



Rechtliche Informationen für Vermieter

Können die Anschaffungs- und Installationskosten auf die Mieter umgelegt werden?

Die Installation von Rauchwarnmeldern gilt als Modernisierungsmaßnahme und berechtigt damit den Vermieter, die Kaltmiete um 11% der aufgewendeten Kosten (Anschaffungs- und Installationskosten) nach § 559 BGB zu erhöhen. Aufgrund der geringen Anschaffungskosten fällt die monatliche Mieterhöhung jedoch so gering aus, dass die anfallenden Kosten durch Vermieter normalerweise selbst getragen werden.

Kann die Rauchmelder-Miete und der jährliche Rauchmelderservice auf die Mieter umgelegt werden?

Die Umlagefähigkeit der laufenden Kosten richtet sich grundsätzlich nach den Richtlinien der jeweiligen Mietverträge.

Das Landgericht Magdeburg hat im September 2011 entschieden (Az.: 1 – S 171/11), dass die Anmietkosten von Rauchmeldern – neben den jährlichen Kosten für die Funktionsprüfung – als „sonstige Betriebskosten“ im Sinne des § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung zu den umlagefähigen Betriebskosten zählen. Es gibt jedoch derzeit noch kein höchstrichterliches Urteil, ob die Miete von Rauchmeldern umlagefähig ist.

Die Kosten für den jährlichen Rauchmelderservice (Funktionsprüfung) sind Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung und damit grundsätzlich umlagefähig. Der Bundesgerichtshof hat mehrmalig entschieden, dass Betriebskosten, die infolge duldungspflichtiger Modernisierungsmaßnahmen entstanden sind, auf die Mieter umgelegt werden dürfen.

Um auf Nummer sicher zu gehen, ist eine schriftliche Vereinbarung mit dem Bewohner zur Kostenumlage (Rauchmelder-Miete und Rauchmelderservice) immer zu empfehlen, speziell bei neu abzuschließenden Mietverträgen.



RAUCHMELDER FACHMANN

Haften Wohnungseigentümer oder Vermieter, falls die Wartung der Rauchmelder auf den Mieter übertragen wird?

Sekundärhaftung der Wohnungseigentümer oder Vermieter

Auch wenn der Verwalter bzw. Eigentümer die Wartungspflicht der Rauchmelder auf den Mieter überträgt, entlässt ihn dies nicht vollständig aus der Haftung. Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht für Wohnungen in einem Gebäude müssen der Eigentümer oder der Verwalter dafür sorgen, dass Mieter, aber auch Besucher, nicht von vermeidbaren Gefahren geschädigt werden. Setzt er dazu technische Geräte ein, ist er für deren Funktionssicherheit verantwortlich.

Überträgt der Verwalter/Eigentümer die Pflicht zur jährlichen Rauchmelder-Wartung auf den Mieter, verbleibt beim Verwalter/Eigentümer die sogenannte Sekundärhaftung. Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH und der Obergerichte ist derjenige, den eine gesetzliche Pflicht trifft verpflichtet, bei Übertragung der eigenen Pflichten auf einen Dritten, wie z.B. den Mieter, zu gewährleisten, dass der Mieter physisch und psychisch in der Lage ist, die ihm übertragenen Pflichten überhaupt und während der gesamten geplanten Übertragungsdauer mangelfrei zu erfüllen. Solange die Übertragung der Pflichten andauert, muss der Verwalter/Eigentümer den Mieter im Hinblick auf die ordnungsgemäße Erfüllung der ihm übertragenen Pflichten überwachen. Die Erfahrungen der Wohnungswirtschaft in Bundesländern mit Rauchmelderpflicht haben gezeigt, dass dies in der Praxis jedoch kaum realisierbar ist.

Mit der Durchführung der Montage und der jährlichen Wartung durch ein ausgewiesenes Fachunternehmen, wie der *Rauchmelder Fachmann*, ist der Vermieter auf jeden Fall auf der sicheren Seite.

Muss der Einbau eines Rauchmelders vom Mieter geduldet werden?

Die Rechtsprechung der letzten Jahre zeigt deutlich: Bei gesetzlicher Einbaupflicht muss der Mieter den Einbau von Rauchmeldern in seiner Wohnung dulden. Beispielsweise gab das AG Hamburg-Blankenese (Urteil v. 16.02.20122 Az.: 531 C 341/10) dem Vermieter Recht, dass Mieter den Einbau von Rauchmeldern dulden müssen. Es bedeutet für den Mieter auch keine unbillige Härte, wenn er dulden muss, dass neben dem von ihm selbst schon freiwillig installierten Rauchmelder der dazu gesetzlich verpflichtete Vermieter noch seinen Rauchmelder dazu installiert.



Welcher Verteilschlüssel wird für die umlagefähigen Kosten angewandt?

Die Umlage der Kosten für Wartung und Anmietung von Rauchmeldern erfolgt als sonstige Betriebskosten i.S.d. § 2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung. Als Kostenverteilungsschlüssel wird daher der Abrechnungsmaßstab nach „Wohnfläche“ gewählt, falls nichts Abweichendes als genereller Kostenverteilungsschlüssel im Mietvertrag geregelt ist, da dies der gesetzliche Verteilungsmaßstab ist (vgl. § 556a Abs. 1 S.1. BGB).

Rauchmelder in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)

Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum

Rauchmelder sollen nach den gesetzlichen Vorgaben im räumlichen Bereich des Sondereigentums, nämlich der Wohnung, eingebaut werden. Damit stellt sich vor allem die Frage, ob ein Rauchmelder zum Gemeinschaftseigentum oder zum Sondereigentum zählt.

Nach vorherrschender Literaturmeinung und Rechtsprechung¹⁾ gehören Rauchmelder nach § 5 Abs. 2 WEG zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum, auch wenn sich die Rauchmelder im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden. Rauchmelder dienen der Sicherheit des ganzen Gebäudes. Zum Gebäudeschutz gehört auch der Brandschutz. Flammen und Rauch machen vor der Wohnungstür und fremdem Sondereigentum nicht halt.

Rauchmelder dienen damit (auch) dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Eigentümer – denn je mehr Eigentümer nicht mitmachen, desto schlechter der Schutz für alle.

Nach einer Gegenmeinung²⁾ stehen Rauchmelder im Sondereigentum, weshalb keine Beschlusskompetenz bestehe.

¹⁾ OLG Frankfurt, ZMR 2009, 864
AG Kiel, ZMR 2011, 842
AG Ahrensburg, ZMR, 78
AG Rendsburg, ZMR 2009, 239
Niederfuhr/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl. 2010, § 5 Rn. 26
Riecke/Schmid-Schneider, WEG, 3. Aufl. 2010, § 5 Rn. 65a.

²⁾ AG Hamburg-Wandsbek, ZMR 2010, 809



RAUCHMELDER FACHMANN

Haftungsrisiko

Je nachdem, wie diese Frage letztendlich irgendwann einmal vom Bundesgerichtshof höchstrichterlich entschieden werden wird, gibt es überhaupt Anknüpfungspunkte für eine Zuständigkeit und damit auch eine Haftung der WEG und/oder damit auch des Verwalters oder aber eben nicht. Haftungsrechtlich ist dem Verwalter zu raten, um eine eigene Haftung möglichst zu vermeiden, dass er der von ihm verwalteten Eigentümergeinschaft diese unklare Rechtslage darlegt und anschließend, auch zur Vermeidung nicht nur seiner Haftung, sondern auch einer Haftung der Eigentümergeinschaft selbst, dazu rät, zu beschließen, die zur Erfüllung der gesetzlichen Pflicht notwendigen Rauchmelder zentral über die WEG zu beschaffen, installieren und warten zu lassen.

Würde der Verwalter der Versammlung aber umgekehrt raten, zu beschließen, die Installation den einzelnen Eigentümern zu überlassen, weil es sich seines Erachtens nicht um eine Gemeinschaftsangelegenheit handelt, der Bundesgerichtshof würde später aber entscheiden, dass das WEG anwendbar und der Rauchmelder Gemeinschaftseigentum ist, würden die Eigentümergeinschaft und der Verwalter einem geschädigten Außenstehenden, etwa einem Besucher, voll haften wegen Verletzung einer Schutzpflicht nach § 823 Abs. 2 BGB.

Beschlusskompetenz

Folgt man der vorherrschenden Meinung, dass Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft besteht, kann die Eigentümerversammlung durch einfachen Mehrheitsbeschluss eine dem jeweiligen einzelnen Sondereigentümer nach Landesrecht obliegende Nachrüstpflicht gem. § 10 Abs. 6 S. 3 WEG zur Ausübung an sich ziehen und zur gemeinschaftlichen Aufgabe machen.

Im Falle einer bestehenden gesetzlichen Ausstattungspflicht liegt eine Maßnahme einfacher Instandsetzung i.S.d. § 21 Abs. 3 WEG vor, die mit einfacher Mehrheit zu beschließen ist.

Besteht noch keine gesetzliche Ausstattungspflicht, kann die Ausrüstung der einzelnen Wohnungen mit Rauchmeldern als Modernisierungsmaßnahme i.S.d. § 22 Abs. 2 WEG mit sogenannter doppelt-qualifizierter Mehrheit beschlossen werden.



RAUCHMELDER FACHMANN

Wer haftet für einen Feuerwehreinsatz bei einem Fehlalarm?

Einsatzkosten der Feuerwehren

Da ein Rauchwarnmelder nicht automatisch einen Alarm an die Leitstelle der Feuerwehr überträgt, es vielmehr zur Alarmierung der Feuerwehr einer natürlichen Person bedarf, die den Alarm des Rauchmelders wahrnehmen und als solchen interpretieren, wird bisher und kann rechtlich auch nicht der Fehlalarm eines Rauchmelders dem Fehlalarm einer Brandmeldeanlage gleichgesetzt werden.

Ob die Einsatzkosten der Feuerwehr zu erstatten sind, unterfällt dem Satzungsrecht der Kommunen und Landkreise. Bislang setzen alle uns bekannten kommunalen Gebührensatzungen für die Geltendmachung von Einsatzkosten der Feuerwehr voraus, dass allein und unmittelbar durch technische Maßnahmen aus einer brandschutztechnischen Einrichtung eine Alarmierung der Feuerwehr erfolgt. Bei einem Alarm eines Rauchwarnmelders erfolgt die Alarmierung der Feuerwehr aber nicht durch diesen, sondern durch eine natürliche Person. Wenn dieser den Fehlalarm des Rauchmelders versehentlich nicht als solchen erkennt und daher aus eigenem Entschluss die Feuerwehr alarmiert, kann diesem kein Vorwurf gemacht werden. Insbesondere erfüllt dieser Sachverhalt nicht den in den Gebührensatzungen festgelegten Gebührentatbestand, so dass die Rechtsgrundlage für einen Kostenbescheid fehlt.

Ferner sind die Feuerwehren bundesweit bestrebt, den Einsatz von Rauchwarnmeldern zu fördern und nicht dadurch zu konterkarieren, dass sie für Fehlalarmierungen Gebührenbescheide an die Bürger versenden, seien es die Betreiber der Melder oder die Personen, die diesen Fehlalarm tatsächlich melden.

Kosten für den Aufbruch einer Wohnungseingangstür durch die Feuerwehr

Neben den reinen Einsatzkosten der Feuerwehr bei einem Fehlalarm können ggf. weitere Kosten (z.B. Aufbruch einer Wohnungseingangstür im Rahmen eines Feuerwehreinsatz) entstehen.

Hierzu hat das AG Hannover (WuM 2008, 399) entschieden, dass jedenfalls der Mieter für die zerstörte Wohnungseingangstür dem Vermieter gegenüber nicht schadensersatzpflichtig ist, wenn ein in seiner Wohnung installierter Rauchwarnmelder während seiner Abwesenheit ein Signal gibt, ein Wohnungsnachbar dies hört und daraufhin die Feuerwehr herbeiruft, die die Wohnungstür aufbricht, weil sie anders nicht feststellen kann, ob es tatsächlich in der Wohnung brennt oder nicht.