



Rauchwarnmelderpflicht: So urteilten deutsche Gerichte

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

Die Installation von Rauchwarnmelder 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 Rauchwarnmelder-Miete und der jährliche Rauchwarnmelderservice 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 Rauchwarnmeldern - 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 Rauchwarnmeldern umlagefähig ist.

Die Kosten für den jährlichen Rauchwarnmelderservice (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 (Rauchwarnmelder-Miete und Rauchwarnmelderservice) immer zu empfehlen, speziell bei neu abzuschließenden Mietverträgen.

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

Sekundärhaftung der Wohnungseigentümer oder Vermieter

Auch wenn der Verwalter bzw. Eigentümer die Wartungspflicht der Rauchwarnmelder 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 Rauchwarnmelder-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 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 Rauchwarnmelderpflicht haben gezeigt, dass dies in der Praxis jedoch kaum realisierbar ist.



Muss der Einbau eines Rauchwarnmelders vom Mieter geduldet werden?

Mieter müssen den Einbau von Rauchwarnmeldern durch ihren Vermieter selbst dann dulden, wenn sie schon eigene Geräte eingebaut haben. Immobilienbesitzer seien zu einem Einbau gesetzlich verpflichtet, begründete der BGH zwei Urteile. Der BGH verwies zudem darauf, dass Einbau und Wartung „aus einer Hand“ die Sicherheit erhöhe. (AZ: VIII ZR 216/14 und VIII ZR 290/14)

Welcher Verteilschlüssel wird für die umlagefähigen Kosten angewandt?

Die Umlage der Kosten für Wartung und Anmietung von Rauchwarnmeldern 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 S1. BGB).

Rauchwarnmelder in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)

Rauchwarnmelder sind Gemeinschaftseigentum

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

Nach dem BGH Urteil vom 8. Februar 2013 (V ZR 238/11 - LG Hamburg) sind laut „WEG § 5 Abs. 1 Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind [...] nicht im Sondereigentum“, sondern im Gemeinschaftseigentum enthalten. Dies wurde durch die Zurückweisung der Revision gegen das Urteil durch das Landgericht Hamburg - Zivilkammer 18 - vom 5. Oktober 2011 endgültig entschieden. Es wurde damit auch das WEG § 10 Abs. 6 Satz 3; HBauO § 45 Abs. 6 bestätigt. Dieser Abschnitt besagt, dass die Wohnungseigentümer den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen beschließen können, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht.

Auch in der vorherrschender Literaturmeinung und anderen Rechtsprechungen¹⁾ gehören Rauchwarnmelder nach § 5 Abs. 2 WEG zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum, auch wenn sich die Rauchwarnmelder im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden. Rauchwarnmelder dienen der Sicherheit des ganzen Gebäudes und der darin wohnenden Menschen. Flammen und Rauch machen vor der Wohnungstür und fremdem Sondereigentum nicht halt. Rauchwarnmelder dienen damit (auch) dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Eigentümer, denn je mehr Eigentümer nicht mit machen, desto schlechter der Schutz für alle.

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.

Beschlussfassung und Beschlusskompetenz

Im Falle des Bestehens einer Ausstattungs- und Wartungsverpflichtung gem. Landesbauordnung erfolgt die Beschlussfassung als Maßnahme der Instandsetzung mit einfacher Beschlussmehrheit gem. § 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG (vgl. BGH, Ur. v. 8.2.2013 – V ZR 238/11).

Im Falle (noch) fehlender Ausstattungs- und Wartungsverpflichtung gem. Landesbauordnung erfolgt die Beschlussfassung als Maßnahme der Modernisierung mit doppelt-qualifizierter Mehrheit gem. § 22 Abs. 2 WEG (JA-Stimmen von mindestens 75% sämtlicher stimmberechtigter Wohnungseigentümer gem. § 25 Abs. 2 WEG nach Köpfen, die zugleich mehr als 50% sämtlicher Miteigentumsanteile vertreten).



Nach herrschender Meinung und Rechtsprechung besteht Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft – offen gelassen in BGH, Urt. v. 8.2.2013 – V ZR 238/11.

Im Falle einer optimalen Rauchwarnmelder-Ausstattung der Wohnungen (alle Räume außer Bad und Küche) bzw. bei Ausstattung des Treppenhauses, Keller oder Speicher, erfolgt die Beschlussfassung ebenfalls über die sogenannte doppelt-qualifizierte Beschlussmehrheit.

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 Rauchwarnmelders wahrnehmen und als solchen interpretieren, wird bisher und kann rechtlich auch nicht der Fehlalarm eines Rauchwarnmelders dem Fehlalarm einer Brandmeldeanlage gleichgesetzt werden.

Ob 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 Rauchwarnmelders 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.