

INFO Nr. 3

Der Bundesgerichtshof sagt: „Der Mieter muss die Montage von Rauchwarnmeldern (RWM) durch den Vermieter dulden“

Sehr geehrte Kundin, sehr geehrter Kunde,

mit einem Urteil (VIII ZR 216/14 vom 17.06.2015) hat der BGH das Recht der Vermieter bekräftigt, dass der Mieter die Montage von RWM dulden muss. Konkret hat der BGH entschieden:

- Aus der Landesbauordnung hat der Mieter ggü. dem Vermieter einen Anspruch auf die Montage von RWM; der Mieter kann daher nicht die Pflichten des Bauherrn übernehmen.
- Die Verpflichtung nach Landesbauordnung zur Montage von Rauchwarnmeldern bedeutet für den Mieter eine Duldungspflicht nach §§ 555 b Nr. 5 und 6 BGB.
- Bei fehlenden RWM und / oder fehlendem Nachweis der Wartung ist der Versicherungsschutz des Gebäudes gefährdet, im Schadensfall hat der Vermieter ggü. der Versicherung dies nachzuweisen (AG HH-Blankenese, ZMR 2013, 965 f.).
- Auch hat der Vermieter gegenüber den anderen Mietern eine Schutzpflicht.
- RWM verbessern die Wohnverhältnisse, da sie den aktuellen und dauerhaften Sicherheitsstandard nachhaltig für alle Bewohner gleichermaßen erhöhen.
- Bereits vorhandene RWM des Mieters unterliegen nur der willkürlichen Wartung und Auswahl des Mieters. Dies steht dem Interesse eines Vermieters an einem eigenen, einheitlichen zu kontrollierendem und zu wartendem Rauchwarnsystem entgegen.
- Die Montage stellt für den Mieter keinen Härtefall dar, wenn beim Einbau von ca. 15 Minuten unter Einsatz von lediglich leichter Klebe- und Bohrtechnik vorgegangen wird.
- Auch stellt dies keinen wirtschaftlichen Härtefall dar. Die geringfügige Betriebskostenumlage überwiegt nicht den Sicherheitszuwachs, wenn der Mieter zugleich von jeder Kontroll- und Wartungs- und ggf. Erneuerungs- und Reparaturpflicht befreit wird (§ 555 c Abs. 4 BGB). Es bedarf deshalb auch keiner Modernisierungsankündigung.
- Der Vermieter kann bestimmen, dass über die Regelungen der Landesbauordnung hinaus alle Zimmer mit dem technischen Standard ausgestattet werden, den der Vermieter für sinnvoll hält. So ist auch die Ausstattung des Wohnzimmers sinnvoll und sicherheitserhöhend, weil sich dort zwar keine schlafenden Personen aufhalten, jedoch gehäuft Brände auftreten u.a. durch Kerzen oder elektrische Geräte.

Bei Fragen und Anregungen sind wir gern Ihr Ansprechpartner.