



Rauchwarnmelder: Einbau muss nicht förmlich als Modernisierung angekündigt werden

20.06.2023 Fachinformation

Das Amtsgericht Spandau hat durch Urteil vom 17. Oktober 2022 (Az.: 6 C 217/21, Das Grundeigentum 2023/301 f.) entschieden, dass der Einbau von Rauchwarnmeldern zum einen als Bagatellmaßnahme keiner förmlichen Modernisierungsankündigung nach § 555c BGB bedarf. Zum anderen ist bei fortgesetzter Verweigerung des Einbaus von Rauchwarnmeldern trotz erfolgter Abmahnung dies als erhebliche Pflichtverletzung anzusehen, die eine fristgerechte Kündigung rechtfertigt.

In dem entschiedenen Fall kündigte die Hausverwaltung der beklagten Mieterin mit einem Dutzend Schreiben und zusätzlichen Aushängen im Treppenhaus jeweils mehr als 10 Tage vor den in Aussicht genommenen Terminen die Installation von Rauchwarnmeldern und den Austausch der Warmwasserzähler an.

Die Mieterin verweigerte jeweils den Zutritt. Auch eine angedrohte Abmahnung änderte daran nichts. Schließlich kündigte die Hausverwaltung der Mieterin den Mietvertrag fristlos, hilfsweise fristgemäß wegen Verweigerung des Einbaus der Rauchwarnmelder und des Austausches des Warmwasserzählers.

Die Mieterin leidet an einer rezidivierenden depressiven Störung. Ihre Wohnung war verwahrlost. Mit Hilfe des Sozialpsychiatrischen Dienstes begab sich die Beklagte dann Anfang des Jahres 2022 zur stationären Behandlung in eine Klinik.

Das Amtsgericht Spandau hat der Räumungsklage des Vermieters durch Versäumnisurteil stattgegeben. Die Betreuerin der Mieterin hatte gegen dieses Versäumnisurteil Einspruch eingelegt. In der Folgezeit konnten alle Rauchwarnmelder installiert werden mit Ausnahme des Rauchwarnmelders im Schlafzimmer, da die Mieterin hierzu keinen Zugang gewährte. Es bedürfte zuvor einer Entrümpelung, damit das Schlafzimmer überhaupt betreten und ein Rauchwarnmelder angebracht werden kann.

Das Amtsgericht Spandau hat das Versäumnisurteil hinsichtlich der Räumung und Herausgabe der Wohnung aufrechterhalten.

Begründung

Das Amtsgericht Spandau kommt zu dem Ergebnis, dass die Kündigung gerechtfertigt war. Diese wurde damit begründet, dass die Mieterin weder den Einbau der Rauchwarnmelder noch den Austausch der Warmwasserzähler geduldet hatte. In diesem Verhalten liegt eine Verletzung mietvertraglicher Nebenpflichten.

Beim Einbau von Rauchwarnmeldern handelt es sich um eine bauliche Maßnahme zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache sowie zur dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse, also um eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b Nr. 4 und 5 BGB. Diese Modernisierungsmaßnahme hat der Mieter gemäß § 555d Abs. 1 BGB zu dulden.

Bei dem Austausch des Warmwasserzählers handelt es sich um eine Instandhaltungsmaßnahme, welche ebenfalls gemäß § 555a BGB vom Mieter zu dulden ist.

Mieter müssen die zwingend nötigen Handlungen vornehmen, die eine Durchführung dieser Arbeiten überhaupt erst ermöglichen. Das heißt, sie müssen die Tür öffnen und den Zutritt zu den betroffenen Räumlichkeiten gewähren. Der Vermieter muss sich bei einem Verstoß gegen die Duldungspflichten zuvor nicht einen rechtskräftigen Duldungstitel verschafft haben.

Weiter hält das Amtsgericht Spandau fest, dass der Einbau der Rauchwarnmelder keiner Modernisierungsankündigung gemäß § 555c BGB bedurfte. Es handelte sich lediglich um eine Bagatellmaßnahme, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden war und zu keiner Erhöhung der Nettokaltmiete führte. Die Ankündigung zum Einbau der Rauchwarnmelder erfolgte auch rechtzeitig vor Durchführung der Maßnahmen, hier mindestens 10 Tage vor den jeweiligen Terminen.

Zusammenfassend stellte das Amtsgericht Spandau fest, dass unter Bewertung aller Umstände des

Einzelfalls hier eine Erheblichkeit der Pflichtverletzung vorgelegen habe. Eine besondere Schwere des Verhaltens der Mieterin liegt darin, dass sie über einen Zeitraum von einem Jahr auf mehrfache Terminankündigungen, Handwerkerbesuche und Aufforderungsschreiben gar nicht reagiert hat. Dieses Verhalten änderte die Mieterin auch nicht, nachdem eine Abmahnung erteilt worden war. Darüber hinaus bestand eine gesetzliche Verpflichtung der Vermieterin zum Einbau von Rauchwarnmeldern. Diese Installation diene nicht nur der Mieterin selbst, sondern auch dem Schutz der körperlichen Unversehrtheit und Gesundheit der übrigen Mieter des Hauses.

Auch die Erkrankung der Beklagten führte hier zu keinem anderen Ergebnis, da die Beklagte trotz dieser Erkrankung sehr wohl in der Lage gewesen sein soll, zwecks Terminvereinbarung mit der Hausverwaltung in Kontakt zu treten oder den Handwerkern die Tür zu öffnen.

<https://bbu.de/beitraege/rauchwarnmelder-einbau-muss-nicht-foermlich-als-modernisierung-angekuendigt-werden>