

## **Amtsgericht Lübeck stellt als erstes Gericht in Deutschland die Wartung von Rauchwarnmeldern in Mietwohnungen als voll umfänglich umlagefähig auf die Betriebskosten fest.**

2007-12-04 13:39:28

(PA) Seit die Ausstattung von Mietwohnungen mit Rauchwarnmeldern verstärkt in das Bewusstsein der Öffentlichkeit gebracht wird, stellt sich bei Vermietern und Mietern die Frage, wer die Kosten trägt. Eine bundesweite Verordnung wird es in der Bundesrepublik Deutschland nicht geben. Anders als z.B. in Frankreich ist dieser Schutz bei uns Ländersache. Die ersten Landesbauordnungen verpflichten inzwischen Vermieter zur Ausstattung. Im Bundesland NRW wird erfolgreich freiwillig die Installationsquote durch die Vermieter erhöht. Neben dem Schutz für Leib und Leben der Mieter, wird durch die komplette Ausstattung einer Liegenschaft auch die Immobilie geschützt. Je schneller Alarm ausgelöst wird, desto kleiner (in der Regel) der Schaden.

Das Amtsgericht Lübeck hat am 05. November 2007 unter dem GZ: 21 C 1668/07 als erstes Gericht in Deutschland für Recht erkannt, dass für die Wartungskosten von Rauchwarnmeldern in Mietwohnungen die Umlage auf die Betriebskosten zulässig ist. Dies gilt auch ohne eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung. Der erstmalige Einbau von Rauchwarnmeldern ist als Modernisierungsmaßnahme anzusehen. In der dadurch erhöhten Sicherheit für Leib und Leben der Mieter liegt eine wesentliche Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnung. Da gemäß der DIN 14676 Nr. 6 an dem Rauchmelder mindestens einmal jährlich einer Funktionsprüfung durchzuführen ist, bei der im Rahmen der optischen Kontrolle sicherzustellen ist, dass die Raucheintrittsöffnungen frei sind, keine mechanischen Beschädigungen vorhanden sind, sowie ein Batteriewechsel und ein Probealarm durchzuführen sind, ist eine Umlage der Wartungskosten auf die Betriebskosten rechtmäßig. Auch dem Argument, die Wartung könne auch von den Mietern geleistet werden, wurde widersprochen. Da den Vermieter die Verkehrssicherungspflicht trifft, müsste er im Schadensfall darlegen, wie die Übertragung der Pflicht rechtstechnisch bewerkstelligt wurde, und der Mieter die Pflicht aktiv übernommen hat. Bei Wohnungsbaugesellschaften mit einem großen Bestand wäre dies nicht mit einem vertretbaren Aufwand zu kontrollieren, so das Gericht weiter. Da jeder Rauchmelder nicht nur die Sicherheit des Mieters gewährleistet, in dessen Wohnung er sich befindet, sondern die Schutzfunktion aller Bewohner des Hauses zugute kommt, ist es nur billig, ein Fachunternehmen, wie in diesem Fall die Pyrex GmbH, damit zu beauftragen. Aufgrund der geringen Höhe der Wartungskosten sah das Gericht im Rahmen des Feststellungsantrages keinerlei Probleme, Kosten von ca. € 1,00 als angemessene monatliche Vorauszahlung anzunehmen. Eine Berufung des Urteils hat das Gericht nicht zugelassen.

Ein Mieter hatte gegen seinen Vermieter, eine große Wohnungsbaugesellschaft mit mehreren Tausend Wohneinheiten geklagt, weil diese ihren gesamten Wohnungsbestand über die Pyrex GmbH mit Rauchwarnmeldern ausstatten lies. Der Mieter war nicht bereit die umgelegten Kosten für

Installation und Wartung von ca. € 1,00 im Monat, als Betriebskostenerhöhung zu akzeptieren. Die DIN Vorschriften ließen dem Vermieter aber keine zumutbare andere Möglichkeit, als die Verkehrssicherungspflicht - unter Wahrung der Wirtschaftlichkeit - auf das Fachunternehmen Pyrex zu übertragen. Das Gericht hat klar die Sicherheit der Hausgemeinschaft über die Interessen eines einzelnen Mieters gestellt.

---

Veröffentlichung von PresseAnzeiger.de - <http://www.presseanzeiger.de>