ein Aspekt, der bei der Zuordnung der Pflichten auf den Mieter bedacht wurde.⁵²

Somit ist primär der unmittelbare Besitzer der Wohnung für die laufende Prüfung der Geräte verantwortlich. Die Formulierung in der jeweiligen Landesbauordnung, „es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst“, ist zunächst ausschließlich für die bauordnungsrechtliche Pflichtenverteilung relevant. Der unmittelbare Besitzer wird von seiner Verpflichtung frei, wenn der Eigentümer sie übernimmt. Dazu bedarf es einer Vereinbarung.⁵³ Die Bauordnung für Nordrhein-Westfalen bestimmt ausdrücklich, dass der Eigentümer die Betriebspflicht nur bis zu dem Inkrafttreten der Nachrüstungspflicht übernehmen kann⁵⁴, wenn er also bis zu diesem Zeitpunkt bereits freiwillig Rauchwarnmelder eingebaut hat.

b) Die Bauordnung bestimmt nicht, wer betriebspflichtig ist

Die Landesbauordnungen für Hamburg, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt bestimmen lediglich, dass Rauchwarnmelder ordnungsgemäß betrieben werden müssen. Wer diese Pflicht zu erfüllen hat, ist bauordnungsrechtlich nicht festgelegt.

aa) Ist der Eigentümer bauordnungsrechtlich allein verantwortlich?

Entsprechend den obigen Ausführungen⁵⁵ ist die Pflicht zur laufenden Prüfung damit beiden auferlegt, dem Wohnungseigentümer und dem Mieter. Es ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber in den betroffenen Bundesländern bewusst darauf verzichtet hat, die Pflicht einer der beiden Parteien allein zuzuordnen. Aus den Landesbauordnungen der drei genannten Länder ergibt sich nicht, wer die Betriebssicherheit sicherzustellen hat.

In der Bestimmung für Mecklenburg-Vorpommern ist die Betriebspflicht ebenfalls keiner Person zugeordnet. Hier ist aber der Besitzer der Wohnung nachrüstungspflichtig. Da der Mieter als Besitzer der

Wohnung diese Obliegenheit zu erfüllen hat, ist das Gesetz ergänzend dahin auszulegen, dass ihn auch die bauordnungsrechtliche Pflicht zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft trifft.⁵⁶

bb) Ist der Eigentümer aufgrund einer Verkehrssicherungspflicht verantwortlich?

Um die Pflicht zur laufenden Überprüfung allein dem Vermieter zuzuordnen, wird auch in diesem Zusammenhang auf die Verkehrssicherungspflicht zurückgegriffen. Der

- 10 -

- 11 -

Vermieter habe nicht nur die Pflicht zur Installation, sondern er müsse auch dafür Sorge tragen, dass die installierten Rauchwarnmelder jederzeit betriebsbereit seien.⁵⁷ Funktionierten die Rauchwarnmelder im Brandfall nicht, hafte der Vermieter, es sei denn, er könne die jährliche Prüfung nachweisen. Wegen der möglichen Haftungsfolgen ergibt sich nach dieser Auffassung also eine mittelbare Pflicht zur laufenden Prüfung der Rauchwarnmelder.

Dazu ist zunächst anzumerken, dass die Person des Wohnungs- bzw. Gebäudeeigentümers und des Vermieters nicht identisch sein müssen. Bauordnungsrechtlich wäre ggf. der Eigentümer, nicht der Vermieter verantwortlich.

Im Übrigen ergibt sich aus der Verkehrssicherungspflicht grundsätzlich keine ausschließlich dem Wohnungseigentümer zugeordnete Pflicht zur laufenden Prüfung der Geräte. Zur Argumentation und zu den sich ergebenden Ausnahmen wird zunächst auf die obigen Ausführungen unter III. 2. c bb (3) verwiesen. Ergänzend gilt Folgendes:

Die Verkehrssicherungspflichten können auch laufende Prüfungs- und Überwachungspflichten umfassen. Anhaltspunkte zur Bestimmung des einzuhaltenden Prüfungsturnus geben Unfallverhütungsvorschriften und anerkannte Regeln der Technik wie VDI-Richtlinien oder DIN-Normen. Insoweit sieht die DIN 14676 eine ca. jährliche Überprüfung vor. Dabei ist aber die Rechtsprechung des BGH zu berücksichtigen. Die Verpflichtung des Vermieters, den Zustand der Mietsache hinsichtlich mitvermieteter technischer Einrichtungen laufend zu überprüfen, darf nicht überspannt werden.⁵⁸ Für Elektroanlagen in Wohnungen sieht DIN EN 50110 zwar eine regelmäßige, wiederkehrende Prüfung vor. Der BGH hat jedoch entschieden, dass für den Vermieter dennoch keine Pflicht besteht, die Elektroleitungen und -geräte ohne konkreten Anlass regelmäßig kontrollieren zu lassen. Für die Folgen eines Brandes aufgrund eines Kurzschlusses musste der Gebäudeeigentümer deshalb nicht haften.

An die Prüfungspflicht des Eigentümers sind unterschiedlich strenge Anforderungen zu stellen, je nachdem, ob es sich um die allgemein genutzten Teile des Grundstücks handelt oder um die vermieteten Räume. Bei letzteren gilt es nämlich zu beachten, dass den Mieter für die von ihm gemieteten Räume eine Obhutspflicht und in deren Folge die Anzeigepflicht gemäß § 536c BGB trifft. Wenn es um die Einhaltung von Verkehrssicherungspflichten innerhalb der Wohnung geht, ist zudem das berechtigte Bedürfnis des Mieters zu berücksichtigen, in der eigenverantwortlichen Gestaltung seines privaten Umfeldes in Ruhe gelassen zu werden.⁵⁹ Im Hinblick auf die Wohnung ist die Verkehrssicherungspflicht des Gebäudeeigentümers somit eingeschränkt. Vom Vermieter kann demnach nicht die regelmäßige Kontrolle erwartet werden, dass der Mieter die Rauchwarnmelder vorschriftsmäßig wartet oder warten lässt.⁶⁰ Auch in diesem Zusammenhang ist die Eigenverantwortung des Mieters herauszustellen.⁶¹ Rauchwarnmelder dienen ausschließlich dem Schutz der Gesundheit und des Lebens der Wohnungsnutzer. Eine Ausnahme ergibt sich wie bei der Nachrüstungspflicht gegenüber Mietern, die zu eigenverantwortlichem Handeln offenkundig nicht in der Lage sind.

Damit ergibt sich: Hat der Mieter die Rauchwarnmelder selbst angebracht, ist er für den ordnungsgemäßen Betrieb verantwortlich. Eine Verkehrssicherungspflicht des Vermieters hinsichtlich des laufenden Betriebs kann sich demgegenüber ergeben, wenn er die Geräte eingebaut hat.⁶² Es sei jedoch betont, dass dies nicht in den Bundesländern zutrifft, die die laufende Überprüfung dem unmittelbaren

Besitzer der Wohnung zuordnen. Hier bleibt der Mieter für den Betrieb auch dann verantwortlich, wenn der Vermieter die Geräte installiert hat.

c) Zusammenfassung

Festzuhalten ist, dass keine bauordnungsrechtliche Vorschrift die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft ausschließlich dem Wohnungseigentümer auferlegt. Aus dem Gesichtspunkt einer Verkehrssicherungspflicht ergibt sich nicht, dass diese Aufgabe allein ihm bzw. dem Vermieter zufällt. Die Landesgesetzgeber in Bayern, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein gehen davon aus, dass der Eigentümer die regelmäßige Überprüfung nur unter besonderen Schwierigkeiten durchführen kann. Sie weisen diese Aufgabe deshalb dem unmittelbaren Besitzer der Wohnung zu, insbesondere dem Mieter.

Für die anderen Bundesländer gilt: Hat der Vermieter Rauchwarnmelder installiert – wozu er nicht (allein) verpflichtet ist –, dann muss er unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherungspflicht auch für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft einstehen. Hat hingegen der Mieter die Geräte angebracht, ist ihm die Betriebspflicht zugeordnet.

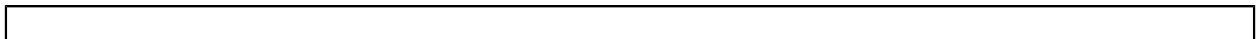
IV. Haftungsfragen

Wenn Rauchwarnmelder fehlen oder nicht funktionieren, können daraus weitreichende Schäden resultieren. Deshalb wird im Zusammenhang mit der Einbau- und Betriebspflicht häufig die Frage gestellt, ob und inwieweit eine Haftung besteht.

1. Anspruchsgrundlagen

Vertragliche Haftung: Ein Anspruch auf Schadensersatz kann sich zunächst aus dem Mietvertrag nach § 535 BGB

- 11 -



- 12 -

in Verbindung mit § 280 BGB wegen Verletzung einer vertraglichen Fürsorgepflicht nach § 241 Abs. 2 BGB ergeben. Voraussetzung ist, dass zwischen dem Geschädigten und dem Schädiger eine mietvertragliche Bindung bestanden hat. Angehörige des Mieters und andere Personen, die in der Wohnung leben, sind in den Schutzbereich des Vertrags einbezogen. Nach hier vertretener Ansicht kann sich ein Anspruch außerdem aus § 536a Abs. 1 BGB ergeben, wenn fehlende Rauchwarnmelder als Wohnungsmangel anzusehen sind.⁶³

Deliktische Haftung: Außerdem kann ein Schadensersatzanspruch bestehen aus § 823 Abs. 1 BGB. Dazu muss dem Schädiger eine Verkehrssicherungspflicht obliegen. Nach § 823 Abs. 2 BGB ist auch zum Schadensersatz verpflichtet, wer schuldhaft ein sog. Schutzgesetz verletzt und dadurch einen anderen schädigt. Die Bestimmung zum Einbau und Betrieb von Rauchwarnmeldern in der jeweiligen Bauordnung ist als Schutzgesetz anzusehen. Außerdem kann sich eine Haftung des Vermieters – selten des Mieters – aus § 831 BGB für den Verrichtungsgehilfen ergeben, wenn er ein Unternehmen mit der laufenden Wartung beauftragt hat. Es besteht gem. § 831 Abs. 1 Satz 2 BGB die Möglichkeit zur Exkulpation. Der Vermieter kann sich der Haftung entziehen, wenn er nachweist, dass er das Unternehmen ordnungsgemäß ausgewählt und ggf. überwacht hat. Insofern ist es empfehlenswert, nur qualifizierte Fachfirmen mit der laufenden Sicht- und Funktionsprüfung zu betrauen.

2. Geschützte Rechtsgüter

Rauchwarnmelder dienen ausschließlich dem Schutz der körperlichen Unversehrtheit und des Lebens der sich in der Wohnung aufhaltenden Menschen.⁶⁴ Gibt ein Rauchwarnmelder Alarm, ist es bereits zu einer stärkeren Rauchentwicklung gekommen. Die Geräte haben den Zweck, den Bewohnern die Flucht aus dem Gebäude zu ermöglichen. Brandbekämpfungsmaßnahmen sind den Betroffenen grundsätzlich nicht zuzumuten. Sie sollen nicht dem verständlichen Drang nachgeben, das eigene Hab und Gut vor

den Flammen zu bewahren. Wegen der besonderen Gefährlichkeit des Brandrauchs wird dringend geraten, das Gebäude umgehend zu verlassen.⁶⁵

Rauchwarnmelder sind hingegen nicht auf den Schutz von Sachwerten ausgerichtet. Durch die Geräte sollen also nicht auch das Gebäude an sich und das darin befindliche Eigentum der Bewohner vor Brandschäden geschützt werden.⁶⁶ Diese Zusammenhänge sind noch nicht geläufig. Dementsprechend werden sie auch nicht von allen geteilt. Auch die Versicherer stellen sie teilweise anders dar. Zutreffend sind die Aussagen der größten deutschen Versicherungsgesellschaft. Die Allianz AG hat erklärt, dass Rauchwarnmelder nicht vor Sachschäden schützen sollen und ein Verstoß gegen die gesetzliche Rauchwarnmelderpflicht nicht relevant sei für die Gebäudeversicherung und die Hausratversicherung.⁶⁷

Eine Haftung wegen nicht vorhandener oder nicht funktionstüchtiger Rauchwarnmelder kann sich demnach nur für Gesundheitsschäden, etwa eine Rauchvergiftung, oder nach dem Tod eines Bewohners gegenüber den Hinterbliebenen ergeben. Ersatzansprüche wegen eines Schadens am Gebäude oder am Hausrat bestehen hingegen nicht.

3. Pflichtverletzung und Rechtsfolge

Eine Haftung kann sich ergeben, wenn der Einbau von Rauchwarnmeldern unterblieben ist oder wenn die Geräte nicht ordnungsgemäß betrieben, d. h. gewartet, wurden. Das vorwerfbare Verhalten besteht somit in einem Unterlassen. Rechtlich relevant ist ein Unterlassen nur, wenn eine Pflicht zum Handeln besteht. Die Handlungspflichten resultieren unmittelbar aus den entsprechenden Vorschriften in den Landesbauordnungen. Eine Haftung nach § 823 Abs. 2 BGB besteht nur für denjenigen, dem die Einbau- bzw. die Betriebspflicht nach dem Landesbauordnungsrecht obliegt. Aus vertraglichen Abreden können sich im Verhältnis der Mietparteien andere Haftungsfolgen ergeben, nicht aber gegenüber Dritten.

Zur erfolgreichen Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs muss eine haftungsbegründende Kausalität bestehen. Im Einzelfall ist zu klären, ob fehlende oder nicht funktionierende Rauchwarnmelder ursächlich für den erlittenen Schaden oder den Tod gewesen sind. Es muss sich also feststellen lassen, dass die gesundheitliche Beeinträchtigung oder der Tod nicht eingetreten wäre, wenn Rauchwarnmelder Alarm gegeben hätten.

Beim Verstoß gegen eine Nachrüstspflicht ergibt sich zudem eine Einstandspflicht erst, nachdem die Frist für den Einbau nach der jeweiligen Landesbauordnung abgelaufen ist.

a) Haftung des Vermieters

Soweit das Bauordnungsrecht die Einbaupflicht ausdrücklich dem Wohnungseigentümer zuordnet, trifft ihn allein bzw. den Vermieter nach den obigen Ausführungen insoweit die Verkehrssicherungspflicht. Demnach haftet der Vermieter in Bayern, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein für die Folgen nicht installierter Rauchwarnmelder.⁶⁸ Er muss hier jedoch nicht für eine unterlassene jährliche Sicht- und Funktionsprüfung einstehen.

- 12 -

- 13 -

Es wurde bereits ausführlich dargelegt, inwieweit sich in Hamburg, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt Pflichten des Wohnungseigentümers zur Nachrüstung⁶⁹ und zum Betrieb der Geräte ergeben.⁷⁰ Die Verkehrssicherungspflicht obliegt hier nicht allein dem Wohnungseigentümer. Demnach kann dem Mieter in diesen Bundesländern nach einem erlittenen Gesundheitsschaden kein Schadensersatz wegen fehlender Rauchwarnmelder gegen den Vermieter zustehen. Der Vermieter kann darauf verweisen, dass er – der Mieter – die Geräte selbst hätte einbauen können. Eine Einstandspflicht des Vermieters kann sich aber ergeben, wenn er Geräte installiert, sie dann aber nicht ordnungsgemäß gewartet hat.

Von wesentlicher Bedeutung für die Haftung ist der Gesichtspunkt des Mitverschuldens nach § 254 BGB. Das betrifft vor allem den in der Praxis häufigen Fall, dass der Mieter den Brand selbst verursacht hat. Häufig liegt die Brandursache in seinem Verantwortungsbereich, etwa als Folge einer brennenden Zigarette im Schlaf oder von unbeaufsichtigten Kerzen am vertrockneten Weihnachtsbaum. Wegen einer schuldhaften Selbstgefährdung kann ein Schadensersatzanspruch gegen den Vermieter aufgrund nicht vorhandener oder nicht funktionstüchtiger Rauchwarnmelder ganz oder zum Teil ausgeschlossen sein.

Eine Haftung ist in besonders gelagerten Fällen gegenüber Dritten denkbar. Anderen Bewohnern im Haus oder Besuchern könnten Schadensersatzansprüche zustehen. Dazu müssten diese Personen aber erfolgreich geltend machen, dass sie sich durch Alarm gebende Rauchwarnmelder in der Wohnung des Mieters hätten rechtzeitig in Sicherheit bringen können. Dann kann eine Gesamtschuldnerschaft des Vermieters und des Mieters nach § 840 BGB bestehen. Das bedeutet, dass ein Geschädigter gem. § 421 BGB jeden von beiden auf Schadensersatz in voller Höhe in Anspruch nehmen kann.

b) Haftung des Mieters

Eine Haftung kann sich ergeben, wenn ein Mieter in Mecklenburg Vorpommern entgegen seiner bauordnungsrechtlichen Verpflichtung keine Geräte einbaut. Ist dem Mieter nach der Landesbauordnung die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft zugewiesen, ist eine Haftung denkbar, wenn vorhandene Geräte wegen einer unterbliebenen Wartung im Ernstfall versagen. In Betracht kommt auch ein aktives Fehlverhalten, etwa durch Überkleben eines Rauchwarnmelders.

Zumeist sind es der Mieter selbst oder seine Angehörigen, die die Folgen nicht funktionierender Rauchwarnmelder treffen. Dann besteht in aller Regel kein Anspruch auf Schadensersatz. Möglich wären aber auch hier Ansprüche von Mitbewohnern im Haus, von Untermietern oder Besuchern des Mieters. Ansprüche des Vermieters kämen in Betracht, wenn er im Haus wohnt.

Anzumerken ist noch, dass funktionierende Rauchwarnmelder den Mieter vor einer Haftung – auch für Sachschäden – bewahren können, etwa wenn er mit der brennenden Zigarette eingeschlafen ist und den Brand nach der Alarmierung noch rechtzeitig löschen konnte.

c) Tabellarische Übersicht

Als Fazit lässt sich festhalten, dass sich eine Haftung in der Praxis nur selten ergeben wird. Es besteht jedoch das Risiko hoher Schadenssummen. Als Rechtsfolge besteht eine umfangreiche Haftung, die unter anderem in §§ 842 bis 845 BGB festgelegt ist. Daneben kann ein Anspruch auf ein angemessenes Schmerzensgeld nach § 253 Abs. 2 BGB entstehen.

Wer haftet für erlittene Gesundheitsschäden oder gegenüber Hinterbliebenen?		
	Verstoß gegen die Nachrüstungspflicht	Verstoß gegen die Betriebspflicht
Bayern, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen Schleswig-Holstein	Vermieter – gegenüber dem Mieter – gegenüber Dritten	Mieter – gegenüber Dritten (u. U. gegenüber dem Vermieter)
Mecklenburg-Vorpommern	Mieter	Mieter
Hamburg, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt	Vermieter und Mieter – gegenüber Dritten als Gesamtschuldner – keine Haftung der Mietparteien untereinander	– Vermieter, wenn er die Geräte eingebaut hat, gegenüber dem Mieter und Dritten – Mieter, wenn er die Geräte eingebaut hat, gegenüber Dritten und u. U. dem Vermieter
Saarland, Thüringen	Vermieter (nur bei Verstoß gegen die Auss-	Vermieter gegenüber dem Mieter und Dritten (betr. Neubauten)

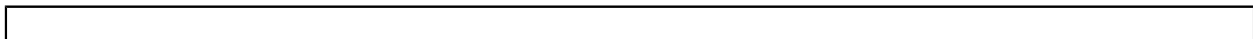
	tattungspflicht in Neubauten)	
Andere Bundesländer	Keine Nachrüstungs- pflicht und somit keine Haftung	- Vermieter, wenn er die Geräte eingebaut hat, gegenüber dem Mieter und Dritten - Mieter, wenn er die Geräte eingebaut hat, gegenüber Dritten und u. U. dem Vermieter

Die Personen des Vermieters und des Wohnungseigentümers sind hier gleichgesetzt.

V. Die mietrechtlichen Rechte und Pflichten zum Einbau und zur laufenden Prüfung

Das Bauordnungsrecht gibt vor, welche Anforderungen an bauliche Anlagen zu stellen sind. Es regelt damit unmittelbar nur die öffentlich-rechtlichen Pflichten der Beteiligten. Die mietrechtlichen Rechte und Pflichten sind getrennt zu bewerten. Der Anspruch des Vermieters gegen den Mieter, die Ausstattung der Wohnung mit Rauchwarnmeldern zu dulden, kann sich nicht unmittelbar aus der bauordnungsrechtlichen Vorschrift zur Nachrüstung ergeben.⁷¹ Die mietrechtlichen Rechte und Pflichten richten sich nach den getroffenen Vereinbarungen der Mietparteien. Soweit keine Vereinbarungen bestehen, können die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen Auswirkungen auf das Mietrecht haben.

- 13 -



- 14 -

1. Vereinbarungen zur Übertragung der Einbau- und Betriebspflicht a) Ausdrückliche Vereinbarung

Die Verteilung der Pflichten im Mietverhältnis kann sich aus einer mietvertraglichen Absprache ergeben. Haben die Mietparteien eine ausdrückliche Regelung getroffen, wer Rauchwarnmelder einzubauen oder laufend zu überprüfen hat, besteht in mietrechtlicher Hinsicht Klarheit. Das gilt auch dann, wenn die Vereinbarung nicht im Einklang mit den bauordnungsrechtlichen Regelungen steht. Mietvertragliche Vereinbarungen, die dem Bauordnungsrecht zuwiderlaufen, bleiben grundsätzlich wirksam, und die Mietparteien sind daran gebunden.⁷² Sie können also vertraglich festlegen, dass der Mieter bzw. der Vermieter die Installation von Rauchwarnmeldern in der Wohnung übernimmt, auch wenn nach der Landesbauordnung die jeweils andere Mietpartei einbaupflichtig ist. Nach dem Einbau durch den Vermieter kann entsprechend vereinbart werden, dass der Vermieter oder aber der Mieter für die laufende Prüfung und den ggf. notwendigen Batteriewechsel sorgt.

Gegen die Wirksamkeit einer vertraglichen Übertragung der Einbau- oder Betriebspflicht auf den Mieter können im Einzelfall Bedenken bestehen. Ist der Mieter z. B. wegen einer Senilität offenkundig nicht in der Lage, die übernommenen Pflichten zu erfüllen, kann die getroffene Abrede gegen Treu und Glauben verstoßen.⁷³

Am häufigsten ist die Konstellation anzutreffen, dass der Vermieter die Geräte eingebaut hat und dann die laufende Inspektion vertraglich übernimmt. Dem Vermieter ist insbesondere beim Abschluss eines neuen Mietvertrags zu empfehlen, mit dem Mieter eine Vereinbarung zu treffen, die regelmäßig notwendige Inspektion zu gestatten. Zum einen lassen sich dem Mieter auf diese Weise seine Pflichten vor Augen führen. Zum anderen ist der Vermieter rechtlich abgesichert, wenn der Mieter nicht darauf eingeht und den Zugang zur Wohnung verweigert. Damit werden mögliche Schadensersatzansprüche abgewendet, wenn ein Rauchwarnmelder im Brandfall wegen einer unterlassenen Wartung versagt.

b) Fehlende ausdrückliche Vereinbarung

In der Regel haben Mieter und Vermieter keine Vereinbarungen zum Einbau und Betrieb von Rauchwarnmeldern getroffen. Dann ist zu erwägen, inwieweit die Grundsätze der ergänzenden Vertragsauslegung herangezogen werden können. Dabei haben die Bestimmungen der Bauordnungen zum Einbau und zur Sicherstellung der Betriebssicherheit über § 242 BGB Einfluss auf das Mietrecht. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften können also durch dieses Einfallstor auf das Mietrecht durchschlagen.

Hat der Vermieter Rauchwarnmelder einbauen lassen, dann ist er als Folge daraus auch zur laufenden Prüfung verpflichtet und berechtigt. Der Mieter muss diese Maßnahme entsprechend dulden und den Zutritt zu seiner Wohnung gewähren. Eine andere Auslegung ergibt sich jedoch in den Bundesländern, in denen die Sicherstellung der Betriebssicherheit vorrangig dem Wohnungsbesitzer auferlegt ist. Das ist in Bayern, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein der Fall. Hier ist die Wertung des Landesgesetzgebers zu berücksichtigen, dass der Mieter diese Aufgabe eigenverantwortlich übernimmt. Das Gleiche gilt in Mecklenburg-Vorpommern, wo sogar der Einbau dem Mieter zugewiesen ist. Daraus ergibt sich, dass dem Mieter auch die Betriebspflicht obliegt. In diesen sieben Bundesländern kann der Mieter mangels entgegenstehender mietvertraglicher Vereinbarung darauf bestehen, die jährliche Sicht- und Funktionsprüfung selbst in die Hand zu nehmen.⁷⁴ Eine entgegenstehende vertragliche Vereinbarung ergibt sich erst, wenn ein Rechtsbindungswillen des Mieters erkennbar ist, von der landesgesetzlichen Regelung abzuweichen.

Ist die Betriebskostenumlage für Rauchwarnmelder ausdrücklich vertraglich vereinbart, ergibt sich in der Regel, dass die Pflicht, aber auch das Recht zur laufenden Prüfung beim Vermieter liegt. Das gilt auch für die sieben genannten Bundesländer, die die Betriebspflicht vorrangig dem Mieter als unmittelbaren Besitzer der Wohnung auferlegt haben. Dabei ist auch die Regelung in der jeweiligen Bauordnung zu beachten, „es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst“.

Aus einer wiederholten praktischen Handhabung kann sich eine konkludente Vereinbarung ergeben. Das ist denkbar, wenn der Wohnungseigentümer bereits mehrere Wartungen durchgeführt hat. Dazu muss jedoch erkennbar sein, dass beide Parteien einen entsprechenden Willen zur vertraglichen Bindung haben.

Das Problem, ob der Mieter den Einbau durch den Vermieter gestatten muss, wird nachfolgend unter 3. erörtert.

c) Kontrollpflicht des Vermieters

Ist einer Mietpartei nach den Bestimmungen des Bauordnungsrechts die Einbau- oder Betriebspflicht allein zugeordnet, obliegt ihr insoweit, wie ausführlich dargelegt, die Verkehrssicherungspflicht. Diese Verkehrssicherungspflicht kann sie auf die andere Mietpartei übertragen. Dazu bedarf es einer klaren Absprache.⁷⁵ Ist diese Voraussetzung erfüllt, bleibt eine Kontrollpflicht bestehen.⁷⁶ Hat der Vermieter⁷⁷ die ihm nach der Landesbauordnung obliegende

- 14 -

- 15 -

Nachrüstungspflicht durch vertragliche Vereinbarung auf den Mieter übertragen, muss er überprüfen, ob der Mieter diese Verpflichtung eingehalten hat. Hinsichtlich der laufenden Betriebspflicht besteht hingegen grundsätzlich keine Verkehrssicherungspflicht des Vermieters und damit auch keine Kontrollpflicht.⁷⁸ Eine Ausnahme besteht in Hamburg, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, s. dazu Tabelle 3.

d) Formulierungsvorschlag zur Übertragung der laufenden Prüfung auf den Vermieter

Für den Abschluss des Mietvertrags und auch für den nachträglichen Einbau im laufenden Mietverhältnis empfehlen sich folgende Formulierungen:

„Der Vermieter hat die Wohnung mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Er übernimmt die laufende Überprüfung der Geräte. Zu diesem Zweck gestattet der Mieter dem Vermieter einmal jährlich den Zu-

gang zur Wohnung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Funktion der Geräte als Lebensretter nur sichergestellt ist, wenn diese Inspektion regelmäßig durchgeführt wird.

Der Termin für die Überprüfung wird dem Mieter mindestens drei Wochen vorher schriftlich oder in Textform angekündigt. Kann der Mieter diesen Termin nicht wahrnehmen, hat er ihn rechtzeitig vorher abzusagen. Es wird dann unter Berücksichtigung einer etwaigen Berufstätigkeit des Mieters ein neuer Termin abgestimmt.“⁷⁹

Mit dieser mietvertraglichen Klausel kann eine Vereinbarung zur Umlage der Wartungskosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung verknüpft werden, sofern keine Bruttomiete oder eine Pauschale für die Betriebskosten vereinbart ist.⁸⁰

e) Hinweise an den Mieter zum ordnungsgemäßen Betrieb

Folgende Erläuterungen für den Mieter können beim Abschluss des Mietvertrags oder dem nachträglichen Geräteeinbau in Form eines Merkblatts sinnvoll sein. Sie sind größtenteils angelehnt an die Empfehlungen nach DIN 14676.

Rauchwarnmelder können Leben retten! Um die ordnungsgemäße Funktion sicherzustellen, bitten wir Sie, die folgenden Hinweise zu beachten.

- Die Geräte dürfen nicht dauerhaft überklebt, mit Farbe überstrichen oder auf sonstige Weise in ihrer Funktion behindert werden.
- Anlässlich einer Renovierung kann die vorübergehende Entfernung des Geräts in dem betroffenen Raum sinnvoll oder notwendig sein.
- Zur Vermeidung eines Fehlalarms sollte der Melder in dem betroffenen Raum vorübergehend entfernt oder abgedeckt werden, wenn Arbeiten oder andere Maßnahmen durchgeführt werden, die mit einer starken Entwicklung von Staub, Dampf, Rauch oder anderen Ausdünstungen verbunden sind. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Rauchwarnmelder wieder ordnungsgemäß anzubringen.
- In einem Umkreis von einem halben Meter um den Rauchwarnmelder dürfen sich keine Möbel, Pflanzen, Lampen oder andere Einrichtungsgegenstände befinden, da sie das Eindringen von Brandrauch in das Gerät behindern können.
- Richtet der Mieter einen Raum, der nicht mit einem Rauchwarnmelder versehen ist, als Schlaf- oder Kinderzimmer ein, wird hier die Installation oder Verlegung eines Rauchwarnmelders notwendig. In diesem Fall unterrichtet der Mieter den Vermieter, der die notwendigen Arbeiten kostenfrei veranlasst.
- Es kann jederzeit geprüft werden, ob ein Rauchwarnmelder noch funktionstüchtig ist, indem der dafür vorgesehene Testknopf ausgelöst wird. Dieser Test sollte regelmäßig einmal wöchentlich durchgeführt werden.
- Stellt der Mieter fest, dass ein Gerät funktionsuntüchtig ist, hat er dies dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich anzuzeigen. Das Gerät wird dann umgehend geprüft und ggf. kostenfrei ersetzt.⁸¹

Instandsetzungskosten sind grundsätzlich vom Vermieter zu tragen. Sie sind nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV nicht als Betriebskosten umlagefähig. Im Interesse der ordnungsgemäßen Funktion sollte der kostenfreie Austausch auch dann erfolgen, wenn der Mieter den Ausfall des Geräts offenkundig selbst verursacht hat. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der Mieter von der Mängelanzeige absieht. Das Gleiche gilt sinngemäß für die notwendig werdende Installation eines Rauchwarnmelders nach einer sog. Umnutzung eines Raums.

2. Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Einbau?

a) Meinungsstand

Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter Modernisierungen vornimmt. Maßnahmen, die auf eine Verbesserung der Wohnung abzielen, kann er nicht durchsetzen. Der Einbau von Rauchwarnmeldern stellt eine Modernisierung dar.⁸² Demnach besteht in den Bundesländern ohne Einbaupflicht für Rauchwarnmelder kein entsprechender Anspruch des Mieters.

In den Bundesländern mit festgeschriebener Nachrüstungspflicht könnte sich ein Anspruch des Mieters aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ergeben. Nach dieser Vorschrift muss der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand erhalten. Ein Anspruch des Mieters ergäbe sich, wenn die Mieträume ohne Rauchwarnmelder als vertragswidrig anzusehen und mit einem Wohnungsmangel behaftet wären. Das führt zu dem kontrovers diskutierten Problem, inwieweit öffentlich-rechtliche Vorschriften auf das Mietrecht durchschlagen und dem Mieter ein entsprechendes Recht einräumen, gegenüber seinem Vermieter die Erfüllung dieser Pflichten durchzusetzen. Erörtert wird diese Problematik vor allem im Zusammenhang mit Vorschriften, die Nachrüstungspflichten im Interesse der Energieeinsparung vorsehen. In der veröffentlichten Rechtsprechung finden sich hierzu jedoch kaum Aussagen. Das AG Gelsenkirchen hat einen Anspruch des Mieters auf Einbau von Thermostatventilen bejaht.⁸³ Es besteht jedoch eine unsichere Rechtslage. Im Schrifttum wird ein solcher Anspruch überwiegend in Abrede gestellt.

b) Stellungnahme

Öffentlich-rechtliche Nachrüstungspflichten können dem Mieter einen unmittelbaren Anspruch gegen seinen Vermieter geben.⁸⁴ Werden diese Pflichten nicht erfüllt, entspricht die Wohnung nicht mehr dem gesetzlich festgelegten Mindeststandard. Dieser Zustand führt dazu, dass der Wohnwert beeinträchtigt ist und die Mieträume nicht mehr vertragsgemäß sind. Bei einem Verstoß gegen die festgeschriebene Einbaupflicht für Rauchwarnmelder ist der Sicherheitsstandard der Wohnung herabgesetzt. Sie ist deshalb mit einem Mangel behaftet.

Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben führen deshalb dazu, dass der Mieter vom Vermieter die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern unmittelbar beanspruchen kann. Demzufolge hat er auch das Recht, mietrechtliche Gewährleistungsansprüche, wie z. B. eine Mietminderung, geltend zu machen. Diese Rechte stehen dem Mieter in den Bundesländern zu, in denen die Pflicht zur Nachrüstung ausdrücklich dem Wohnungseigentümer zugewiesen ist – in Bayern, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein. Der Anspruch besteht erst, nachdem die Frist für den nachträglichen Einbau in der jeweiligen Landesbauordnung abgelaufen ist. Außerdem ergibt sich ein Anspruch, wenn der Mieter in einen Neubau einzieht, in dem entgegen der landesrechtlichen Verpflichtung keine Rauchwarnmelder installiert sind.

Die Gewährleistungsrechte können nach § 536b BGB ausgeschlossen sein, wenn dem Mieter der Mangel beim Abschluss des Mietvertrags bekannt war. Der Anspruch auf Beseitigung des Mangels, d. h. auf Einbau von Rauchwarnmeldern, bleibt davon unberührt.⁸⁵ Gegenteilige mietrechtliche Vereinbarungen zur Einbauverpflichtung sind möglich. Der Vermieter kann den Mieter darauf hinweisen, dass in der Wohnung entgegen der gesetzlichen Vorschriften keine Rauchwarnmelder angebracht sind, und vereinbaren, dass sich der Mieter dieser Pflichten annimmt.⁸⁶

3. Muss der Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern dulden?

a) Erstinstallation

Der erstmalige Einbau wird ganz überwiegend als eine Modernisierungsmaßnahme angesehen. Die Installation von Rauchwarnmeldern führt zu einer Verbesserung der Mietsache gem. § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB. Dies zieht eine Duldungspflicht des Mieters nach sich.⁸⁷ Fachgerecht installierte Rauchwarnmelder erhöhen die Sicherheit. Durch die Geräte können Brände schneller entdeckt und die Bewohner vor Gesundheitsschäden bewahrt werden. Sie sind insbesondere auch dazu geeignet, Schlafende vor einer tödlichen Rauchvergiftung zu bewahren.

Da es sich um eine Maßnahme zur Verbesserung der Mietsache handelt, kann der Mieter auch keine Einwände erheben, wenn der Vermieter über die Vorgaben der Landesbauordnung oder der DIN 14676⁸⁸ hinaus weitere Räume mit Rauchwarnmeldern ausstatten will.⁸⁹ Dies wird ausdrücklich empfohlen, um die Sicherheit zu verbessern.⁹⁰ Die DIN-Norm und die Landesbauordnungen enthalten insofern nur die Mindestanforderungen.

Soweit eine gesetzliche Regelung besteht, die ausdrücklich den Wohnungseigentümer in die Pflicht nimmt, handelt es bei der Anbringung von Rauchwarnmeldern darüber hinaus um eine vom Vermieter

„nicht zu vertretende Maßnahme“. Daraus ergibt sich ebenfalls eine Pflicht des Mieters, den Einbau zu gestatten. Die „nicht zu vertretende Maßnahme“ ist zwar nur im Rahmen des Mieterhöhungsrechts in § 559 Abs. 1 BGB angesprochen. Die Duldungspflicht bei derartigen Maßnahmen wird aber aus § 242 BGB hergeleitet.⁹¹

Der Mieter kann eine vorgesehene Modernisierung gem. § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB abwenden, wenn sie zu einer

- 16 -

- 17 -

nicht zu rechtfertigenden Härte führen würde. Das Gesetz nennt beispielhaft Gründe. Eine Härte kann sich unter anderem aus den vorzunehmenden Arbeiten oder der zu erwartenden Mieterhöhung ergeben. Die Installation von Rauchwarnmeldern ist jedoch mit relativ geringem Aufwand zu bewerkstelligen. Sie zieht angesichts der geringen Stückkosten für die Geräte unter Einbeziehung der Installationskosten auch keine nennenswerte Mieterhöhung nach sich.⁹² Es ist deshalb nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen denkbar, dass der Mieter sich erfolgreich auf die Härtefallregelung beruft.

Eine Modernisierungsmaßnahme muss der Vermieter dem Mieter nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB grundsätzlich drei Monate vorher mitteilen. Die Ankündigung des Einbaus von Rauchwarnmeldern mit dieser Vorlaufzeit ist jedoch gem. § 554 Abs. 3 Satz 3 BGB entbehrlich.⁹³ Es handelt sich um eine sog. Bagatellmaßnahme. Den Vorgaben dieser Vorschrift entsprechend ist die Installation nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mieträume verbunden, und sie würde nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen. Auch ohne ausdrücklich normierte Regelung ist der geplante Einbau aber eine angemessene Zeit vorher mitzuteilen, so dass sich der Mieter darauf einstellen kann. Dabei ist der Vermieter nach § 242 BGB gehalten, auf die Belange des Mieters, etwa auf eine Berufstätigkeit, Rücksicht zu nehmen. Der Mieter ist seinerseits nach Treu und Glauben verpflichtet, an der Abstimmung eines Termins mitzuwirken.⁹⁴

Zu erörtern ist noch die Frage, ob auch ein Mieter in Mecklenburg-Vorpommern den vom Vermieter avisierten Einbau von Rauchwarnmeldern dulden muss. Denn in diesem Bundesland ist die Nachrüstungs-pflicht ausdrücklich dem Mieter als Besitzer der Wohnung zugewiesen. Diese Frage ist grundsätzlich zu bejahen. Die mietrechtlichen Vorschriften zur Duldung der Modernisierung bleiben insoweit unberührt. Der Einbau ist als Modernisierung einzustufen. Er bewirkt eine Wertverbesserung der Wohnung. Die Duldungspflicht könnte entfallen, wenn der Mieter als nicht zu rechtfertigende Härte gem. § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB anführen kann, dass ihn nach dem Landesbauordnungsrecht die Einbaupflicht trifft. Dieser Einwand lässt sich jedoch nicht unter einen der vier beispielhaft aufgeführten Härtegründe subsumieren. Es erscheint fraglich, ob der Mieter ihn als sonstigen Härtegrund geltend machen kann. Das gilt zumindest dann, wenn die in der Bauordnung festgelegte Nachrüstungs-pflicht abgelaufen ist. Fristablauf war nach § 48 Abs. 4 Satz 3 der Landesbauordnung bereits am 31. Dezember 2009. Der Mieter hat demnach den Einbau durch den Vermieter zu dulden, wenn er selbst noch keine Rauchwarnmelder installiert hat. Ob das auch gilt, wenn er die Wohnung bereits entsprechend ausgestattet hat, wird nachfolgend besprochen.

b) Ersetzung vorhandener Geräte

Sehr umstritten ist, ob der Mieter den Einbau auch dulden muss, wenn er bereits selbst Rauchwarnmelder installiert hat.

aa) Meinungsstand

(1) Anspruch nach § 554 BGB?

Nach § 554 Abs. 2 BGB muss der Mieter Modernisierungsmaßnahmen nicht dulden, wenn sie eine Härte bedeuten würden. Dabei sind vorausgegangene Aufwendungen des Mieters zu berücksichtigen und den berechtigten Interessen des Vermieters und der anderen Mieter im Gebäude gegenüberzustellen. Praktisch relevant ist der Einwand vorausgegangener Aufwendungen vor allem, wenn der Vermieter beabsichtigt, eine Einzelheizung einzubauen oder die Wohnung an die Heizungsanlage anzuschließen. Hat der Mieter bereits selbst mit Zustimmung des Vermieters eine Etagenheizung oder einen Einzel-

ofen installiert, haben die Gerichte die Interessen gegeneinander abgewogen. Dabei wurde dem Alter der Heizung und der Höhe der Mieteraufwendungen entscheidende Bedeutung zugemessen. Die Entscheidungsfindung hängt also von den Umständen des Einzelfalls ab. Dementsprechend haben die Gerichte unterschiedlich geurteilt, ob der Mieter sich gegenüber dem Duldungsanspruch des Vermieters darauf berufen kann, dass er mit Zustimmung des Vermieters bereits selbst eine Einzelheizung installiert hat.⁹⁵

Daran anknüpfend halten einige Gerichte den Mieter auch dann für verpflichtet, die Installation von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter zu dulden, wenn er bereits selbst welche der DIN-Norm entsprechend eingebaut hat.⁹⁶ Zu diesem Ergebnis gelangen diese Gerichte nach einer Interessabwägung im Rahmen von § 554 Abs. 2 BGB. Anders als bei einer Etagenheizung sei der Einbau von Rauchwarnmeldern nur mit geringen Aufwendungen verbunden. Zudem argumentieren die Gerichte, dass der Mieter die Dispositionsbefugnis des Vermieters akzeptieren müsse. Der Vermieter habe ein Interesse an einer Ausstattung seiner Wohnungen mit einheitlichen Geräten und an einer einheitlichen Wartung durch ein Fachunternehmen. Dieses Interesse wiege schwerer als das Interesse des Mieters an der Benutzung von ihm selbst beschaffter und installierter Rauchwarnmelder.

Andere Gerichte haben hingegen entschieden, dass keine Duldungspflicht besteht, wenn der Mieter die Wohnung bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hat.⁹⁷ Zur Begründung

- 17 -

- 18 -

wird zum einen angeführt, dass der Einbau bei vorhandenen Geräten keine Modernisierungsmaßnahme sei. Zum anderen ist die Abwägung nach § 554 Abs. 2 BGB zugunsten des Mieters ausgefallen, so dass er sich wegen des Eigeneinbaus auf einen Härtefall stützen konnte. In diesem Sinne hat auch das AG Hagenow entschieden.⁹⁸ Es berücksichtigt die Besonderheiten in Mecklenburg-Vorpommern. In diesem Bundesland verpflichtet die Landesbauordnung den Besitzer der Wohnung, insbesondere den Mieter, den Einbau von Rauchwarnmeldern vorzunehmen. Demzufolge hat das Gericht entschieden, dass der Mieter keine entsprechende Modernisierungsmaßnahme des Vermieters dulden muss, wenn er bereits DIN-gerecht Melder installiert hat.

(2) Anspruch aus § 242 BGB?

Außerdem wird dem Vermieter ein Anspruch auf Duldung aus §242 BGB zugesprochen. Er könne darauf verweisen, dass die Bauordnung den Einbau vorschreibe. Demnach könne es nicht darauf ankommen, ob die Maßnahme als Modernisierung einzustufen sei. Der Mieter müsse den Einbau von Rauchwarnmeldern dulden, wenn es eine „nicht zu vertretende Maßnahme“ sei.⁹⁹

Zugunsten des Vermieters wird ins Feld geführt, er müsse im Bedarfsfall sicherstellen, dass die Geräte funktionierten. Deshalb habe er ein Interesse an einheitlichen Geräten für alle Räume im Gebäude. Dies vereinfache die Prüfung der Funktionsfähigkeit durch ein vom ihm beauftragtes Unternehmen. Zudem müsse der Vermieter sicherstellen, dass er im Brandfall nicht in Regress genommen werde.

bb) Stellungnahme

(1) Kein Anspruch nach § 554 BGB

Der Mieter muss den Einbau nicht dulden, wenn er bereits selbst Geräte installiert hat.

Die rechtliche Bewertung ist in zwei Schritten zu vollziehen. Zunächst ist zu prüfen, ob es sich um eine Modernisierungsmaßnahme nach § 554 BGB handelt. Dann erst ist im zweiten Schritt abzuwägen, ob der Mieter einen Härtegrund vorweisen kann, der den Interessen des Vermieters vorgeht. Beim ersten Schritt endet die Prüfung bereits. Denn wenn der Mieter bereits Rauchwarnmelder installiert hat, ist der vom Vermieter beabsichtigte Einbau nicht als Modernisierungsmaßnahme anzusehen.¹⁰⁰

Der BGH hat zu dieser Problematik im Zusammenhang mit dem vom Vermieter begehrten Anschluss an die Gaszentralheizung ein grundlegendes Urteil gefällt. Ob die vom Vermieter beabsichtigte Moder-

nisierungsmaßnahme eine Verbesserung der Mietsache darstellt, ist nach dem gegenwärtigen Zustand der Wohnung einschließlich der vom Mieter vorgenommenen Verbesserungsmaßnahmen zu beurteilen.¹⁰¹ Hat der Mieter mit Zustimmung des Vermieters eine Gasetagenheizung eingebaut, ist der begehrt Zustand bereits erreicht. Unberücksichtigt bleiben lediglich etwaige vom gegenwärtigen Mieter vertragswidrig vorgenommene bauliche Veränderungen. Hat der Mieter die geplante Modernisierungsmaßnahmen bereits verwirklicht, ist sie demnach nicht erst im Rahmen einer Härtefallprüfung gem. 554 Abs. 2 Satz 2 BGB zu berücksichtigen.

Der Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Mieter ist nicht vertragswidrig. Geringfügige bauliche Maßnahmen ohne Eingriff in die Bausubstanz darf der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters vornehmen.¹⁰² Die Anbringung von Rauchwarnmeldern ist deshalb vom vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache umfasst. Dem Mieter wird der Einbau zum Schutz des eigenen Lebens sogar dringend empfohlen.

Diese Bewertung ergibt sich auch, wenn die Bauordnung den Einbau ausdrücklich dem Vermieter zuweist. Der vom Mieter bereits geschaffene Zustand kann auch in diesem Fall nicht außer Betracht bleiben. Insoweit ist allein entscheidend, ob sich durch die vom Vermieter geplante Maßnahme objektiv der Gebrauchs- oder Substanzwert der gemieteten Räume erhöht.¹⁰³ Das trifft nicht zu, wenn bereits Rauchwarnmelder installiert sind. Unter Einbeziehung dieser neueren Rechtsprechung des BGH bedürfen die oben unter aa (1) aufgeführten, zugunsten des Vermieters ergangenen Urteile einer Neubewertung.

(2) Kein Anspruch aus § 242 BGB

Aus § 242 BGB ließe sich ein Anspruch des Vermieters auf Duldung des Einbaus nur herleiten, wenn die Landesbauordnung die Nachrüstspflicht eindeutig ihm bzw. dem Eigentümer zuweist. Das ist in Bayern, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein der Fall.¹⁰⁴ Aus den Bestimmungen in den Bauordnungen für Hamburg, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt ergibt sich hingegen – wie dargelegt¹⁰⁵ – keine allein dem Vermieter zugeordnete Nachrüstspflicht.¹⁰⁶ In diesen Bundesländern besteht der Anspruch also von vornherein nicht.

Aber auch in den sechs zuerst genannten Bundesländern ergibt sich ein Duldungsanspruch nicht, wenn bereits Rauchwarnmelder installiert sind. Entscheidender Gesichtspunkt ist, dass die Wohnung bereits DIN-gerecht mit entsprechenden Geräten ausgestattet und damit in dieser Hinsicht nicht bauordnungswidrig ist. Dabei kommt es nicht darauf an, wer die Installation vorgenommen hat. Das gilt unabhängig davon, ob die vom Mieter installierten Rauchwarnmelder erheblich höherwertig sind.¹⁰⁷

- 18 -

- 19 -

Es ist durchaus zu konstatieren, dass einige Mieter die laufende Überprüfung nicht in dem gebotenen Umfang und innerhalb der nach DIN festgelegten Zeitabstände durchführen. Hier geht es jedoch nur um den Einbau. Außerdem ist zu beachten, dass die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft nach der Regelung in den hier betroffenen Bundesländern (Bayern, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein) ausdrücklich dem Mieter auferlegt wurde. Demzufolge kann der Vermieter nicht anführen, dass einheitliche Geräte die regelmäßige Inspektion erleichtern.

Davon abgesehen sprechen keine durchgreifenden Gründe für eine Ausstattung sämtlicher Wohnungen im Gebäude mit einheitlichen Rauchwarnmeldern. Bei der Verwendung von Heizkostenverteilern ist eine einheitliche Ausstattung erforderlich, um über die Heizkosten verbrauchsabhängig abrechnen zu können. Für Rauchwarnmelder besteht jedoch keine Notwendigkeit für Einheitlichkeit.¹⁰⁸

(3) Kontrollrecht des Vermieters

Der Mieter hat nur dann das Recht, den Einbau durch den Vermieter zu verweigern, wenn die selbst eingebauten Rauchwarnmelder den Vorgaben der bauordnungsrechtlichen Bestimmung und den ein-

schlägigen DIN-Normen entsprechen. Das gilt sowohl für den Anspruch des Vermieters auf Modernisierung nach § 554 BGB als auch für den aus § 242 BGB hergeleiteten Anspruch. Voraussetzungen sind demnach, dass nur solche Rauchwarnmelder angebracht und verwendet werden, die gemäß DIN EN 14604 zertifiziert sind, und dass die Anbringung den Vorgaben der DIN 14676 entspricht.

Der Vermieter hat das Recht, sich durch Besichtigung der Wohnung hiervon zu überzeugen. Sind die Vorgaben der DIN-Normen nicht erfüllt und ist der Zustand der Wohnung bauordnungswidrig, ist der Vermieter zur Installation berechtigt. Das ergibt sich z. B., wenn der Mieter nur im Flur einen Rauchwarnmelder angebracht hat.¹⁰⁹ Je nach Fallkonstellation ist aber einem Nachbesserungsrecht des Mieters der Vorzug einzuräumen.

In haftungsrechtlicher Hinsicht besteht für den Fall eines Brandschadens eine entsprechende Pflicht des Vermieters zur Kontrolle, wenn die Nachrüstspflicht nach der Landesbauordnung ausdrücklich ihm zugewiesen ist. Eine Weigerung des Mieters, den Zutritt zur Wohnung zu gewähren, sollte dokumentiert werden.

Die laufende Überprüfung der Geräte ist hingegen Sache des Mieters, soweit sich in haftungsrechtlicher Hinsicht nichts anderes ergibt.¹¹⁰ Insoweit bestehen kein Kontrollrecht und auch keine entsprechende Pflicht des Vermieters.

4. Mieterhöhung wegen Modernisierung nach § 559 BGB

Die Kosten für die Installation von Rauchwarnmeldern kann der Vermieter von Wohnraum einer Mieterhöhung wegen Modernisierung nach § 559 BGB zugrunde legen. Der Einbau von Rauchwarnmeldern ist – wie dargelegt – als Modernisierung anzusehen.

Der Vermieter könnte die jährliche Miete um 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. In der Praxis lohnt es sich jedoch nicht, das Mieterhöhungsverfahren durchzuführen, wenn der Vermieter die Installation nicht zusammen mit anderen Modernisierungsmaßnahmen durchführt hat. Bei Einbau- und Materialkosten von z. B. 200 Euro für eine Wohnung ergibt sich eine monatliche Mieterhöhung von lediglich 1,83 Euro (11% von 200 Euro, dividiert durch zwölf Monate).¹¹¹

5. Umlage von Betriebskosten für Rauchwarnmelder

a) Anschaffungskosten

Es ist nahezu unbestritten, dass Anschaffungskosten nicht als Betriebskosten umlagefähig sind.¹¹² Zum einen handelt es sich nicht um laufende Kosten im Sinne von § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB; zum anderen sind diese Kosten den Baukosten im Sinne von § 7 II. BV zuzurechnen.¹¹³ Die Kosten für den käuflichen Erwerb von Rauchwarnmeldern sind demnach keine Betriebskosten.¹¹⁴

b) Kosten der laufenden Funktionsprüfung

Rauchwarnmelder müssen nach den Vorgaben der DIN 14676 regelmäßig einer Inspektion unterworfen werden, um die ordnungsgemäße Funktion sicherzustellen. Übernimmt der Vermieter diese Aufgabe, stellt sich die Frage, inwieweit diese Kosten als Betriebskosten auf den Mieter umlegbar sind.

aa) Umlagefähigkeit

Die für Rauchwarnmelder entstehenden Betriebskosten sind als sonstige Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV umlagefähig. Früher ist sehr umstritten gewesen, ob die Kosten einer Funktionsprüfung den Betriebskostenbegriff nach § 556 Abs. 1 BGB, § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV ausfüllen. Nach den Urteilen des BGH zu den Kosten der Dachrinnenreinigung¹¹⁵ und vor allem zu den Kosten der Prüfung einer Elektroanlage¹¹⁶ lässt sich die Umlagefähigkeit jedoch nicht mehr anzweifeln.

Danach sind die Kosten einer regelmäßigen Funktionsprüfung von Rauchwarnmeldern als Betriebskosten ansatzfähig. Zu den umlagefähigen Kosten zählen die Kosten

für einen regelmäßig vorzunehmenden Austausch von Batterien.¹¹⁷ Qualitativ hochwertigere Geräte sind jedoch so ausgelegt, dass die Batterie mindestens zehn Jahre hält und dann der Austausch des kompletten Geräts vorgesehen ist. Da ein Rauchwarnmelder nach Ablauf der genannten Zeitspanne ohnehin erneuerungsbedürftig ist,¹¹⁸ sind die Kosten für ein neues Gerät als Instandhaltungskosten anzusehen und damit nicht umlagefähig.¹¹⁹

bb) Mietvertragliche Vereinbarung zur Kostenumlage

(1) Benennung der Kosten im Mietvertrag

Die Kosten für Rauchwarnmelder sind im Betriebskostenkatalog nach § 2 Nr. 1 bis 16 BetrKV nicht genannt. Deshalb kommt nur eine Umlage als „sonstige Betriebskosten“ nach § 2 Nr. 17 BetrKV in Betracht.¹²⁰ Die Umlage von sonstigen Betriebskosten muss explizit vereinbart sein.¹²¹ Das bedeutet, dass die einzelnen Positionen im Mietvertrag ausdrücklich genannt sein müssen. Sind die laufenden Kosten für Rauchwarnmelder im Mietvertrag nicht aufgeführt, zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses aber bereits angefallen, muss der Mieter diese Kosten nicht tragen.¹²² Insoweit besteht Einigkeit hinsichtlich der Rechtslage.

(2) Umlage ohne ausdrückliche mietvertragliche Vereinbarung?

(a) Die Auffassungen in Rechtsprechung und Literatur

Kontrovers stellt sich die Rechtslage dar, wenn die Betriebskostenumlage für Rauchwarnmelder nicht vereinbart ist. Es ist sehr streitig, ob der Vermieter auch ohne entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag berechtigt ist, die Kosten der laufenden Überprüfung im Nachhinein umzulegen. Nach einer Auffassung ist die Umlage als Folge einer Modernisierung zulässig.¹²³ Nach anderer Ansicht muss der Mieter die Betriebskosten für die eingebauten Rauchwarnmelder mangels mietvertraglicher Grundlage nicht tragen.¹²⁴

Dies führt zu der streitigen Rechtsfrage, inwieweit der Vermieter neu entstandene, aber nicht vereinbarte Betriebskosten nachträglich abrechnen darf. Es besteht generell eine uneinheitliche Rechtslage. Enthält der Mietvertrag eine wirksame Mehrbelastungsklausel, wird das grundsätzlich nach überwiegender Meinung – je nach Formulierung der Klausel – als ausreichend angesehen.¹²⁵ Eine solche Klausel verpflichtet den Mieter, notwendig werdende, neu entstehende Betriebskosten zu tragen. Bei der Umlage nachträglicher angefallener Kosten, die als „sonstige Betriebskosten“ nach § 2 Nr. 17 BetrKV anzusehen sind, ist die Rechtslage jedoch nicht unumstritten.¹²⁶

Kann sich der Vermieter nicht auf eine Mehrbelastungsklausel stützen, sind die Meinungen ebenfalls geteilt. Vorherrschend ist die Auffassung, dass die Umlage nicht vereinbarter Betriebskosten zulässig ist, wenn sie als Folge einer Modernisierung entstanden sind. Das gleiche Problem stellt sich etwa nach dem Einbau eines Aufzugs, dem Anschluss an die Kanalisation oder dem Anschluss an das Breitbandkabelnetz. Nach dieser Auffassung ist die Umlage im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung anzuerkennen.¹²⁷ Die Umlage neuer Betriebskosten wird entsprechend für zulässig gehalten, wenn die Kosten aufgrund gesetzlicher Vorgaben entstehen.¹²⁸ Nach anderer Auffassung ist eine Umlage nicht¹²⁹ oder nur in Ausnahmefällen zulässig.¹³⁰

Zieht man die vom BGH ergangene Rechtsprechung hinzu, ergibt sich ebenfalls ein uneinheitliches Bild. Nach einer Entscheidung kann der Vermieter neu entstandene Betriebskosten nur abrechnen, wenn sie der Mietvertrag als umlegbar bezeichnet und zusätzlich eine Mehrbelastungsklausel besteht.¹³¹ Die Mehrbelastungsklausel wurde hier jedoch nicht als unabdingbare Voraussetzung für die Kostenumlage angesehen.¹³² In einem früheren Urteil hatte der BGH die nachträgliche Umlage nicht an eine solche Klausel geknüpft.¹³³ Dabei hat er aber vorausgesetzt, dass die Umlage „sonstiger Betriebskosten“ vereinbart sein muss. Auch bei der Umlage von Betriebskosten für ein Contracting vertritt der BGH eine strenge Vertragslösung. Nach der Einführung eines Wärmecontractings sind die entsprechenden Betriebskosten nicht umlagefähig, wenn es an einer vertraglichen Vereinbarung fehlt.¹³⁴

Das gilt nach der zuletzt zitierten Entscheidung auch, wenn sich die Einführung des Contractings wegen der damit verbundenen Energieeinsparung als Modernisierungsmaßnahme

- 20 -

- 21 -

darstellt. Diese Entscheidungen des BGH betreffen jedoch die Umstellung von einer im Eigenbetrieb des Vermieters stehenden Zentralheizung auf gewerbliche Wärmelieferung. Noch nicht entschieden hat der BGH die mit der hier besprochenen Problematik vergleichbare Fallkonstellation, dass der Vermieter erstmals mit dem Einbau einer Zentralheizung das Contracting einführt. Andere Gerichte sprechen sich für eine Umlage der neu entstandenen Wärmelieferungskosten aus.¹³⁵ Eine andere Entscheidung des BGH scheint jedoch recht eindeutig zu sein. Wird die Gemeinschaftsantenne im Wege einer duldpflichtigen Modernisierungsmaßnahme abgebaut und durch den Anschluss an das Kabelfernsehen ersetzt, können im Rahmen einer ergänzenden Vertragsauslegung die Betriebskosten für das Breitbandkabel umgelegt werden.¹³⁶ Der BGH spricht also ausdrücklich davon, dass es sich um Betriebskosten infolge einer duldpflichtigen Modernisierung handelt. Auch diese Entscheidung hat jedoch nur die Ersetzung einer Betriebskostenart durch eine ähnliche zum Gegenstand, nicht aber komplett neu entstehende Betriebskosten.

Voraussetzung für die Umlage neu entstehender Betriebskosten ist unbestritten, dass eine Nettomiete oder zumindest eine sog. Teilkonklusivmiete vereinbart ist. Das heißt, dass der Mieter laut Mietvertrag verpflichtet sein muss, zumindest einen Teil der Betriebskosten gesondert zu zahlen.

(b) Stellungnahme

Die gewichtigeren Gründe sprechen dafür, die Betriebskostenumlage sowohl nach einer Modernisierung als auch nach einer gesetzlich vorgegebenen Maßnahme zuzulassen. Im Hinblick auf den Einbau von Rauchwarnmeldern ist jedoch zu differenzieren. Der aus einer ergänzenden Vertragsauslegung hergeleitete Grundsatz, dass der Mieter die Kosten für die laufende Funktionsprüfung zu tragen hat, kann nicht uneingeschränkt gelten. Der mutmaßliche Wille der Mietvertragsparteien kann hier anders zu gewichten sein. Eine Umlage der Betriebskosten für Rauchwarnmelder setzt voraus, dass der Vermieter die laufende Wartung durchführt oder durchführen lässt. Insofern muss sich aus einer ergänzenden Vertragsauslegung zunächst ergeben, dass der Vermieter diese Aufgabe übernimmt. Dabei ist zu bedenken, dass die laufende Wartung der Geräte in keinem Bundesland bauordnungsrechtlich allein dem Wohnungseigentümer zugewiesen ist. Es lässt sich dementsprechend auch nicht argumentieren, dass allein der Vermieter hinsichtlich der laufenden Prüfung verkehrssicherungspflichtig und damit wartungspflichtig ist. Das trifft nicht zu.¹³⁷ Dennoch folgt aus einer ergänzenden Vertragsauslegung, dass der Vermieter als Folge des Einbaus auch zur laufenden Prüfung verpflichtet und berechtigt ist.¹³⁸ Eine andere Auslegung ergibt sich jedoch in Bayern, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und auch in Mecklenburg-Vorpommern. Hier hat der Landesgesetzgeber die Sicherstellung der Betriebssicherheit vorrangig dem Wohnungsbesitzer auferlegt, in dem zuletzt genannten Bundesland sogar den Einbau der Geräte. Demzufolge hat der Mieter hier das Recht, sich um die laufende Prüfung selbst zu kümmern und damit die Belastung mit Betriebskosten zu vermeiden. Die entstehenden Betriebskosten sind zwar relativ gering. Für einen Hartz-IV-Empfänger oder Geringverdiener können sie aber durchaus einen nicht unbeträchtlichen Kostenfaktor darstellen. Auch das haben die Landesgesetzgeber berücksichtigt, als sie die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft dem Mieter als unmittelbarem Besitzer der Wohnung auferlegt haben.¹³⁹

Somit ergibt sich: In den sieben genannten Ländern kann der Vermieter den Mieter nach dem Einbau von Rauchwarnmeldern nicht im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung mit den Betriebskosten für die laufende Funktionsprüfung belasten. Eine andere Rechtsfolge besteht für die übrigen Bundesländer.

Voraussetzung für die nachträgliche Belastung des Mieters mit den Betriebskosten für Rauchwarnmelder ist die vorherige Ankündigung der Betriebskostenumlage.¹⁴⁰

Die nachträgliche Umlage von Betriebskosten ist m. E. unzulässig, wenn der Mieter laut Mietvertrag nur einige Betriebskosten zu tragen hat.¹⁴¹ Dann können im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung keine weiteren dazukommen. Die mietvertragliche Vereinbarung ist als abschließend anzusehen. Sind laut Mietvertrag z. B. nur die Kosten für die Beheizung, Wasserversorgung und Müllbeseitigung als umlegbar festgelegt, kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Mietparteien eine Vereinbarung zur Umlage von Rauchwarnmeldern getroffen hätten.

Auch die nachträgliche Umlage aufgrund einer Mehrbelastungsklausel ist im Hinblick auf sonstige Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV mit Einschränkungen zu versehen. Sonstige Betriebskosten müssen nach dem BGH im Einzelnen vereinbart sein. Hier ist das sog. Transparenzgebot zu beachten. Ohne eine Benennung im Mietvertrag wird dem Mieter nicht klar und verständlich aufgezeigt, welche Betriebskosten ihn bei Vertragsschluss anteilig treffen und mit welchen neu hinzutretenden Betriebskosten zu rechnen ist. Sonstige Betriebskosten kann der Vermieter deshalb nicht im Wege einer Mehrbelastungsklausel nachträglich einführen.¹⁴²

- 21 -

- 22 -

c) Kosten für den Austausch eines defekten Geräts

Hinsichtlich dieser Kosten besteht Einigkeit. Instandhaltungskosten sind gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BetrKV nicht als Betriebskosten ansatzfähig.

In der DIN 14676 zum Betrieb von Rauchwarnmeldern ist unter 6.2.3 festgelegt: „Weist der Rauchwarnmelder eine funktionsrelevante Beschädigung auf, so ist er auszutauschen.“ Außerdem ist ein Rauchwarnmelder gem. DIN 14676, 6.5 nach spätestens zehn Jahren plus sechs Monaten Karenzzeit nach der Inbetriebnahme auszutauschen oder einer Werksprüfung mit Instandsetzung zu unterziehen.

Diese Kosten darf der Vermieter nicht in die Kostenumlage einbeziehen. In der Regel beauftragt der Vermieter ein Unternehmen mit der laufenden Wartung, das die Instandhaltung mit erledigt. Die Kosten für die Instandhaltung sind dann zumeist in der Kostenkalkulation enthalten. Es handelt sich um einen sog. Vollwartungsvertrag. Die auf die Instandhaltung entfallenden Kosten sind vor der Umlage der Betriebskosten in Abzug zu bringen.

d) Umlage von Mietkosten?

aa) Die Auffassungen in Rechtsprechung und Literatur

Einige Vermieter haben Rauchwarnmelder nicht käuflich erworben, sondern von dem Unternehmen, das auch die Wartung der Geräte übernimmt, angemietet. Nach Auffassung des LG Magdeburg sind die Anmietungskosten umlagefähig.¹⁴³ Die Vorinstanz hatte sich dagegen ausgesprochen.¹⁴⁴ Diese ablehnende Auffassung wird in der Literatur überwiegend geteilt.¹⁴⁵

Das führt zu der grundsätzlichen Frage, ob Anmietungs- oder Leasingkosten als Betriebskosten umlagefähig sind. Auch das wird im Schrifttum ganz überwiegend verneint.¹⁴⁶ Ausnahmen werden danach nur zugelassen in den in der Betriebskostenverordnung genannten Fällen.¹⁴⁷ Dementsprechend hat der BGH entschieden, dass Leasingkosten für den Brenner, den Öltank oder Verbindungsleitungen nicht als Teil der Heizkosten auf den Mieter abgewälzt werden können.¹⁴⁸ Auch in anderen Fällen hat die Rechtsprechung Anmietungskosten nicht als umlagefähig angesehen, etwa für eine sog. Kompaktstation,¹⁴⁹ für Müllgefäße¹⁵⁰ oder für einen Gastank.¹⁵¹

bb) Stellungnahme

Die Kosten für die Anmietung treten an die Stelle des käuflichen Erwerbs. Es unterliegt der Entscheidungsfreiheit des Vermieters, ob er Einrichtungen oder Gegenstände zur Bewirtschaftung des Mietobjekts käuflich erwirbt oder mietet.¹⁵² Miet- oder auch Leasingkosten sind deshalb ebenso wenig umla-

gefähig wie die Anschaffungskosten selbst.¹⁵³ Sie fallen zwar wie Betriebskosten laufend an, erfüllen dennoch nicht den Betriebskostenbegriff. Nach der Systematik der Zweiten Berechnungsverordnung sind Anmietungskosten den Kapitalkosten zuzuordnen.¹⁵⁴ Diese Verordnung enthält zwar Sondervorschriften für den öffentlich geförderten Wohnraum. Die ihr zugrunde liegende Systematik für die Abgrenzung von Betriebskosten zu anderen Kosten kann aber wegen des preisrechtlichen Hintergrundes des Betriebskostenbegriffs für alle Mietverhältnisse herangezogen werden.¹⁵⁵

e) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit

Bei der Umlage von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit gem. §§ 556 Abs. 3 Satz 1, § 560 Abs. 5 BGB zu beachten. Danach muss der Vermieter auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis achten.

Die Kosten für die jährliche Wartung betragen zwischen 2,- und 5,- Euro pro Rauchwarnmelder.¹⁵⁶ Es ist unzulässig, die Anschaffungskosten für die Geräte über die Betriebskosten abzurechnen bzw. darin zu verstecken. Es ist deshalb darauf zu achten, dass die Betriebskosten nicht so hoch angesetzt werden, dass sie der Amortisierung bzw. Refinanzierung der Geräte dienen. Auch das Verbot, Mietkosten für Rauchwarnmelder anzusetzen, darf der Vermieter auf diese Weise nicht umgehen.

Rauchwarnmelder mit einer Fernüberwachung per Funk haben für beide Mietparteien den Vorteil, dass die Wohnung zur Prüfung der Geräte nicht mehr betreten werden muss. Diese Geräte sind aber nach DIN 14676 nicht zugelassen.¹⁵⁷ Es ist deshalb fraglich, ob die Überprüfung mit der gebotenen Zuverlässigkeit gewährleistet ist. Hinzu kommt, dass diese Geräte deutlich teurer sind als herkömmliche. Es liegt deshalb nahe, dass der Mieter den Einsatz dieser Geräte bis zum Inkrafttreten der DIN-Norm erfolgreich beanstanden kann.¹⁵⁸

- 22 -

- 23 -

Ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot führt zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters, der sich auf die Freihaltung von unnötigen Kosten richtet.¹⁵⁹ Den Verstoß muss der Mieter darlegen und beweisen. Für den Nachweis empfiehlt sich, mindestens ein Vergleichsangebot eines anderen Unternehmens einzuholen, das die regelmäßige Kontrolle von Rauchwarnmeldern anbietet.

VI. Zusammenfassung

1. DIN-Normen regeln die Anforderungen an die Geräte (DIN EN 14064) sowie an den Einbau und den laufenden Betrieb von Rauchwarnmeldern (DIN 14676).
2. Rauchwarnmelder dienen ausschließlich dem Schutz von Leib und Leben der sich in der Wohnung aufhaltenden Menschen. Sie sollen nicht vor Sachschäden am Gebäude oder am Hausrat schützen.
3. Es bestehen keine bundesweit einheitlichen Regelungen zur Installation und zum Betrieb von Rauchwarnmeldern. Die einzelnen Bundesländer haben unterschiedliche Vorschriften in den Landesbauordnungen erlassen. Die Tabellen 1 und 2 geben einen Überblick.
4. Die bauordnungsrechtliche Pflicht zum nachträglichen Einbau von Rauchwarnmeldern obliegt allein dem Wohnungseigentümer, soweit die entsprechende Bestimmung in der Landesbauordnung ihm diese Pflicht ausdrücklich zuordnet. Das ist in Bayern, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein der Fall.
5. In Mecklenburg-Vorpommern hat die Landesbauordnung dem Mieter als Wohnungsbesitzer die Pflicht zur Nachrüstung mit Rauchwarnmeldern zugeordnet.
6. In Hamburg, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt trifft die jeweilige Landesbauordnung keine Aussage dazu, wer einbaupflichtig ist. Bauordnungsrechtlich zuständig sind hier sowohl der Eigentümer als

auch der Wohnungsmieter. Für diese Bundesländer lässt sich aus einer Verkehrssicherungspflicht nicht herleiten, dass allein der Wohnungseigentümer für die Installation verantwortlich ist.

7. Die Pflicht zur laufenden Überprüfung der Geräte ist in Bayern, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein ausdrücklich dem Mieter zugewiesen. Dabei betont der Landesgesetzgeber die Eigenverantwortlichkeit des Mieters für seine körperliche Unversehrtheit und sein Leben.

8. Eine Haftung wegen nicht eingebauter oder nicht regelmäßig geprüfter Rauchwarnmelder kann nur für Gesundheitsschäden oder nach dem Tod eines Menschen bestehen.

9. Für die Folgen nicht nachgerüsteter Rauchwarnmelder ist der Vermieter gegenüber dem Mieter nur einstandspflichtig, soweit ihm nach der Landesbauordnung die Pflicht zur nachträglichen Installation allein zugeordnet ist – in Bayern, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein. In den anderen Bundesländern einschließlich Hamburg, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt kann der Vermieter darauf verweisen, dass der Mieter die Geräte selbst hätte einbauen können.

10. Für die Folgen einer unterlassenen jährlichen Sicht- und Funktionsprüfung haftet der Vermieter in Bayern, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und Mecklenburg Vorpommern nicht. In den anderen Bundesländern kann sich eine Haftung des Vermieters als Folge daraus ergeben, dass er die Rauchwarnmelder installiert hat.

11. Die Mietparteien können eine Vereinbarung zum Einbau und zur laufenden Überprüfung von Rauchwarnmeldern treffen. Sie ist auch wirksam, wenn sie mit der Zuweisung der Einbau- oder Betriebspflicht nach dem Bauordnungsrecht im Widerspruch steht.

12. Aus einer Vereinbarung der Mietparteien kann sich untereinander eine andere Haftungsfolge ergeben, etwa wenn der Vermieter nach dem Einbau der Geräte die laufende Prüfung übernommen hat. Das gilt nicht gegenüber Dritten.

13. Unwirksam ist eine Vereinbarung, nach der der Vermieter die Nachrüstungs- oder Betriebspflicht auf einen Mieter überträgt, der aus körperlichen oder gesundheitlichen Gründen offenkundig nicht in der Lage ist, diese Aufgabe zu erfüllen. Gegenüber solchen Personen kann sich für den Vermieter auch eine gesteigerte Verkehrssicherungspflicht ergeben.

14. Der Mieter ist verpflichtet, die Erstinstallation von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter zu dulden.

15. Der Mieter muss den Einbau durch den Vermieter hingegen nicht dulden, wenn er bereits selbst DIN-gerecht Geräte installiert hat.

16. Der Mieter hat gegen den Vermieter nach hier vertretener Auffassung einen Anspruch auf Einbau von Rauchwarnmeldern, wenn der Vermieter nach dem Bauordnungsrecht dazu ausdrücklich verpflichtet ist – in Bayern, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein.

17. Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung ist nach dem Einbau von Rauchwarnmeldern möglich, wegen der geringen Kosten aber nicht praxisrelevant.

18. Anschaffungs- und Instandhaltungskosten für Rauchwarnmelder können nicht als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden.

19. Mietkosten für Rauchwarnmelder sind nach überwiegender Auffassung ebenso wenig als Betriebskosten ansatzfähig.

20. Die Umlage der Betriebskosten für die laufende Prüfung von Rauchwarnmeldern setzt eine ausdrückliche Vereinbarung unter Benennung der Kosten im Mietvertrag voraus.

21. Besteht keine Vereinbarung zur Betriebskostenumlage, kann der Vermieter den Mieter nach dem von ihm veranlassten Einbau von Rauchwarnmeldern im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung mit den Betriebskosten für die Geräte belasten. Das gilt jedoch entsprechend der Pflichtenzuordnung in der jeweiligen Landesbauordnung nicht in Bayern, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern.

VII. Anhang: Die einzelnen Regelungen in den Landesbauordnungen

Art. 46 Abs. 4 Bayerische Bauordnung (BayBO) -Gesetzentwurf

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2017 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

(Wortlaut des Gesetzentwurfs der Staatsregierung vom 25.9.2012, Landtags-Drucksache 16/13736)

§ 48 Absatz 4 Bremische Bauordnung (LBauOHB)

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege 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. Die Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2015 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

§ 45 Abs. 6 Hamburgische Bauordnung (HBauO)

In Wohnungen müssen Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Vorhandene Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2010 mit Rauchwarnmeldern auszurüsten.

§ 13 Abs. 5 Hessische Bauordnung (HBO)

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege 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. Die Eigentümerinnen und Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzerinnen und Besitzern, es sei denn, die Eigentümerinnen oder die Eigentümer haben diese Verpflichtung übernommen.

§ 48 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege 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. Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2009 durch den Besitzer entsprechend auszustatten.

§ 44 Abs. 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege 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. In Wohnungen, die bis zum 31. Oktober 2012 errichtet oder genehmigt sind, hat die Eigentümerin oder der Eigentümer die Räume und Flure bis zum 31. Dezember 2015 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten. Für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder in den in Satz 1 genannten Räumen und Fluren sind die Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter, sonstige Nutzungsberechtigte oder andere Personen, die die tatsächliche

Gewalt über die Wohnung ausüben, verantwortlich, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

§ 49 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (LBauO NRW) - Gesetzentwurf

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Wohnungen, die bis zum 31. März 2013 errichtet oder genehmigt sind, haben die Eigentümer spätestens zum 31. Dezember 2016 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der unmittelbare Besitzer sicherzustellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31. März 2013 selbst übernommen.

(Wortlaut des Gesetzentwurfs der Landesregierung vom 5.12.2012, Landtags-Drucksache 16/1624)

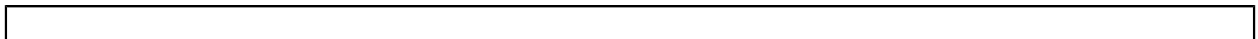
§ 44 Abs. 8 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RP)

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Bestehende Wohnungen sind in einem Zeitraum von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes entsprechend auszustatten.

§ 46 Abs. 4 Landesbauordnung Saarland (LBO)

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

- 24 -



- 25 -

§ 47 Abs. 4 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2015 dementsprechend auszustatten.

§ 49 Abs. 4 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

In Wohnungen müssen Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Eigentümerinnen oder Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2010 mit Rauchwarnmeldern auszurüsten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzerinnen oder Besitzern, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

§ 46 Abs. 4 Thüringer Bauordnung (ThürBO)

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

Fußnoten

- 1) S. dazu unten, IV 2.
- 2) Obwohl dieses Warnsignal wesentlich leiser ist als der Alarmton, sind Fehldeutungen offenbar nicht ausgeschlossen. Vgl. dazu das Ur. des AG Hannover v. 20.4.2007 – 537 C 17077/05 – WuM 2008, 399.
- 3) Auch das „Q“-Qualitätszeichen wird u. a. vom VdS vergeben.
- 4) Auch durch die DIN 14676 unter 4.2.2.1.
- 5) Im Sprachgebrauch des DIN „Täuschungsalarm“ genannt.
- 6) Der Gesetzantrag wurde im Landtag eingebracht am 25.9.2012 (Landtags-Drucksache 16/13736). Die Beschlussempfehlung des Landtags-Ausschusses für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie v. 15.11.2012 entspricht dem Gesetzantrag, Landtags-Drucksache 16/14776.
- 7) Laut Gesetzantrag und Beschlussempfehlung.
- 8) Laut Gesetzantrag der Landesregierung v. 5.12. 2012, Landtags-Drucksache 16/1624.
- 9) Laut Gesetzantrag (s. vorige Fußnote).
- 10) Laut Gesetzantrag.
- 11) OLG Frankfurt/M., Beschl. v. 17.7.2008 – 20 W 325/06 – ZMR 2009, 864; LG Hamburg, Ur. v. 5.10.2011 – 318 S 245/10 – ZMR 2012,129 und Ur. v. 2.3.2011 – 318 S 193/10 – ZMR 2011, 387; AG Ahrensburg, Ur. v. 25.9.2008 – 37 C 11/08 – ZMR 2009, 78; Greupner, ZMR 2012, 497; Klein in Bärman, WEG, 11. Aufl., § 10, Rn. 259; a. A. Elzer, ZWE 2011,16, (23); Schultz, ZWE 2009, 383.
- 12) Bieber, juris PraxisReport Miet- und Wohnungseigentumsrecht 5/2012 Anm. 1.
- 13) LG Hamburg, Ur. v. 5.10.2011 – 318 S 245/10 – ZMR 2012, 129 – „der Bauherr bzw. der Eigentümer“; Bieber, wie vorige Fußnote.
- 14) Schmidt/Breiholdt/Riecke, ZMR 2008,341, (342); Erläuterung im Forum Brandrauchprävention e.V unter www.rauchmelder-lebens-retter.de/vermieter-rechte-und-pflichten.html.
- 15) Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Bau, Arbeit und Landesentwicklung zu dem Gesetzentwurf zur Neugestaltung der Landesbauordnung in Mecklenburg-Vorpommern, Landtags-Drucksache 4/2183 v. 29.3.2006, S. 16.
- 16) S. unten im Anhang z. B. §48 Absatz 4 Bremische Bauordnung, § 13 Abs. 5 Hessische Bauordnung und § 49 Abs. 4 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein.
- 17) § 44 Abs. 5 Niedersächsische Bauordnung.
- 18) S. dazu die nachfolgend wiedergegebene Fassung dieser Vorschrift unter c aa.
- 19) Herausgegeben im Juli 2009 – abrufbar unter service.mvnet.de/_php/download.php?datei_id=11524; vgl. dazu auch die Pressemeldung desselben Ministeriums „Rauchwarnmelder retten Leben“ v. 15.12.2009 – abrufbar auf den Seiten der Landesregierung unter www.regierung-mv.de; beide Fundstellen sind erwähnt in dem Ur. des AG Hagenow v. 1.4.2010 – 10 C 359/09 – NZM 2010, 580 = ZMR 2010, 770 = NJW-RR 2010, 1456.
- 20) So auch Schultz, Anm. zu LG Hamburg, Ur. v. 2.3.2011 – 318 S 193/10 – ZWE 2011, 286 zu §44 Abs. 6 Hamburgische Bauordnung.

- 21) Bieber, juris PraxisReport Miet- und Wohnungseigentumsrecht 5/2012, Anm. 1; Erläuterung im Forum Braundrauchprävention e.V unter www.rauchmelder-lebensretter.de/vermieter-rechte-und-pflichten.html; Hinweise der Qualität ums Haus GmbH, <http://www.q-u-h.de/rauchmelder.htm>.
- 22) Ratzka, Mietrecht: Rauchmelder wird verpflichtend!, www.bella-ratzka.de/mietrecht-rauchmelder-wird-verpflichtend/ - für § 47 der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt.
- 23) S. z. B. § 51 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt, § 57 Niedersächsische Bauordnung und § 53 Hamburgische Bauordnung.
- 24) § 39 Absatz 3 Satz 2 der Hamburgischen Bauordnung in der bis zum 31.3.2006 geltenden Fassung, die nach § 83 der aktuellen Fassung weiterhin Gültigkeit hat, lautet: „Die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude sind verpflichtet, bis zum 1. September 2004 jede Wohnung oder andere Nutzungseinheit nach Satz 1 mit solchen Einrichtungen auszurüsten.“
- 25) § 4 Abs. 2 der Hamburgischen Bauordnung bestimmt: „Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen ist verpflichtet, dieses an das öffentliche Wasserversorgungsnetz anzuschließen und die Wasserversorgungseinrichtungen zu benutzen.“
- 26) AG Hamburg-Barmbek, Urt. v. 29.11.2011 - 814 C 125/11 - ZMR 2012, 780.
- 27) Im Folgenden wird der Einfachheit halber der Wohnungseigentümer mit dem Vermieter gleichgesetzt.
- 28) Begründung zum Gesetzentwurf der SPD-Fraktion zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz v. 31.1.2007 - Landtags-Drucksache 15/748, S. 3.
- 29) Gesetzentwurf der Landesregierung NRW v. 5.12.2012, Landtags-Drucksache 16/1624, S. 6. Zum Gesichtspunkt der Eigenverantwortlichkeit s. auch den Auszug aus der Broschüre des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung als oberste Bauaufsichtsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern, oben unter III. 2. b; s. dazu auch Verfassungsgerichtshof Rheinland-Pfalz, Urt. v. 5.7.2005 - B 28/04 - ZMR 2005, 695, unter Rn. 26. In Schleswig-Holstein haben die Landtagsabgeordneten darüber diskutiert, die Einbaupflicht entsprechend der Regelung in Mecklenburg-Vorpommern dem Besitzer der Wohnung aufzuerlegen, Plenarprotokoll 16/72 über die Sitzung v. 21.11.2007.
- 30) So auch AG Hamburg-Barmbek, Urt. v. 29.11.2011 - 814 C 125/11 - ZMR 2012, 780 - für die Hamburgische Bauordnung, so auch Bieber, juris PraxisReport Miet- und Wohnungseigentumsrecht 5/2012, Anm. 1.
- 31) Schmidt/Breiholdt/Riecke, ZMR 2008, 341 (342); Schultz, ZWE 2009, 383 (384).
- 32) Schmidt/Breiholdt/Riecke, wie vorige Fußnote.
- 33) Beschl. v. 6.5.1993 - 1 BvR 208/93 - BVerfGE 89,1 = WuM 1993, 377.
- 34) Schmidt/Breiholdt/Riecke, ZMR 2008, 341 (346) für das Wohnungseigentum; Wendel, Minol Messtechnik GmbH & Co. KG, Wartung von Rauchwarnmeldern bleibt Sache der Vermieter, www.minol.de/wartung-von-rauchwarnmeldern-bleibt-sache-der-vermieter.html; rechtliche Hinweise der URBANA Energietechnik AG & Co. KG unter <http://news.kalo-gruppe.de/news/news/article/weit-mehr-als-nur-schall-und-rauch.html>.
- 35) So auch Schultz, ZWE 2009, 383, (384), für das Gemeinschaftseigentum einer Eigentümergemeinschaft.
- 36) OLG Düsseldorf, Beschl. v. 17. 2. 2012 - I-24 U 217/11 - WuM 2012, 606.
- 37) Begründung der Landesregierung zum Gesetzentwurf zur Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt v. 10. 6.2009, Landtags-Drucksache 5/2017, S. 11.
- 38) Sprau in: Palandt, BGB, 71. Aufl. 2012, § 823, Rn. 46.

- 39) Schultz, ZWE 2009, 383 (384).
- 40) Vgl. dazu als Beispiel den Beschl. des OLG Düsseldorf v. 17.2.2012 – I-24 U217/11 – WuM 2012, 606.
- 41) Schmidt/Breiholdt/Riecke, ZMR 2008, 341, (346), für das Wohnungseigentumsrecht verknüpft mit dem Hinweis: „Solange diese Meinung indessen nicht andernorts aufgegriffen wird, ist in der Beratungspraxis Vorsicht geboten.“
- 42) Verfassungsgerichtshof Rheinland-Pfalz, Urte. v. 5.7.2005 – B 28/04 – NZM 2005, 695.
- 43) OLG Stuttgart, Urte. v. 5.8.1998 – 4 U 73/97 – VersR 2000, 333.
- 44) Vgl. OLG Frankfurt/Main, Beschl. v. 17.7.2008 – 20 W 325/06 – ZMR 2009, 864, zum Einbau von Brandmeldern in einem Seniorenwohnheim.
- 45) Gesetzentwurf des Niedersächsischen Ministerpräsidenten zur Niedersächsischen Bauordnung v. 21.12.2010 – Landtags-Drucksache 16/3195, S. 25.
- 46) Beschlussempfehlung des Ausschusses für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration v. 13.3.2012 zum Entwurf einer Niedersächsischen Bauordnung, Landtags-Drucksache 16/4587.
- 47) S. dazu V. 1. a.
- 48) S. dazu unten im Anhang § 44 Abs. 5 der Niedersächsischen Bauordnung.
- 49) Jeweils im geschlechtergerechten Sprachgebrauch. Hier wird jedoch im Interesse der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet.
- 50) Begründung zum Gesetzentwurf der Bayerischen Staatsregierung zur Änderung der Bauordnung, hier: Einführung einer gesetzlichen Rauchwarnmelderpflicht, Landtags-Drucksache 16/13736 v. 25.9. 2012; Mitteilung des Senats v. 15.9.2009 zur Neufassung der Landesbauordnung, Bremische Bürgerschaft, Landtags-Drucksache 17/925, S. 64; Änderungsantrag der Fraktionen der CDU und der FDP zu dem Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung, Landtags-Drucksache 18/3015 v. 3.11.2012, S. 3; s. dazu auch die Niederschrift über die 95. Sitzung des Niedersächsischen Landtagsausschusses für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration v. 3.3.2011.
- 51) S. dazu die Ausführungen zur Umlage von Betriebskosten für Rauchwarnmelder unter V 5. b bb (2) (b).
- 52) Erläuterung des Bauministeriums in NRW, im Internet abrufbar unter www1.wdr.de/themen/info-kompakt/nachrichten/nrwkompakt/nrwkompakt11390.html; s. auch den Gesetzantrag der Landesregierung v. 5.12.2012, Landtags-Drucksache 16/1624, S. 6.
- 53) S. dazu unten V. 1 a und b.
- 54) Laut Gesetzantrag der Landesregierung v. 5.12.2012, Landtags-Drucksache 16/1624, abgedruckt im Anhang
- 55) Unter III. 2. c.
- 56) S. dazu AG Hagenow, Urte. v. 1.4.2010 – 10 C 359/09 – NZM 2010, 580 = ZMR 2010, 770 = NJW-RR 2010, 1456.
- 57) Brangenberg, Immobilien vermieten & verwalten, 5/2012, 38 (39); Hinweise der Minol Messtechnik GmbH & Co. KG im Internet unter <https://www.minol.de/rauchwarnmelder-im-recht-395.html>; Erläuterung im Forum Brandrauchprävention e.V. unter www.rauchmelder-lebensretter.de/vermieter-rechte-und-pflichten.html; Langenberg, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, Teil A, Rn. 312 – unabhängig von einer bauordnungsrechtlichen Verpflichtung.

- 58) BGH, Beschl. v. 1.6.2011 – VIII ZR 310/10 – WuM 2011, 465; BGH, Urt. v. 20.10.1965 – VIII ZR 154/63 – VersR 1966, 81.
- 59) OLG Frankfurt/Main, Urt. v. 7.3.2003 – 24 U 125/02 – WuM 2003, 319.
- 60) Schumacher, NZM 2005, 641 (643).
- 61) S. dazu Verfassungsgerichtshof Rheinland-Pfalz, Urt. v. 5.7.2005 – B 28/04 – ZMR 2005, 695, unter Rn. 26.
- 62) S. dazu auch V 1. b. Abweichende vertragliche Vereinbarungen sind möglich, s. unten V 1. a.
- 63) S. dazu unten V. 2. b.
- 64) Schultz, ZWE 2009, 383, (385); ders., Anm. zu LG Hamburg, Urt. v. 2.3.2011 – 318 S 193/10 – ZWE 2011,286; Wagner, IMR 2012, 280 – Anm. zu AG Hamburg-Barmbek, Urt. v. 29.11. 2011 – 814 C 125/11; unzutreffend insoweit AG Ahrensburg, Urt. v. 25.9.2008 – 37 C 11/08 – ZMR 2009, 78.
- 65) Hinweise der Freiwilligen Feuerwehr Legden unter www.feuerwehr-legden.de/rauchmelder.html; Ratschläge der Freiwilligen Feuerwehr Ehingen (Donau) unter www.fw-ehingen.de/index.php?id=rauchmelder; Verhaltensregeln des Kreisfeuerwehrverbandes Nürnberger Land unter www.kfv-online.de/themen/rauchmelder/rauchmelder.pdf; Hinweise der Feuerwehr Eupen unter www.feuerwehr-eupen.be/10%20entscheidende%20Informationen%20ueber%20Rauchmelde1.pdf.
- 66) Schultz, ZWE 2009, 383, (385); ders., Anm. zu LG Hamburg, Urt. v. 2.3.2011 – 318 S 193/10 – ZWE 2011,286; Wagner, IMR 2012, 280 – Anm. zu AG Hamburg-Barmbek, Urt. v. 29.11. 2011 – 814 C 125/11 – ZMR 2012,780; unzutreffend insoweit AG Ahrensburg, Urt. v. 25.9.2008 – 37 C 11/08 – ZMR 2009, 78.
- 67) Im Internet unter <https://www.allianzdeutschland.de/news/news-2012/16-08-12-allianz-gewaehrt-versicherungsschutz-bei-verstoss-gegen/>.
- 68) Vgl. dazu AG Lübeck, Urt. v. 5.11.2007 – 21 C 1668/07 – ZMR 2008, 302, für die Regelung in Schleswig-Holstein.
- 69) Oben III. 2. c bb (3).
- 70) Oben III. 3. b.
- 71) Das AG Hamburg-Barmbek hat § 45 Abs. 6 Satz HBauO fälschlicherweise als Anspruchsgrundlage für den Duldungsanspruch herangezogen – Urt. v. 29.11. 2011 – 814 C 125/11 – ZMR 2012, 780.
- 72) Vgl. AG Köln, Urt. v. 23.11.1987 – 207 C 306/87 – WuM 1988, 265; AG Freiburg/Breisgau, Urt. v. 3.4.1987 – 6 C 1181/86 – WuM 1987, 393; s. dazu auch die Entscheidungen des BGH zur Einbeziehung von Räumen in die Wohnfläche, die nach den Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht zum Wohnen geeignet sind: Beschl. v. 29.9.2009 – VIII ZR 242/08 – WuM 2009, 662; Urt. v. 16.9.2009 VIII ZR 275/08 – WuM 2009, 661; Urt. v. 20.2.2008 – VIII ZR 27/07 – WuM 2008, 285.
- 73) Vgl. dazu oben die Ausführungen zur Übertragung der Verkehrssicherungspflicht unter III. 2. c bb (3).
- 74) S. dazu AG Hagenow, Urt. v. 1.4.2010 – 10 C 359/09 – NZM 2010, 580 = ZMR 2010, 770 = NJW-RR 2010, 1456, zur Rechtslage in Mecklenburg-Vorpommern.
- 75) BGH, Urt. v. 4.6.1996 – VI ZR 75/95 – WuM 1996, 551; BGH, Urt. v. 17.1.1989 – VI ZR 186/88 – NJW-RR 1989, 394 = ZMR 1989, 170; Urt. v. 8.12.1987 – VI ZR 79/87 – NJW-RR 1988, 471 – jeweils zur Übertragung von Reinigungs- und Streupflichten durch den Grundstückseigentümer oder Vermieter.

- 76) BGH, Urt. v. 22.1.2008 – VI ZR 126/07 – WuM 2008, 235 – für Streu- und Räumpflichten.
- 77) Wohnungseigentümer und Vermieter werden gleichgesetzt.
- 78) S. dazu oben III. 3.
- 79) Als Ankündigungsfrist wurden drei Wochen gewählt, um dem Mieter bei einer (urlaubsbedingten) Abwesenheit von etwa zwei Wochen noch die Gelegenheit zur Absage zu geben.
- 80) S. dazu unten V. 5. b bb (1).
- 81) Es sind weitere Hinweise sinnvoll, die die Eigenschaften und Besonderheiten der eingesetzten Geräte berücksichtigen. Dazu gehören z. B. das Verhalten bei Fehlalarm und ggf. die Stummschaltung. Sehr empfehlenswert sind auch Anweisungen für das Verhalten im Brandfall.
- 82) S. unten 4. a.
- 83) Urt. v. 6.10.1992 – 3b C 1105/91 – WuM 1993, 735.
- 84) Ebenso Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl., § 535 BGB, Rn. 114, für gesetzlich vorgeschriebene Baumaßnahmen zur Energieeinsparung und Rn. 115 für die gesetzliche verpflichtende Nachrüstung mit Wohnungswasserzählern; befürwortend für Energiesparmaßnahmen auch Artz, WuM 2008, 259 (262); Häublein in: Münchener Kommentar, 5. Aufl., Bd. 3, Schuldrecht, Bes. Teil I, § 536 BGB, Rn. 8; von Seldeneck, Betriebskosten im Mietrecht, Rn. 2657 f.
- 85) Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl., § 536b BGB, Rn. 45.
- 86) Vgl. dazu die Ausführungen oben unter IV 1.
- 87) AG Burgwedel, Urt. v. 1.7.2010 – 73 C 251/09 – ZMR 2011, 800; AG Hamburg-Wandsbek, Urt. v. 13.6.2008 – 716c C 89/08 – NZM 2009, 581; AG Lübeck, Urt. v. 5.11.2007 – 21 C 1668/07 – ZMR 2008, 302; AG Schwarzenbek, Urt. v. 23. 8.2007, 2 C 305/07 -ZMR 2008, 721; a. A. AG Hamburg-Altona, Urt. v. 7.9.2011 -316 C 241/11 – ZMR 2012, 22 = NZM 2012, 306.
- 88) Vgl. dazu die oben unter I. dargestellten Vorgaben.
- 89) AG Hamburg-Blankenese, Urt. v. 16.2.2011 – 531 C 341/10 – ZMR 2011, 395; AG Hamburg-Bergedorf, Urt. v. 16.11.2009 – 410D C 181/09 – ZMR 2010, 969.
- 90) S. oben, II. 2.
- 91) Vgl. dazu BGH, Urt. v. 4.3.2009 – VIII ZR 110/08 – WuM 2009, 290, zu einer behördlich angeordneten Maßnahme. In dem Gesetzentwurf zum Mietrechtsänderungsgesetz v. 10. 5.2012 ist in § 555b Nr. 6 BGB (n. F.) vorgesehen, nicht zu vertretende Maßnahmen in den Katalog der duldungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen aufzunehmen.
- 92) S. dazu das unten aufgeführte Berechnungsbeispiel unter 4.
- 93) Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl., §554 BGB, Rn. 111; Schumacher, NZM 2005, 641 (643).
- 94) AG Hamburg-Blankenese, Urt. v. 16.2.2011 – 531 C 341/10 – ZMR 2011, 395; s. auch Bieber, juris PraxisReport Miet- und Wohnungseigentumsrecht 5/2012, Anm. 1.
- 95) Zugunsten des Mieters entschieden haben: KG, Beschl. v 28. 8.2008 – 8 U 99/08 – WuM 2008, 597; LG Berlin, Beschl. v 28.7.2010 – 67 S 180/10 – GE 2010, 1273; LG Hamburg, Urt. v 2.9.1983 – 11 S 157/83 – MDR 1983, 1026; zugunsten des Vermieters: LG Berlin, Urt. v. 8.11.2010 – 67 S 47/10 – GE 2011, 57; LG Berlin, Urt. v. 4.12.2007 – 63 S 130/07 – MM 2008, 75.

- 96) AG Hamburg-Blankenese, Urt. v. 16.2.2011 – 531 C 341/10 – ZMR 2011,395; AG Burgwedel, Urt. v. 1.7.2010 – 73 C 251/09 – ZMR 2011, 800; AG Hamburg-Wandsbek, Urt. v. 13.6. 2008 – 716c C 89/08 – NZM 2009, 581.
- 97) AG Hamburg-Barmbek, Urt. v. 29.11.2011 – 814 C 125/11 – ZMR 2012, 780; AG Hamburg-Altona, Urt. v. 7. 9.2011 – 316 C 241/11 – ZMR, 2012,22 = NZM 2012,306; vgl. auch AG Rendsburg, Urt. v. 30.10.2008 – 18 C 545/08 – ZMR 2009, 239, für den Anspruch der Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber einem Wohnungseigentümer.
- 98) Urt. v. 1.4.2010 – 10 C 359/09 – NZM 2010, 580 = ZMR 2010, 770 = NJW-RR 2010, 1456.
- 99) S. dazu oben V 3. a.
- 100) So auch AG Hamburg-Barmbek, Urt. v. 29.11.2011 – 814 C 125/11 – ZMR 2012, 780.
- 101) BGH, Urt. v. 20.6.2012 – VIII ZR 110/11 – WuM 2012, 448; daran anknüpfend Urt. v. 10.10. 2012 – VIII ZR 56/12 – WuM 2012,678 und gleichlautendes Urt. v. 10.10.2012 – VIII ZR 25/12.
- 102) Schumacher, NZM 2005, 641 (643).
- 103) BGH, Urt. v. 20.6.2012 – VIII ZR 110/11 – WuM 2012,448, unter Rn. 16.
- 104) Vgl. oben die Auflistung in Tabelle 2.
- 105) Unter III. 2. c.
- 106) S. dazu AG Hamburg-Barmbek, Urt. v. 29.11.2011 – 814 C 125/11 – ZMR 2012, 780 – für die Hamburgische Bauordnung, so auch Bieber, juris PraxisReport Miet- und Wohnungseigentumsrecht 5/2012, Anm. 1.
- 107) Vgl. dazu AG Rendsburg, Urt. v. 30.10.2008 – 18 C 545/08 – ZMR 2009, 239.
- 108) AG Rendsburg, wie vorige Fußnote.
- 109) S. dazu AG Hamburg-Bergedorf, Urt. v. 16.11.2009 – 410D C 181/09 – ZMR 2010, 969.
- 110) S. dazu IV 1. und 2.
- 111) Vgl. dazu AG Schwarzenbek, Urt. v. 23. 8.2007,2 C 305/07 – ZMR 20008,721, das im zu entscheidenden Fall eine monatliche Mieterhöhung von ca. 2 Euro für den Mieter zugrunde gelegt hat.
- 112) Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 13. Aufl., Rn. 1035; Stempel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Teil V, Rn. 22; von Seldeneck, Betriebskosten im Mietrecht, Rn. 2303.
- 113) Both, Betriebskostenlexikon, 2. Aufl., Rn. 22 für die Einbaukosten einer Alarmanlage; Langenberg, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 6. Aufl., Teil A, Rn. 250, für die Anschaffungskosten von Feuerlöschern.
- 114) Explizit für Rauchwarnmelder: LG Magdeburg, Urt. v. 27.9. 2011 – 1 S 171/11 – NJW 2012, 544 = NZM 2012, 305= ZMR 2011, 957; AG Lübeck, Urt. v. 5.11.2007 – 21 C 1668/07 – ZMR 2008, 302; Kinne, GE 2011, 1281; Riecke, Anm. zu AG Schönebeck, ZMR 2011, 647.
- 115) Urt. v. 7.4.2004 – VIII ZR 167/03 – WuM 2004, 290; Urt. v. 7.4.2004 – VIII ZR 146/03 – WuM 2004, 292.
- 116) Urt. v. 14.2.2007 – VIII ZR 123/06 – WuM 2007, 198.
- 117) Vgl. speziell zu Rauchwarnmeldern Eisenschmid in: Betriebskosten-Kommentar, 3. Aufl., Rn. 3946 und AG Lübeck, Urt. v. 5.11. 2007 – 21 C 1668/07 – ZMR 2008, 302; a. A. aber Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 13. Aufl., Teil V, Rn. 5428a.

- 118) Nach DIN 14676, 6. 5 ist ein Rauchwarnmelder spätestens zehn Jahre plus sechs Monate Karenzzeit nach der Inbetriebnahme auszutauschen oder einer Werksprüfung mit Instandsetzung zu unterziehen.
- 119) Zur Umlagefähigkeit von Instandsetzungskosten s. unten c.
- 120) S. dazu Wall in: Betriebskosten-Kommentar, 3. Aufl., Rn. 2530.
- 121) BGH, Urt. v. 7.4.2004 – VIII ZR 167/03 – WuM 2004, 29; bestätigt durch BGH, Urt. v. 8.4.2009 – VIII ZR 128/08 – WuM 2009, 351; OLG Oldenburg, Beschl. v. 22. 2.1995 – 5 UH 1/94 – WuM 1995, 430.
- 122) Langenberg, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 6. Aufl., Teil B, Rn. 34; Kinne, GE 2008, 1029, (1032).
- 123) AG Burgwedel, Urt. v. 1.7.2010 – 73 C 251/09 – ZMR 201, 800; AG Lübeck, Urt. v. 5.11.2007 – 21 C 1668/07 – ZMR 2008,302; Kinne, GE 2008, 1029, (1033); Schumacher, NZM 2005, 641 (643).
- 124) AG Bielefeld, Urt. v. 30.3.2011 – 17 C 288/11 – NZM 2011,775 = GE 2012, 132; AG Potsdam, Urt. v. 29.2.2007 – 26 C 287/06 – ZMR 2009, 458.
- 125) Blank, NZM 2007, 233, (234); a. A. Beyer, GE 2007, 950, (954).
- 126) S. dazu Langenberg, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 6. Aufl., Teil C, Rn. 56.
- 127) Langenberg, wie vorstehend, Teil C, Rn. 68; ders. in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl., § 560 BGB, Rn. 12; Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 13. Aufl., Rn. 3035c; Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Teil IV, Rn.397; LG Berlin, Urt. v. 29.7.2004 – 62 S 111/04 – ZMR 2005, 192.
- 128) Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 13. Aufl., Rn. 3035c.
- 129) Eisenschmid in: Betriebskosten-Kommentar, 3. Aufl., Rn. 3906a.
- 130) Weitemeyer in: Emmerich/Weitemeyer, Mietrecht, 8. Aufl., § 556, Rn. 35; LG Berlin, Urt. v. 7.11.2006 – 65 S 169/06 – GE 2007, 597 zu Aufzugskosten.
- 131) BGH, Urt. v. 20.9.2006 – VIII ZR 80/06 – WuM 2006, 612.
- 132) S. Langenberg, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 6. Aufl., Teil C, Rn. 55.
- 133) BGH, Urt. v. 7.4.2004 – VIII ZR 167/03 – WuM 2004, 290, zu den Kosten einer Dachrinnenreinigung.
- 134) BGH, Urt. v. 6.4.2005 – VIII ZR 54/04 – WuM 2005, 387 und Urt. v. 1.6.2005 – VIII ZR 84/04 – WuM 2005, 456.
- 135) LG Chemnitz, Urt. v. 10.6.2003 – 6 S 2390/02 – NJW-RR 2004, 373 = NZM 2004, 138; LG Frankfurt/Oder, Urt. v. 18.12.1998 –16 S 185/98 – WuM 1999,403. Das Recht zur Kostenumlage lässt sich auch aus § 2 HeizkV herleiten.
- 136) Urt. v. 27.6.2007 – VIII ZR 202/06 – WuM 2007, 571.
- 137) S. oben III. 2. b aa.
- 138) S. dazu die Ausführungen unter oben V 1. b.
- 139) Erläuterung des Bauministeriums in NRW, im Internet abrufbar unter www1.wdr.de/themen/infokompakt/nachrichten/nrwkompakt/nrwkompakt11390.html.
- 140) Ebenso Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 13. Aufl., Teil A, Rn. 3035c; Schumacher, NZM 2005, 641 (643); Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Teil IV, Rn. 398, der ohne Ankündigung Bedenken sieht.

- 141) Nach Schmid ist die Umlage einer gesetzlich neu eingeführten Betriebskostenart sogar nur dann zulässig, wenn alle Betriebskostenpositionen als umlegbar vereinbart sind, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn. 3035c.
- 142) So auch Eisenschmid, Betriebskosten-Kommentar, 3. Aufl., Rn. 3905 und 3906b
- 143) Urt. v. 27.9.2011 – 1 S 171/11 – NJW 2012, 544 = NZM 2012, 305 = ZMR 2011, 957.
- 144) AG Schönebeck, Urt. v. 4.5.2011 – 4 C 148/11 – ZMR 2011, 646.
- 145) Kinne, GE 2011, 1281; Schmid, WuM 2009, 487, (489); Schumacher, NZM 2005, 641, (643); Wüstefeld, juris PraxisReport Miet- und Wohnungseigentumsrecht 24/2011, Anm. 3; a. A. Pistorius, ZMR 2011,934; Harsch, WuM 2008,522.
- 146) Langenberg, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, Teil A, Rn. 37; Schmid, WuM 2012, 363; Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., TeilV, Rn. 25; von Seldeneck, Betriebskosten im Mietrecht, Teil K, Stichworte Miete und Leasing.
- 147) Langenberg, wie vorstehend; Rips in: Betriebskosten-Kommentar, 2. Aufl., Rn. 1522; Sternel, wie vorstehend.
- 148) BGH, Urt. v. 7.12.2008 – VIII ZR 92/08 – WuM 2009, 115 mit zust. Anm. Lammel, juris PraxisReport Miet- und Wohnungseigentumsrecht 6/2009, Anm. 4.
- 149) AG Leipzig, 164. Abt., Urt. v. 9.2.2004 – 164 C 6951/03, WuM 2010,429 – abgedruckt unter Hinw. d. Red.; a. A. aber AG Leipzig, 163. Abt., Urt. v. 6.3.2009 – 163 C 6664/08 – WuM 2010, 428 = NZM 209, 858 = NJW-RR 2009, 1669.
- 150) LG Neuruppin, Urt. v. 3.1.2003 – 4 S 241/02 – WuM 2003, 153; Schmid, WuM 2009, 487 (489).
- 151) AG Bad Kreuznach, Urt. v. 9. 5.1989 – 2 C 338/88 – WuM 1989, 310.
- 152) S. dazu die Begründung in dem Urt. des AG Schönebeck v. 4.5.2011 – 4 C 148/11 – ZMR 2011, 646.
- 153) Zur ausführlichen Argumentation s. Wall in: Betriebskosten-Kommentar, 3. Aufl., Rn. 2552 ff.
- 154) Langenberg, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, Teil A, Rn. 37; Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Teil V, Rn. 25.
- 155) S. dazu Sternel, wie vorige Fußnote, Rn. 23.
- 156) Erläuterungen der infrapro Handel und Service GmbH, im Internet unter www.rauchmelderpflicht.eu/?page_id=211.
- 157) S. dazu oben, II. 3. b.
- 158) So auch Langenberg, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, Teil A, Rn. 314.
- 159) BGH, Urt. v. 28.11.2007 – VIII ZR 243/06 – WuM 2008, 29.

© DMB Verlags- und Verwaltungsgesellschaft des Mieterbundes mbH, Berlin

