



Urteilsbesprechung

Den Einbau von Rauchwarnmeldern, die der Vermieter mit Rücksicht auf eine entsprechende bauordnungsrechtliche Verpflichtung - hier § LSABAUO § 47 LSABAUO § 47 Absatz IV 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.

BGH, Urteil vom 17.06.2015 - Aktenzeichen VIII ZR 290/14

143. Ausgabe, September 2015

Die „Reihe Recht“ wird vom Fachverband Gebäude-Klima e.V. in Zusammenarbeit mit der Rechtsanwaltskanzlei Schlawien Naab (www.snp.online.de) herausgegeben. Die Schriften sind exklusiv und ausschließlich für die Mitglieder des Fachverbandes Gebäude-Klima e.V. bestimmt, eine weitere Verwendung kann nur mit Genehmigung der Herausgeber erfolgen. Weitere Informationen können beim jeweiligen Autor der Anwaltskanzlei eingeholt werden. Die „Reihe Recht“ wird in den Internetseiten des Fachverbandes Gebäude-Klima e.V. archiviert.

Fachverband Gebäude-Klima e. V., Danziger Straße 20, 74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon: 0 7142/78 88 99-0, Fax: 78 88 99-19; E-Mail: info@fgk.de, Internet: www.fgk.de

Reihe Recht

Urteilsbesprechung

1. Der vereinfachte Sachverhalt

Die Mieterin einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus hatte die Wohnung bereits vorschriftsgemäß mit Warnmeldern ausgestattet, als die Vermieterin unter Berufung auf § 47 Absatz 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt ankündigte, Rauchwarnmelder in der Wohnung anbringen zu wollen. Die Mieterin berief sich darauf, die Wohnung bereits entsprechend ausgestattet zu haben. Die auf Duldung der Installation und Inbetriebnahme von Rauchwarnmeldern „nach den Vorgaben des § 47 Absatz 4 BauO LSA“ gerichtete Klage hatte Erfolg. Der BGH wies die Revision zurück.

2. Entscheidung des Gerichts

Der BGH hebt wie die Vorinstanzen darauf ab, dass die Verpflichtung zur Anbringung von Rauchwarnmeldern sich an den Vermieter richte und nicht an den Mieter. Zwar sei die Verletzung der Installationspflicht nicht bußgeldbewehrt, jedoch laufe der Eigentümer bei einem Verstoß gegen die gesetzliche Verpflichtung im Schadensfall Gefahr, dass die Leistungen aus der Feuerversicherung für das Gebäude gekürzt werden.

3. Praxishinweise

- 1) Der Vermieter kann die Gebäudeausrüstung mit Rauchwarnmeldern auch dort durchsetzen und aus der Modernisierungsumlage finanzieren, wo einzelne Mieter dies bereits getan haben. Dies erleichtert die Planung und Durchführung der Maßnahme.
- 2) Gesteigerte gesetzliche Anforderungen an die Bauausführung sind in vielerlei Hinsicht zu beachten. Das Urteil bekräftigt die Verantwortung des Vermieters und gibt ihm das Werkzeug an die Hand, solche Maßnahmen gebäudeübergreifend zu beauftragen.
- 3) Handelt es sich um besonders kostenträchtige Maßnahmen bleibt der Mieter zur Duldung verpflichtet, kann aber unter Umständen berechtigt sein, der nachfolgenden Mieterhöhung wegen besonderer Härte zu widersprechen.