

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Merkblatt

49

2011-11-28

Streit um Rauchmelder

In Hamburg sind "Rauchwarnmelder" nicht nur für Neubauten vorgeschrieben. Seit Anfang 2011 muss eine Nachrüstung auch in bestehenden Häusern erfolgt sein. Wer trägt die Kosten? Welche Räume sind betroffen?

§ 45 Abs. 6 der Hamburgischen Bauordnung sieht vor, dass die Geräte in **Schlafzimmern, Kinderzimmern und Fluren** eingebaut werden müssen. Bestehende Gebäude müssen die Geräte **bis spätestens Ende 2010** (ebenso in Schleswig-Holstein; § 49 Abs. 4 Landesbauordnung) erhalten. Einmal jährlich muss eine Wartung erfolgen, sagt die DIN 14676. Dazu gehört der Batteriewechsel und die Reinigung von Staub - letztere ist besonders in Raucherhaushalten wichtig. Statt normaler Blockbatterien, die 1 Jahr halten, gibt es auch Batterien mit 10-jähriger Lebensdauer.

Muss man es dulden, dass der Vermieter Rauchmelder montiert, wenn man selbst schon dafür gesorgt hat? Ja, entschied das AG Hamburg-Wandsbek (Urteil vom 13.6.2008, 716c C 89/08). Im Grundsatz ist der Vermieter für die Einhaltung der Bauordnung zuständig und verantwortlich. Er muss also die Geräte installieren und ist auch berechtigt, dafür einen "Modernisierungszuschlag" zu erheben in Höhe von jährlich 11 Prozent der Anschaffungs- und Anbringungskosten. Außerdem kann er, eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung vorausgesetzt, die Kosten der "Wartung" als Betriebskosten in der jährlichen Nebenkostenabrechnung ansetzen.

An einer solchen vertraglichen Vereinbarung wird es allerdings oft fehlen. Ob eine Klausel ausreicht, wonach der Vermieter neu auftretende Betriebskosten umlegen kann, ist zumindest solange zweifelhaft, als der Bundesgerichtshof (BGH) nicht darüber entschieden hat. Die Wartungskosten der Rauchmelder sind bislang in Formularmietverträgen so gut wie nie vorgesehen.

Tipp: Daher sollten Mieter, die sich schon selbst mit Rauchmeldern eingedeckt haben oder dies vorhaben, möglichst mit dem Vermieter vereinbaren, dass sie seine Verpflichtung zur Vorhaltung und Wartung der Geräte erfüllen. Wenn der Vermieter sieht, dass er die laufenden Kosten möglicherweise nicht hereinbekommt, wird er eher geneigt sein, auf eine nochmalige Montage schon vorhandener Geräte zu verzichten.

Manche Vermieter wollen in sämtlichen Räumen der Wohnung Rauchmelder anbringen. Was ist davon zu halten? Nach Auffassung des *MIETERVEREIN ZU HAMBURG* muss die Anbringung in Räumen, für die sie nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, nicht geduldet werden. Es handelt sich in diesen Räumen nämlich nicht um eine duldungspflichtige Modernisierung, denn der Wohnwert wird durch überflüssige Geräte nicht verbessert. Zumindest in Bad und Küche ist die Anbringung sinnlos, da die dort entstehenden "Schwaden" Fehlalarme auslösen können.

Der Vermieter kann, wenn der Mieter der Montage dennoch zustimmt, jedenfalls keinen Modernisierungszuschlag für die fraglichen Räume verlangen, denn durch die überflüssigen Geräte wird weder der Gebrauchswert des Mietobjekts nachhaltig erhöht noch werden die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert, wie es § 559 BGB als Voraussetzung für einen Modernisierungszuschlag fordert. Erst recht kann der Vermieter keine laufenden Wartungskosten für die überflüssigen Geräte umlegen, selbst wenn der Mietvertrag die Umlage der Wartungskosten für Rauchwarnmelder zulässt. Die Umlage der Wartungskosten überflüssiger Geräte verstößt nämlich gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot.

Die übliche dreimonatige **Ankündigungsfrist** für Modernisierungsmaßnahmen braucht beim Einbau von Rauchmeldern nicht eingehalten zu werden, da es sich um eine Bagatellmaßnahme handelt, die mit keinem nennenswerten Eingriff verbunden ist. Nur wenn der Vermieter ein zentrales Rauchmeldesystem für das ganze Haus einrichten will, an das alle Rauchmelder angeschlossen wird, müsste er dies den Mietern drei Monate zuvor in Textform ankündigen, da die Verlegung der erforderlichen elektrischen Leitungen nicht als geringfügiger Eingriff anzusehen ist.

Die laufenden **Wartungskosten** sind ein weiterer Streitpunkt. Diese werden normalerweise wenige Euro pro Monat betragen. Bei größeren Forderungen sollte auf jeden Fall eine Beratung beim *MIETERVEREIN* eingeholt werden. Hier besteht der Verdacht, dass die Wartungskosten auch die auf Mieter nicht umlagefähigen Miet- und Leasingkosten für die Rauchmelder enthalten.



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110
☎ 8 79 79-0