

# **Neues zu den Rauchwarnmeldern**

## **-Probleme im Mietverhältnis und in der WEG-**

Vortrag von Dr. Norbert Kissel auf der Direktionsausschusssitzung von Haus & Grund Saarland vom 20.11.2015 in Saarbrücken

Rechtsanwälte Speiser & Kissel, Kreuznacher Straße 30, 60486 Frankfurt am Main

Tel.: 069/71 91 86 0; Fax. 069-71 91 86 10; [www.speiser-kissel.de](http://www.speiser-kissel.de)

## **I. Die gesetzlichen und technischen Grundlagen**

Jährlich sterben in Deutschland mehrere 100 Menschen bei über 200.000 Wohnungsbränden. Tausende erleiden dabei auch schwere Verletzungen. Etwa 75 % werden im Schlaf überrascht, wobei nur 5 % tatsächlich Opfer der Flammen werden. Zu 95 % ist eine Rauchvergiftung die Todesursache. In der Konsequenz sind daher in den letzten Jahren immer mehr Bundesländer dazu übergegangen, die Ausstattungen der Wohnungen bzw. bestimmter Räume mit Rauchwarnmeldern vorzuschreiben und deren Betriebsbereitschaft durch gesetzliche Vorgaben sicherzustellen.

Im Saarland bestand zunächst nur eine Einbaupflicht für Rauchwarnmelder bei Neu- und Umbauten. Zuletzt hat man sich aber entschlossen, - wie andere Bundesländer auch - auch für bestehende Wohngebäude eine Nachrüstungspflicht aufzunehmen. Der maßgebliche Paragraph 46 Absatz IV der Saarländischen Bauordnung lautet:

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 31.12.2016 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzerinnen und Besitzern, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Rauchwarnmelder sind nach der DIN 14676 Nr. 6 vom September 2012 regelmäßig auf Beschädigungen und Funktionsfähigkeit zu überprüfen und je nach Ergebnis der Überprüfung gegebenenfalls zu reinigen bzw. auszutauschen oder Batteriewechsel vornehmen.

Weiterhin verlangt die Neufassung der DIN Norm nach 10 Jahren auch den Austausch des Geräts.

Der Eigentümer und Vermieter steht mithin vor dem Hintergrund dieser gesetzlichen Regelungen und der technischen Vorgaben vor der Frage, ob er entsprechende Geräte kaufen soll, ob er Mietverträge über die Rauchwarnmelder abschließen soll oder - beim Erwerb entsprechender Geräte - ob sich der zusätzliche Abschluss eines Servicevertrages empfiehlt oder ob es ausreichend ist, wenn er das Problem der Sicherstellung der Betriebsbereitschaft beim unmittelbaren Besitzer der Wohnung, seinem Mieter, belässt.

## **II. Die unterschiedlichen Problemkonstellationen**

Der Hauseigentümer oder aber der Verwalter einer WEG hat bei der Antwort auf diese Frage die unterschiedlichsten Nutzungsverhältnisse zu beachten:

Da ist die über 80 jährigen Mieterin, welche schon körperlich und technisch nicht in der Lage ist, die Betriebsbereitschaft installierter Rauchwarnmelder sicherzustellen. Da ist der Familienvater, welcher bereits vor mehr als 2 Jahren schon entsprechende Rauchwarnmelder selbst gekauft und angebracht hat, ohne dass man weiß, ob diese den DIN-Normen entsprechen, funktionsfähig sind und wann sie ausgetauscht werden müssen. Der Familienvater will dabei mindestens Ersatz vom Vermieter oder der WEG für die ihm entstandenen Kosten, wenn er andere Rauchwarnmelder jetzt akzeptieren soll.

Es gibt auch den höchst ängstlichen Miteigentümer oder Mieter, welcher sich bei Funkrauchwarnmeldern vor angeblichen Strahlenbelastungen fürchtet. Es gibt den jungen Mieter, der die Veränderung liebt und bei dem das Wohnzimmer zum Schlafräum umfunktioniert wird. Der Rauchwarnmelder ist dann im falschen Raum. Schließlich gibt es immer wieder einmal auch Leerstand, wobei dann der Eigentümer automatisch zum unmittelbaren Besitzer wird, der nicht nur für die Anschaffung verantwortlich ist, sondern spätestens dann ohnehin die Betriebsbereitschaft sicherstellen muss.

## **III. Welche Gefahren drohen?**

Viel Wirbel ausgelöst hat ein Urteil des für Wohnungseigentumsrecht zuständigen 5. Zivilsenats vom 08.02.2013, Az.: V ZR 238/11.

So hat der Zivilsenat dort ausgeführt, dass ein Verstoß gegen die Vorschriften der Landesbauordnung, entsprechende Rauchwarnmelder zu installieren und funktionstauglich zu halten, auch den Versicherungsschutz des Gebäudeversicherers schmälern oder sogar entfallen lassen könnte.

Eine ganze Anzahl weiterer Untergerichte (LG Halle, LG Braunschweig, AG Hamburg - Blankenese) haben sich dieser Einschätzung angeschlossen. Zuletzt hat auch der für das Mietrecht zuständige 8. Zivilsenat am 17.06.2015 diese Ansicht nochmals bestätigt.

Diese Auffassung des BGH ist nicht unbedingt zwingend, da die Wohngebäudeversicherung zwar in den Allgemeinen Bestimmungen die Einhaltung aller gesetzlichen Sicherheitsvorschriften verlangt und hierzu auch die Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern zählt. Damit der Versicherungs-

schutz entfällt, müssen aber noch weitere Voraussetzungen im Einzelfall hinzutreten (Fragen der Gefahrenerhöhung zum Versicherungsbeginn, Kausalität und Verschulden etc., vgl. Staudinger in ZMR 2015, S. 179).

Unabhängig von dieser Problematik versicherungsrechtlicher Konsequenzen drohen allerdings dem Gebäudeeigentümer im Brandfalle weitreichende und versicherungsrechtlich nicht gedeckte zivil- und strafrechtliche Konsequenzen:

So haftet der Gebäudeeigentümer unter anderem wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, gegebenenfalls auch aus seiner Verpflichtung als Gebäudeunterhaltungspflichtiger nach §§ 836, 838 BGB.

Im Übrigen ist es auch denkbar, dass der Versicherer den Vertrag kündigt, wenn Eigentümer bzw. eine Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch ihren Verwalter, die ihr nach der Bauordnung obliegenden Verpflichtungen grob fahrlässig nicht erfüllt hat.

Es ist also dringend zu empfehlen, die Einhaltung der Regeln in der Landesbauordnung sicherzustellen.

#### **IV. Lösungsmöglichkeiten**

Für die Eigentümer, Vermieter bzw. Wohnungseigentümergeinschaften lassen sich dabei im Prinzip 3 Lösungsvorschläge benennen, mit welchen die neuen Vorgaben der Landesbauordnung umgesetzt werden können.

Am wenigsten empfehlenswert erscheint die bloße Umsetzung des Gesetzestextes durch eigene Anschaffung der Geräte und gleichzeitiger Übertragung bzw. Belassung der Unterhaltungsverpflichtung beim einzelnen Wohnungseigentümer bzw. beim konkreten Mieter/Nutzer.

Dem vorzugswürdig wäre die zweite Variante, nämlich einer Eigenanschaffung und einer Wartung durch ein beauftragtes Fachunternehmen.

Als dritte und nach diesseitiger Auffassung beste Lösungsmöglichkeit ist schließlich die Alternative darzustellen, wonach der Eigentümer kauft und langfristig zugleich durch einen Vollwartungsvertrag die jährliche Kontrolle und auch den späteren Regeltausch sicherstellt.

## **1. Eigenanschaffung der Rauchwarnmelder und Belassung der Sicherstellung der Betriebsbereitschaft beim Mieter/Nutzer der Wohnung**

### a) Ankauf, Einbau und Duldungspflicht

Der BGH hat in zwei aktuellen Entscheidungen vom 17.06.2015 zu den Aktenzeichen VIII ZR 216/14 und VIII ZR 290/14 klargestellt, dass die Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern regelmäßig zu einer Verbesserung der Sicherheit führt, insbesondere dann, wenn ein Mehrfamilienhaus durch den Vermieter einheitlich mit solchen Geräten ausgestattet wird. Dadurch, dass Einbau und spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude "in einer Hand" sind, werde ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, dass zu einer nachhaltigen Verbesserung im Sinne von § 555 b Nr. 4 und 5 BGB führt.

Der entsprechende Duldungsanspruch ergebe sich dabei anhand der vorgenannten Vorschriften sowohl unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache, als auch einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse. Daneben ergebe sich der Duldungsanspruch jedenfalls für die nach der Bauordnung zwingend auszustattenden Schlafräume, Kinderzimmer und Flure auch aus §§ 555 d I, 555 b Nr. 6 BGB in Verbindung mit der Vorschrift in der Landesbauordnung unter dem Gesichtspunkt einer vom Vermieter nicht zu vertretenden d.h. gesetzlich eben vorgeschriebenen Maßnahme.

Der BGH hat in den beiden aktuellen Urteilen die bisherige Instanzrechtsprechung bestätigt, wonach der Mieter selbst dann eine Duldungspflicht hat, wenn er die Wohnung bereits zuvor mit von ihm ausgewählten Rauchwarnmeldern ausgestattet hat.

Soweit vereinzelt von Mieterseite argumentiert wurde, es sei bereits ein hinreichender Sicherheitszuwachs durch die eigenen Rauchwarnmelder vorhanden und habe der Landesgesetzgeber auch einen Verstoß gegen die Nachrüstungspflicht nicht sanktioniert, hat der BGH diese Argumente nicht anerkannt:

Der Mieter könne sich weder auf wirtschaftliche, noch auf personale Härtegründe iSv § 555 d II BGB berufen, weil das Interesse des Vermieters an einem eigenen und systematisch zu kontrollierendem Rauchwarnsystem überwiege. Eine im dortigen Fall angekündigte Mieterhöhung, sowie die Betriebskostenumlage blieben gem. § 555 d II 2 BGB außer Betracht. Es bestehe auch kein entscheidender personaler Härtegrund.

Die fehlende Sanktionsmöglichkeit eines Verstoßes gegen die Rauchwarnmelderpflicht habe lediglich den gesetzgeberischen Hintergrund, dass ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand vermieden und die Privatsphäre der Wohnungsnutzer geschützt werden sollte. Man habe bereits im Gesetzgebungsverfahren darauf verwiesen, dass die Versicherungswirtschaft Mechanismen entwickeln werde, um auf die Beachtung der Rauchwarnmelderpflicht hinzuwirken.

Sodann hat der für Mietsachen zuständige VIII. Zivilsenat nochmals das BGH Urteil vom 08.02.2013 zitiert, wonach der Eigentümer bei einem Verstoß gegen die gesetzliche Verpflichtung im Schadensfall Gefahr laufe, dass Leistungen aus der Feuerversicherung für das Gebäude gekürzt werden könne.

Es ist also nunmehr vom BGH seit Juni 2015 ausdrücklich klargestellt worden, dass ein Mieter zur Duldung der Anbringung von Rauchwarnmeldern verpflichtet ist. Diese Duldungspflicht besteht auch dann, wenn er selbst schon einen eigenen Rauchwarnmelder angebracht hat, den er auch weiterhin - daneben - nutzen kann.

Im Fall des BGH wurde - aufgrund der nicht angegriffenen Feststellungen der Vorinstanz - auch erklärt, dass die Installation von Rauchwarnmeldern eine Bagatellmaßnahme sein dürfte, da sie nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.

Wenn man dies verallgemeinert, dann entfällt auch die grundsätzlich einzuhaltende 3 monatige Ankündigungspflicht nach § 555 c I BGB, wonach ansonsten Art und voraussichtlicher Umfang einer Maßnahme der Modernisierung dem Mieter in wesentlichen Zügen mitzuteilen ist. Ebenso der voraussichtliche Beginn und die Dauer der Maßnahme, sowie der Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung (jährliche Miete zzgl. 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten), als auch die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten (vgl. insg. § 555 c I 2 Ziff. 1-3 BGB, sowie § 555 c IV BGB).

Im Ergebnis lässt sich also festhalten, dass nach der neusten Rechtsprechung des BGH die Kosten für die Anschaffung und Installation von Rauchwarnmeldern als Modernisierungskosten mit 11 % der Anschaffungskosten auf die jährliche Nettokaltmiete umlagefähig sind und der Mieter ihren Einbau dulden muss.

b) Sicherstellung der Betriebsbereitschaft durch den Nutzer?

Im Hinblick auf die Regelung in § 46 IV der Landesbauordnung könnte man bezüglich der Sicherstellung der dauernden Betriebsbereitschaft sich als Eigentümer nun zurücklehnen, da diese ja kraft Gesetzes den unmittelbaren Besitzerinnen und Besitzern obliegt.

Ein solches Verhalten kann aber nach hiesiger Auffassung nicht empfohlen werden:

Zum einen steht der Eigentümer im Verhältnis zu möglichen, geschädigten Dritten als auch zur Gebäudeversicherung allein in der Haftung: Wenn also die ältere Mieterin aus gesundheitlichen Gründen ihrer Pflicht gar nicht mehr nachkommen kann oder der junge Student andere Dinge im Kopf hat, als sich um die Funktionsbereitschaft des Rauchwarnmelders zu kümmern, so nützt es dem Eigentümer im Zweifel wenig, wenn er im Brandfall bei einem umfangreichen Sach- oder Personenschaden Gefahr läuft, dass die Versicherung ihre Einstandspflicht ablehnt und er einen wenig finanzkräftigen Mieter als Haftungsgegner hat, dem er auch noch ein Verschulden nachweisen muss.

Ein Weiteres tritt hinzu:

Die Rauchwarnmelder sind gemäß DIN 14676 Nr. 6 einmal jährlich zu überprüfen. Dabei ist darauf zu achten, ob die Raucheintrittsöffnungen frei und keine Beschädigungen vorhanden sind. Auch ist zu prüfen, ob nicht die Umgebung von 50 cm um den Rauchwarnmelder frei von Hindernissen ist, die das Eindringen von Brandrauch in den Rauchwarnmelder behindern. Außerdem ist die Funktionsfähigkeit über die vorhandene Prüfeinrichtung zu prüfen, einen Probealarm auszulösen, etc. Beim ggf. erforderlichen Batteriewechsel kommt es auf die Qualität der Batterien an, etc. Irgendwelche Besonderheiten im Hinblick auf das vom Eigentümer/Vermieter angeschaffte Modell kann der Mieter ohnehin ohne besondere Aufklärung hierüber nicht wissen.

Es ist also höchst zweifelhaft, ob der Mieter diese jährliche Prüfungspflichten erfüllt bzw. erfüllen kann.

Schon wegen des Gefahren- und Haftungsrisikos ist es daher empfehlenswert, die Überprüfung durch Fachfirmen durchführen zu lassen und nicht den Mietern zu überlassen.

Wenn man dagegen die wenig optimale Lösung einer Belassung der Pflichten beim Mieter beabsichtigt, so wären mindestens ergänzende Hinweise an den Mieter zu dokumentieren oder - bei einem neuem Mietvertrag - ergänzende Regelungen aufzunehmen:

"Dem Mieter ist bekannt, dass er verpflichtet ist, die in den Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren angebrachten Rauchwarnmelder jährlich auf ihre Betriebsbereitschaft zu überprüfen. Dies hat nach Angaben des Herstellers in folgender Weise zu erfolgen: ....."

Die entsprechende Übertragung der Verpflichtungen bzw. deren Konkretisierung für den Mieter enthebt den Eigentümer im Übrigen nicht von der Pflicht, nach 10 Jahren neue Geräte anzuschaffen, um der einschlägigen DIN-Norm 14676 Nr. 6.5 zu genügen.

## **2. Eigenanschaffung und Servicevertrag**

Wenn sich der Eigentümer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft entschließt, der gesetzlichen Verpflichtung zur Ausstattung der Wohnungen bis zum 31.12.2016 durch einen Ankauf nachzukommen, so ist es aus den vorstehenden Gründen daher dringend zu empfehlen, die weitere Verpflichtung zur Sicherstellung der dauernden Betriebstauglichkeit auf ein seriöses Fachunternehmen zu übertragen.

Dieses ist vertraglich gezwungen entsprechenden Verpflichtungen auch nachzukommen.

Sollte eine entsprechende Pflicht versäumt werden, steht weiterhin regelmäßig eine Haftpflichtversicherung des Unternehmens zur eventuellen Schadensregulierung bereit und nicht lediglich ein wenig finanzkräftiger Mieter.

Für den Vermieter stellt sich bei dieser Empfehlung die Frage, ob er die zusätzlichen ihm entstehenden Wartungskosten dann im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umlegen kann.

Dies ist eindeutig der Fall, wenn - was zu empfehlen ist - in neuen Mietverträgen ausdrücklich eine Position zu den Betriebskosten aufgenommen wird, wonach auch die Kosten für die Gerätewartung der Rauchwarnmelder ausdrücklich vom Mieter zu tragen sind. Hier findet sich im Zweifel in den entsprechenden Formularen unter den sonstigen Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung eine Leerstelle, in der dies ergänzt werden kann.

Für Bestandsmietverträge hat das AG Schwerin in einer ebenfalls jüngeren Entscheidung vom 29.10.2014 ausgeführt, dass Betriebskosten für Rauchwarnmelder jedenfalls dann umlagefähig sind, wenn der Mietvertrag die Umlage "neu entstandener" Betriebskosten nach Vorankündigung vorsieht (Urteil vom 29.10.2014, Az.: 16 C 283/12).



Aber auch für Bestandsmietverträge, in denen keine wünschenswerte ausdrückliche Übernahmeverpflichtung oder die Verpflichtung zur Übernahme neu entstandener Kosten geregelt ist, dürften die Wartungskosten nach der Rechtsprechung umlagefähig sein:

So vertritt das LG Magdeburg in einer Entscheidung vom 27.09.2011, Az.: 1 S 171/11 die Auffassung, dass auch ohne entsprechende mietvertragliche Vereinbarung solche Betriebskosten auf den Mieter umzulegen sind, die nach Abschluss des Mietvertrages aufgrund einer Modernisierung entstanden sind. Das Landgericht Magdeburg, als auch zuvor andere Instanzgerichte (AG Lübeck, Urteil vom 05.11.2007, Az.: 21 C 1668/07; vgl. ebenso auch LG Hannover, Beschluss vom 09.12.2010, Az.: 1 S 24/10 ZMR 2011, 826; LG Berlin, Urteil vom 29.07.2004, Az.: 62 S 111/04 ZMR 2005, 192) berufen sich dabei auf eine Entscheidung des BGH zur Umlegbarkeit von Breitbandkabelkosten im Wege ergänzender Vertragsauslegung.

Argument des BGH war dort, dass es sich auch bei den ausdrücklich im Vertrag nicht aufgeführten und zusätzlich entstandenen Breitbandkabelkosten neben den Antennenkosten um Kosten handelt, die als Folge einer duldungspflichtigen Modernisierung entstanden sind.

Wenn man daher die neue Entscheidung des BGH vom Juli 2015 zu den Rauchwarnmeldern als duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen zugrunde legt, spricht einiges für die Umlagefähigkeit von Service- und Wartungskosten auch im vorliegenden Sachverhalt.

Nach Auffassung des Unterzeichners ist im Übrigen eine Umlagefähigkeit nicht nur für reine Serviceverträge gegeben, welche die nach der DIN 14676 Nr. 6 vom September 2012 verlangte jährliche Prüfung beinhalten. Vielmehr sind auch echte Vollwartungsverträge nach dieser Auffassung umlagefähig, welche dem Eigentümer zusätzlich die Kosten einer Neuanschaffung nach Ablauf der 10-Jahres-Frist ersparen und den kompletten Wechsel der Rauchwarnmelder beinhalten.

Hier kann man eine Parallele zu dem Austausch von Warm- und Kaltwasserzählern zu ziehen, bei denen geklärt ist, dass es sich auch hier nicht um umlagefeindliche Anschaffungskosten, sondern um Wartungskosten handelt, soweit anstelle einer kostenintensiveren Nacheichung als alternative Möglichkeit zum gleichen Zweck ein altes Messgerät gegen ein neues Messgerät ausgetauscht wird (vgl. zu § 2 Nr. 2 Betriebskostenverordnung WUM 2003, 679, 681).

Die gleiche Begründung einer Kostenersparnis und des Wirtschaftlichkeitsgebots ist aber auch für den Austausch von Rauchwarnmeldern innerhalb eines solchen "Vollservicevertrages" überzeugend, da

auch hier eine Überprüfung von Funktionsfähigkeit und Reparaturen bzw. ein Batteriewechsel eben kostenintensiver wäre (vgl. LG Magdeburg, Urteil vom 27.09.2011, a.a.O.) bzw. ein Austausch ohnehin auch Pflicht ist.

Für Warm- und Kaltwasserzähler, als auch für Rauchwarnmelder bestehen eben Ausstattungspflichten bzw. Austauschpflichten nach Heizkostenverordnung bzw. der Landesbauordnung iVm dem technischen Regelwerk (DIN-Norm).

### **3. Mietvertrag**

Als dritte Lösung könnte sich für den Eigentümer/Vermieter eine Anmietung der Rauchwarnmelder anbieten, falls ihm damit die Möglichkeit gegeben ist, im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auch bereits die erstmaligen Anschaffungskosten zu 100 % auf die Mieter umzulegen.

Wenn man die Auffassung des Landgerichts Magdeburg teilt, ist es nicht notwendig, dass eine Kostenumlage im Mietvertrag über den Wohnraum vereinbart ist, solange es sich um Betriebskosten handelt, die im Anschluss an eine erforderliche Modernisierung entstehen. Das Landgericht Magdeburg stellt sich dabei in der Entscheidung vom 27.09.2011 auf den Standpunkt, zu den Betriebskosten gehören nicht nur die Kosten einer eventuellen Wartungsvereinbarung über Rauchwarnmelder, sondern auch die Mietkosten.

Vom Wortlaut der Betriebskostendefinition könnten eben auch Mietkosten den Betriebskostenbegriff des § 556 I BGB unterfallen. Sie entstehen dem Eigentümer laufend und durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, jedenfalls dann, wenn sie einen Bezug zu den einzelnen Nebenkostenpositionen haben. Auch der Gesetzgeber habe in der Betriebskostenverordnung in diesen Fällen die Umlage von Mietkosten vorgesehen, wobei die entsprechende Regelung nicht abschließend ist. Betriebskosten unterliegen Veränderungen, weshalb § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung auch die Umlage "sonstiger Kosten" ausdrücklich vorsehe.

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Betriebskostenverordnung am 01.01.2004 bestand auch für den Gesetzgeber noch keine Veranlassung, die im Zusammenhang mit dem Einbau von Rauchwarnmeldern entstehenden Kosten zu regeln, da die Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern zu dieser Zeit noch die Ausnahme war. Es könne daher nicht davon ausgegangen werden, dass eine Regelung über die Anmietkosten von Rauchwarnmeldern unterblieben sei, weil der Gesetzgeber die Umlegbarkeit ausschließen wollte (LG Magdeburg, a.a.O.).

Das Landgericht Magdeburg hat ausgeführt, dass es keine Veranlassung sieht, die Anmietkosten für Rauchwarnmelder anders zu behandeln, als die Mietkosten für Kaltwasserzähler, Wärmeerfassungsgeräte und Warmwasserzähler. Diese Fälle, in denen der Gesetzgeber die Umlage von Mietkosten zugelassen hat, seien vielmehr mit dem vorliegenden Sachverhalt vergleichbar und bestünde für alle Geräte eine Ausstattungspflicht.

Unter Berücksichtigung, dass nach den neuen DIN-Vorgaben entsprechende Rauchwarnmelder nicht erst nach Verbrauch der Batterie, sondern zwingend alle 10 Jahre ausgetauscht werden müssen, läge spätestens dann auch kein Anspruch des Vermieters auf eine Mietanpassung mehr vor. Wegen der bereits vorhandenen Ausstattung mit Rauchwarnmeldern würde es sich bei einem Tausch nicht um eine Modernisierungsmaßnahme handeln und der Eigentümer/Vermieter würde auf den anfallenden Kosten für den Austausch der Rauchwarnmelder sitzen bleiben.

Insoweit ist nach meiner Auffassung dem Landgericht Magdeburg zuzustimmen, dass beim Austausch von Rauchwarnmeldern dieselbe Konstellation vorliegt, wie beim Austausch von Warm- und Kaltwasserzählern und die anfallenden Kosten als umlegbare Betriebskosten zu behandeln sind.

Dann ist auch kein plausibler Grund dafür ersichtlich, warum die Mietkosten für den zweiten Rauchwarnmelder bzw. die zweite Staffel als Betriebskosten umlegbar sein sollten, nicht aber die entsprechende Erstausrüstung.

Dies kann man aber auch anders sehen (vgl. z.B. Schmidt/Futterer, § 556 BGB Rn. 230) und als Eigentümer/Vermieter die Kosten der Erstanschaffung übernehmen, solange es hierzu noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung gibt.

Wenn man sich aufgrund verbleibender Rechtsunsicherheit daher bis zu einer höchstrichterlichen Klärung gegen einen Mietvertrag entschließt, dürfte das Modell eines Kaufvertrages mit einem Vollwartungsvertrag die erste Wahl sein.

#### **V. Speziell: Probleme in der Wohnungseigentümergeinschaft**

Auch zur Wohnungseigentümergeinschaft hat der BGH in einer noch relativ jungen Entscheidung vom 08.02.2013, Az.: V ZR 238/11 die Grundsätze festgelegt:

Die Wohnungseigentümer können danach den Einbau von Rauchwarnmeldern in den Wohnungen jedenfalls dann beschließen, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht.

Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, stehen dabei nicht im Sondereigentum.

Die den Wohnungseigentümern obliegende Erfüllung der gesetzlichen Einbau- und Nachrüstungs-pflicht ist durch den rechtsfähigen Verband der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 10 VI 3 WEG wahrzunehmen. Die Einbauverpflichtung ist insoweit eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung, über welche die Wohnungseigentümer gemäß § 21 III WEG mit Stimmenmehrheit zu beschließen haben. Insoweit ist der Ermessenspielraum im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben der Ausrüstungspflicht bis spätestens 31.12.2016 im wesentlichen auf das "Wie" beschränkt.

Auch bei der Wohnungseigentümergeinschaft stellt sich damit die Frage, ob man entsprechende Regelungen trifft, welche nach Anschaffung/Einbau entsprechender Rauchwarnmelder die Wartung auf die einzelnen Wohnungseigentümer einvernehmlich überträgt oder ein Fachunternehmen beauftragt.

Von einer Übertragung auf die einzelnen Wohnungseigentümer ist auch hier abzuraten, da die Kontroll- und Überwachungspflicht selbst im Falle einer detaillierten Übertragungsregelung und nach ausdrücklicher Vereinbarung (Mehrheitsbeschluss ist wegen fehlender Beschlusskompetenz ohnehin nicht ausreichend) bei der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft verbleibt.

Auf die insoweit bestehenden Risiken im Hinblick auf Versicherungsschutz und einem eventuell wenig finanzkräftigen Haftungsgegner wurde schon hingewiesen.

Es verbleibt daher auch im vorliegenden Sachverhalt bei der Empfehlung, durch einen entsprechenden Beschluss den Einbau und die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft "in einer Hand" zu regeln.

Auch bei der Wohnungseigentümergeinschaft kommt dann regelmäßig der Einwand einzelner Eigentümer, man habe doch selbst schon Vorsorge getroffen.

In der angesprochenen Entscheidung vom 08.02.2013 hat der BGH zu diesem Problem darauf hingewiesen, dass es eine Frage der "ordnungsgemäßen Verwaltung" darstellt, inwieweit die Eigentümer bei

der Beschlussfassung darauf Rücksicht nehmen müssen, dass einzelne Eigentümer ihrer Einbaupflicht bereits nachgekommen sind.

Insoweit hat nunmehr das Landgericht Düsseldorf in einer aktuellen Entscheidung vom 01.07.2015 (Az.: 25 S 167/14 in ZMR 2015,80) entschieden, dass angesichts der neuen Urteile des BGH zum Mietrecht (VIII ZR 216/14 und VIII 290/14) auch der Verband der Wohnungseigentümergeinschaft einheitlich alle Wohnungseigentumseinheiten mit Rauchwarnmeldern ausstatten darf, auch wenn einzelne Eigentümer bereits selbst Rauchwarnmelder montiert haben.

Dennoch ist es angesichts der Rechtsprechung des 5. Zivilsenats zu empfehlen, hier zumindest im Rahmen der Diskussion und Beschlussfassung die Belange betroffener Eigentümer zu berücksichtigen und in die Abwägung einzubeziehen, gegebenenfalls auch eine Ausgleichslösung zu schaffen. Damit ist eine "ordnungsgemäße Verwaltung" dann hinreichend zu dokumentieren.

Die Argumente für die einheitliche Anschaffung als ordnungsgemäße Verwaltung wären beispielhaft bei einem Vertrag über die Anschaffung und Wartung von Funkrauchwarnmeldern im Interesse der Erhaltung und Sicherung des Gemeinschaftseigentum etwa folgende:

1. Nur mit entsprechenden einheitlichen Funkrauchwarnmeldern ist es möglich, alle Fehlermeldungen und Prüfergebnisse auch außerhalb der Wohnung zu ermitteln,
2. Hierdurch kann der Gefahr einer Verletzung von Obliegenheitsverpflichtungen bezüglich der Verkehrssicherungspflicht als auch dem Risiko einer Kürzung der Ansprüche gegen die Gebäudeversicherung vorgebeugt werden
3. Der Hausverwaltung ist es regelmäßig nicht möglich, den richtigen Einbau und die jährliche Wartung und Sicherheitsprüfung durch die einzelnen Wohnungseigentümer/Nutzer/Mieter zu überprüfen.
4. Es ist nicht sichergestellt, dass technisch unkundige Nutzer oder ältere Nutzer in der Lage sind, entsprechende Sicherheitsüberprüfungen jährlich fachgemäß durchzuführen. Mangels Kenntnis des Einbaudatums ist auch der Austausch nach 10 Jahren nicht sichergestellt.
5. Es ist nicht möglich durch Beschluss, sondern nur durch Vereinbarung der Wohnungseigentümergeinschaft dem einzelnen Eigentümer überhaupt Wartungsverpflichtungen aufzuerlegen.

6. Bei einem Wartungsvertrag mit einer Fachfirma besteht ein Anspruch gegen einen finanzkräftigen Vertragspartner mit einer Haftpflichtversicherung. Ansonsten steht im Zweifel im Schadensfall nur eine wenig finanzkräftige Einzelperson in der Schuld.

7. Der Beschluss entlastet alle Eigentümer von den Pflichten regelmäßiger Kontrolle, Wartungen, Reparatur und Erneuerung.

## **VI. Fazit**

Der BGH hat in seinem Urteil vom 17.06.2015 (VIII ZR 216/14) wörtlich ausgeführt, dass ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet ist, wenn Einbau und spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das Gebäude "in einer Hand" sind.

Es kann nur dringend empfohlen werden, den BGH zu folgen , d.h. auf ein Fachunternehmen zu setzen und durch Umlage anfallender Wartung/Servicekosten auf die Mieter bzw. Wohnungseigentümer sicherzustellen, dass das Höchstmaß an Sicherheit dann im Mietverhältnis auch möglichst noch kostenneutral erfolgt.

Die Erfahrung in anderen Bundesländern hat gezeigt, dass es sich dabei empfiehlt, den Anbieter seiner Wahl möglichst frühzeitig zu beauftragen. Wenn man sich erst im Herbst 2016 entschließt hier tätig zu werden, ist möglicherweise nicht mehr gewährleistet, dass die Geräte auch zum 31.12 des Jahres montiert werden können.

Frankfurt am Main, den 10.11.2015

Dr. Norbert Kissel

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht