

Ganz aktuell: Duldungspflicht des Mieters bei Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter

BGH, Urteile vom 17. Juni 2015 - VIII ZR 216/14 und VIII ZR 290/14

Mit zwei sehr aktuellen Urteil vom 17. Juni 2015¹ hat der BGH die Frage entscheiden, ob der Mieter auch dann zur Duldung des (gesetzlich vorgeschriebenen) Einbaus von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter verpflichtet ist, wenn er selbst bereits die Wohnung mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hat.

Die beiden Fälle:

In beiden Fällen (aus Sachsen-Anhalt) hatten die Vermieterinnen beschlossen, ihren Wohnungsbestand einheitlich mit Rauchwarnmeldern auszustatten und warten zu lassen. Die beklagten Mieter hatten jeweils den Einbau mit der Begründung abgelehnt, sie hätten bereits selbst eigene Rauchwarnmelder angebracht. Diesen Einwand hat der BGH nicht gelten lassen. Beide Urteile unterscheiden sich im Sachverhalt und in der Begründung nur geringfügig und können deshalb hier im Zusammenhang dargestellt werden.

Die Entscheidungen:

Beim Einbau von Rauchwarnmeldern handelt es sich, wie der BGH klarstellt, um bauliche Veränderungen, die zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts und dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse führen, und damit um Modernisierungsmaßnahmen i.S.d. § 555b Nr.4 und 5 BGB, die der Mieter zu dulden hat (§ 555d BGB). Für das Bestehen der Duldungspflicht kommt es deshalb nicht darauf an, ob und inwieweit der Einbau der Rauchwarnmelder auf einer freien Entscheidung des Vermieters beruht oder ob er gesetzlich vorgeschrieben ist.² Mit dieser Feststellung verbindet der BGH den für den Praxis wichtigen Hinweis, der Einbau und die spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude „in einer Hand“ gewährleiste ein hohes Maß an Sicherheit, das zu einer nachhaltigen Verbesserung auch im Vergleich zu einem Zustand führe, der bereits durch den Einbau der vom Mieter selbst ausgewählten Rauchwarnmelder erreicht sei.³

Abgesehen davon hat der Vermieter auch aus einem weiteren Grund ein berechtigtes Interesse daran, selbst für den vorgeschriebenen Einbau der Rauchwarnmelder zu sorgen. Zwar bestehen in aller Regel keine gesetzlichen Kontrollmechanismen zur Überprüfung, ob der einzelne Bauherr/Vermieter die Nachrüstpflicht einhält. Entsprechender Sanktionen bedarf es jedoch nicht. Zu Recht weist der BGH in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Gebäudeeigentümer bei einem Verstoß gegen die gesetzliche Verpflichtung im Schadensfall

¹ VIII ZR 216/14 und VIII ZR 290/14, noch nicht veröffentlicht (Stand 13. Juli 2015);

² VIII ZR 216/14, RNR. 12

³ aaO RNR. 13

Gefahr läuft, dass die Leistungen aus der Brandversicherung für das Gebäude gekürzt werden.⁴ Darauf, dass der Mieter die Geräte einbaut und ordnungsgemäß überprüft oder warten lässt, braucht er sich nicht verweisen zu lassen.

Abgesehen davon ergibt sich die Duldungspflicht des Mieters in den Bundesländern, in denen entsprechende gesetzliche Vorschriften bestehen, auch daraus, dass dem Vermieter der Einbau von Rauchwarnmeldern durch Gesetz (hier: § 47 Abs. 4 BauO Sachsen-Anhalt) auferlegt ist und damit auf Grund von Umständen durchzuführen ist, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (§ 555b Nr.6 BGB). Durch die Bestimmung des § 555b BGB⁵, mit der der Begriff der Modernisierungsmaßnahmen umfangreich definiert und gegenüber dem § 554 Abs. 2 BGB a.F. präzisiert worden ist, hat der Gesetzgeber auch in diesem Punkt die für die Praxis vorteilhafte gesetzliche Klarheit geschaffen; eines Rückgriffs auf die dehnbare Vorschrift des § 242 BGB – den allgemeinen Grundsatz von Treu und Glauben – zur Begründung der Duldungspflicht des Mieters bedarf es nicht mehr.⁶

Die Leitsätze lauten:

VIII ZR 216/14:

Die Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern führt regelmäßig zu einer Verbesserung der Sicherheit, 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, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, das zu einer nachhaltigen Verbesserung im Sinne von § 555b Nr. 4 und 5 BGB führt. Dies gilt auch im Vergleich zu einem Zustand, der bereits dadurch erreicht ist, dass der Mieter von ihm ausgewählte Rauchwarnmelder eingebaut hat.

VIII ZR 290/14:

Den Einbau von Rauchwarnmeldern, die der Vermieter mit Rücksicht auf eine entsprechende bauordnungsrechtliche Verpflichtung – hier § 47 Abs. 4 Satz 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) – vornimmt, hat der Mieter auch dann zu dulden, wenn er die Wohnung bereits mit von ihm ausgewählten Rauchwarnmeldern ausgestattet hat.

Auswirkungen für die Praxis:

1) In der Vergangenheit hat es gelegentlich Meinungsverschiedenheiten über die Frage gegeben, ob bei einem Sachverhalt, wie er hier vorgelegen hat (vorangegangener Einbau von

⁴ VIII ZR 290/14, RNR. 21

⁵ eingeführt mit dem am 1. Mai 2013 in Kraft getretenen Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG)

⁶ VIII ZR 290/14, RNR. 13

Rauchwarnmeldern durch den Mieter), der Mieter noch zur Duldung des Einbaus der Geräte durch den Vermieter verpflichtet sein kann, zumal dann, wenn hiermit wegen der Wartungskosten zusätzliche (wenn auch nur geringe) Betriebskosten für den Mieter verbunden sind. Die vorliegenden Urteile beseitigen insoweit alle Zweifel. Die Duldungspflicht des Mieters besteht auch in einem solchen Fall uneingeschränkt.

2) Nicht eigens erörtert, aber ersichtlich ohne weiteres akzeptiert hat der BGH die Klarstellung des Landgerichts (Halle), bei dem Einbau der Rauchwarnmelder handele es sich um eine „*Bagatellmaßnahme*“, die dem Mieter nicht (mit einem zeitlichen „Vorlauf“ von drei Monaten) förmlich angekündigt werden müsse (§ 555c Abs. 4 BGB).

Hinweis Vermieter: Umlegung der Wartungskosten als Betriebskosten

Hinsichtlich der *Wartungskosten* ist folgendes zu berücksichtigen: Diese Kosten stellen nach der Definition des § 1 Abs.1 Satz 1 i.V.m Abs.2 Nr.2 BetrKV Betriebskosten dar, weil sie laufend entstehen und mit Mängelbeseitigung nichts zu tun haben. Im Katalog des § 2 Nr.1 – 16 BetrKV sind sie allerdings nicht enthalten. Auch die Nr.17 des Katalogs hilft hier nicht weiter, weil „sonstige Betriebskosten“ nur dann auf die Mieter umgelegt werden können, wenn sie im Mietvertrag ausdrücklich und konkret bezeichnet sind. Das empfiehlt sich für die Rauchwarnmelder-Wartungskosten auf jeden Fall, evtl. auch nur vorsorglich. Sind sie im Mietvertrag nicht genannt, obwohl die Entstehung dieser Kosten bei Abschluss des Mietvertrages bereits sicher zu erwarten war, scheidet eine Umlegung auf die Mieter aus. Eine „Lückenschließung“ im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung (des Mietvertrages) kommt nur für „Altverträge“ in Betracht, bei deren Abschluss der Vermieter noch nicht mit einer gesetzlichen Verpflichtung zum Einbau der Geräte zu rechnen brauchte (oder zu einem freiwilligen Einbau noch nicht entschlossen war) und deshalb kein Anlass für die Aufnahme der Wartungskosten als „sonstige Betriebskosten“ in die Betriebskostenklausel des Mietvertrages bestand. Dann – und nur dann – ist der Mietvertrag durch eine Regelung zu ergänzen, wie sie redliche Parteien nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) getroffen hätten, wenn sie den nicht geregelten Fall bedacht hätten. Das Ergebnis ist dann nicht zweifelhaft: Die Wartungskosten sind umlegbar, weil sie durch eine Maßnahme, die in erster Linie dem Schutz der Bewohner der Mietwohnung dient, veranlasst sind, weil sie auf einer gesetzlichen Pflicht (oder bei freiwilligem Einbau: auf einer vernünftigen, nachvollziehbaren Entscheidung) des Vermieters beruhen und weil es sich nur um einen geringen, letztlich kaum ins Gewicht fallenden Betrag handelt.