

Erstes Gericht bestätigt Wartung von Rauchmeldern als voll umlagefähig

## Sicherheit geht vor Mieterinteresse

*Seit die Ausstattung von Mietwohnungen mit Rauchwarnmeldern verstärkt in das Bewusstsein der Öffentlichkeit gebracht wird, stellt sich bei Vermietern und Mietern die Frage, wer die Kosten trägt. Eine bundesweite Verordnung wird es in der Bundesrepublik Deutschland nicht geben. Jetzt hat mit dem Amtsgericht Lübeck erstmals ein deutsches Gericht festgestellt, dass die Wartung von Rauchmeldern voll auf die Betriebskosten umgelegt werden können.*

Anders als zum Beispiel in Frankreich ist dieser Schutz bei uns Ländersache. Die ersten Landesbauordnungen verpflichten inzwischen Vermieter zur Ausstattung. Im Bundesland Nordrhein-Westfalen wird erfolgreich freiwillig die Installationsquote durch die Vermieter erhöht. Neben dem Schutz für Leib und Leben der Mieter, wird durch die komplette Ausstattung einer Liegenschaft auch die Immobilie geschützt. Je schneller Alarm ausgelöst wird, desto kleiner ist (in der Regel) der Schaden.

### Wesentliche Erhöhung des Gebrauchswerts

Das Amtsgericht Lübeck hat am 5. November 2007 unter dem Geschäftszeichen 21 C 1668/07 als erstes Gericht in Deutschland für Recht erkannt, dass für die Wartungskosten von sogenannten Rauchwarnmeldern in Mietwohnungen die Umlage auf die Betriebskosten zulässig ist. Dies gilt auch ohne eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung. Der erstmalige Einbau von Rauchwarnmeldern ist demnach als Modernisierungsmaßnahme anzusehen. In der dadurch erhöhten Sicherheit für Leib und Leben der Mieter liegt dem Gericht zufolge eine wesentliche Erhöhung des Gebrauchswerts der Wohnung.

Da gemäß der Norm DIN 14676 Nr. 6 an dem Rauchmelder mindestens einmal jährlich einer Funktionsprüfung durchgeführt werden muss, ist eine Umlage der

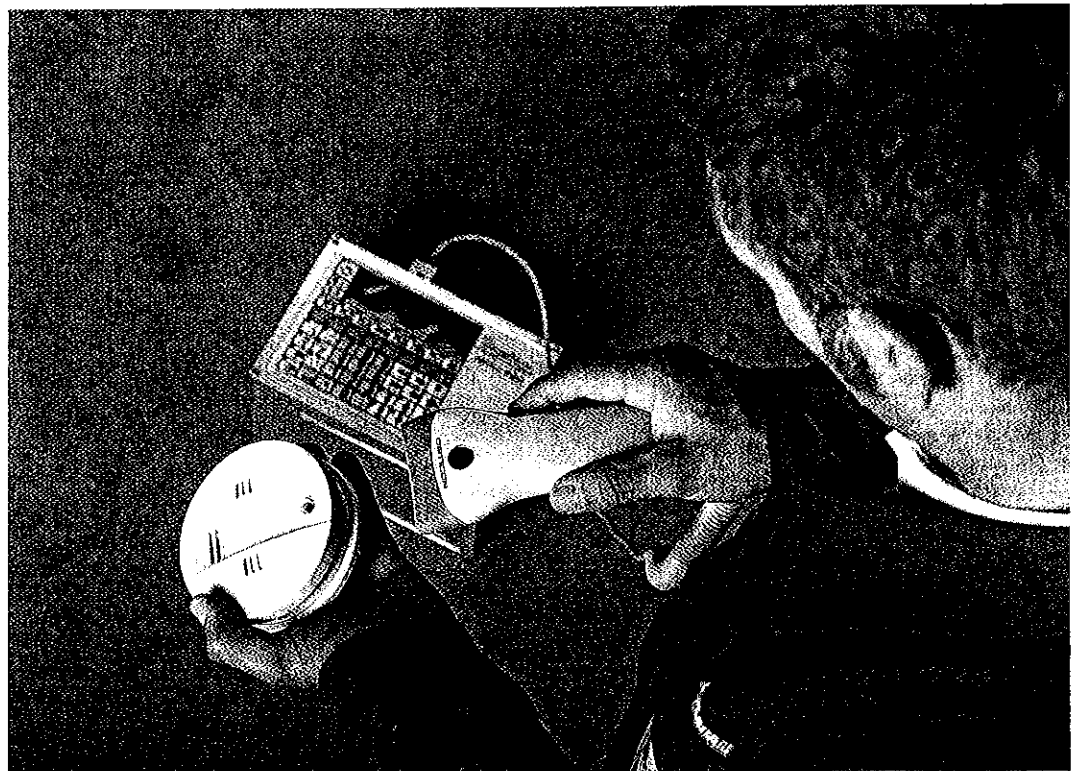
Wartungskosten auf die Betriebskosten rechters. Bei der optischen Kontrolle muss sichergestellt werden, dass die Raucheintrittsöffnungen frei sind und das Gerät keine mechanischen Beschädigungen aufweist. Darüber hinaus müssen die Batterien gewechselt und ein Probealarm ausgelöst werden.

### Keine Wartung durch den Mieter

Das Gericht hat dem Argument widersprochen, die Wartung könne auch von

beauftragen. Aufgrund der geringen Höhe der Wartungskosten sah das Gericht im Rahmen des Feststellungsantrags keinerlei Probleme, Kosten von zirka 1 Euro als angemessene monatliche Vorauszahlung anzunehmen. Eine Berufung des Urteils hat das Gericht nicht zugelassen.

Ein Mieter hatte gegen seinen Vermieter, eine große Wohnungsbaugesellschaft mit mehreren 1000 Wohneinheiten geklagt, weil diese ihren gesamten Woh-



*Mit dem Amtsgericht Lübeck hat das erste Gericht bestätigt, dass die Wartungskosten für Rauchmelder voll auf die Betriebskosten umgelegt werden können.*

den Mietern geleistet werden. Weil nämlich den Vermieter die Verkehrssicherungspflicht trifft, müsste dieser im Schadensfall darlegen, wie die übertragene Pflicht rechtstechnisch bewerkstelligt wurde, und dass der Mieter die Pflicht aktiv übernommen hat. Bei Wohnungsbaugesellschaften mit einem großen Bestand wäre dies nicht mit einem vertretbaren Aufwand zu kontrollieren, so das Gericht weiter. Da jeder Rauchmelder nicht nur die Sicherheit des Mieters gewährleistet, in dessen Wohnung er sich befindet, sondern die Schutzfunktion allen Bewohnern des Hauses zugute kommt, ist es demnach nur billig, ein Fachunternehmen damit zu

nungsbestand mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hatte. Der Mieter war nicht bereit, die umgelegten Kosten für Installation und Wartung von etwa 1 Euro im Monat als Betriebskostenerhöhung zu akzeptieren. Die DIN-Vorschriften ließen dem Vermieter aber keine zumutbare andere Möglichkeit, als die Verkehrssicherungspflicht – unter Wahrung der Wirtschaftlichkeit – auf das Fachunternehmen zu übertragen. Das Gericht hat damit die Sicherheit der Hausgemeinschaft klar über die Interessen eines einzelnen Mieters gestellt.

red