

**Gemeinsame
Veranstaltungsreihe Technik**

„Rauchwarnmelder – Lebensretter in Wohnungen“

**Rauchwarnmelder – Duldungspflicht für Mieter?
Rechtliche Rahmenbedingungen bei Einbau,
Wartung und Instandhaltung**

Referent:

Stephan Gerwing
Rechtsanwalt

Referat für Rechtsangelegenheiten Drei-Länder-Büro, Bonn

Gesetzeslage in NRW



- Keine gesetzliche Rauchwarnmelderpflicht
- Nur Wohnraumförderungsbestimmungen schreiben die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern als Voraussetzung für die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel vor

Vergleich zu anderen Bundesländern (1)



Rheinland-Pfalz:	Anfang 2004 ohne Bestandsbetroffenheit
Saarland:	Anfang 2004 ohne Bestandsbetroffenheit
Schleswig-Holstein:	Anfang 2005 mit Übergangsfrist für Wohnungsbestand bis 31.12.2009
Hessen:	Juni 2005 mit Übergangsfrist für Wohnungsbestand bis 31.12.2014

Vergleich zu anderen Bundesländern (2)



Hamburg: Anfang 2006 mit Übergangsfrist für Wohnungsbestand bis 31.12.2009

Mecklenburg-Vorpommern: September 2006 mit Übergangsfrist für Wohnungsbestand bis 31.12.2009:
Mieter verpflichtet!

Einführung auch in weiteren Bundesländern wahrscheinlich
(z. B. Baden-Württemberg)

Urteil des VGH Rheinland-Pfalz (1)



Anmerkung Bestandsschutz:

Urteil in Rheinland-Pfalz vom Verfassungsgerichtshof Koblenz
September 2005 zur Verfassungsmäßigkeit der rheinland-pfälzischen
Regelung

Urteil des VGH Rheinland-Pfalz (2)



Soweit die Landesverfassung Grundrechte auf Leben und körperliche Unversehrtheit sowie auf Gleichbehandlung gewährleistet, folgt daraus auch eine Pflicht des Staates, sich gegenüber Gefahren schützend für die Grundrechte einzusetzen.

Wie diese Schutzpflicht im Bereich der Gesetzgebung erfüllt wird, ist grundsätzlich Sache des Gesetzgebers selbst. Ihm steht bei der Erfüllung dieser Pflicht ein weiter Einschätzungs-, Wertungs- und Gestaltungsspielraum zu.

Urteil des VGH Rheinland-Pfalz (3)



Gemessen daran ist die Entscheidung des rheinland-pfälzischen Gesetzgebers für den vorhandenen Bestand von ca. 1,9 Millionen Wohnungen im Land das Anbringen von Rauchwarnmeldern gesetzlich nicht anzuordnen, kein Verstoß gegen eine ihm obliegende Schutzpflicht.

Handlungsalternativen bei Freiwilligkeit



1. Bloße Gestattung der Anbringung von Rauchwarnmeldern:
→ keine rechtlichen Probleme, da Mieter bereits im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs dazu berechtigt ist
2. „Zurverfügungstellen“ von Rauchwarnmeldern
3. Einbau durch WU und Übertragung der Wartungspflicht auf Mieter
4. Einbau durch WU und eigenverantwortliche Durchführung der Wartung

„Zurverfügungstellen“ von Rauchwarnmeldern



- Rechtlich unproblematisch
- Hinweis auf Gebrauchsanleitung
- Einbau durch Mieter
- Bei Hilfeleistung durch WU auf Bitte des Mieters reine Gefälligkeitsmaßnahme, da Anstoß durch Mieter erfolgt

Raumbetroffenheit bei Ausstattungspflicht (1)



- Wortlaut der Gesetze: Flure, Schlafräume und Kinderzimmer
- Aber Probleme bei Zimmern, die als o. g. Räume bei Vergabe der Wohnungen in Betracht kommen.
- Bsp. Mehrzimmerwohnung: Was passiert bei Nutzungswechsel durch Mieter?

Raumbetroffenheit bei Ausstattungspflicht (2)



- Frage: Nutzung oder bauliche Zweckbestimmung ausschlaggebend?

Empfehlung: Alle als Schlaf- oder Kinderzimmer denkbaren Räume ausstatten

Alternative: Mietvertragliche Bestimmung; Nachteil: Aufwand, da auch Wohnungsbeschreibung betroffen

- Kein Problem mit Gebot der Wirtschaftlichkeit!

Kosten der Anschaffung und Installation (1)



- Als Modernisierungskosten nach § 559 BGB umlegbar, da Einführung Modernisierungsmaßnahme
- Wohnwertverbesserung (Sicherheitsaspekt)
- Nur Anschaffungs- (Kaufpreis) und Installationskosten
- Voraussetzung: Eigentumserwerb durch WU

Kosten der Anschaffung und Installation (2)



- **Nicht aber:** Anmietungs- oder Leasingkosten oder sonstige Finanzierungskomponenten, da per se keine Modernisierungskosten; wegen mangelnder gesetzlicher Regelung auch nicht ohne Weiteres als Betriebskosten umlegbar (nicht wie Kaltwasserzähler, deren Leasingkosten explizit in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) gesetzlich genannt sind)
- Berücksichtigung der allgemeinen Voraussetzungen bei Umlegbarkeit von Modernisierungskosten, §§ 554, 559 BGB

Kosten der Anschaffung und Installation (3)



- Wohl keine Ankündigungspflicht nach § 554 BGB, sondern nur nach allgem. Zumutbarkeitskriterien, da nach § 554 Abs. 3 Satz 3 BGB nur unerhebliche Einwirkungen auf vermietete Räume (weniger als 1 Tag) und nur unerhebliche Mieterhöhung (weniger als 10 € pro Monat)
- Duldungspflicht des Mieters
- Umlegbar: 11 Prozent der aufgewendeten Kosten nach drei Monaten ab Zugang der Mieterhöhungserklärung

Funktionsüberwachung und Wartung



- Grundsatz: Eigentümer bzw. Betreiber der Rauchwarnmelder ist verpflichtet; aber Möglichkeit, diese durch Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag bzw. bei neuen Mietern durch Vertragsvereinbarung auf den Mieter zu übertragen
- Entscheidung des „Ob“ stellt allein unternehmerische Entscheidung dar
- Tendenzen in der Praxis 50:50 (eigene Erfahrungswerte)

Entscheidungskriterien



- Wirtschaftliche Kapazitäten
- Personelle Kapazitäten
- Mieterklientel
- Unternehmenspolitik (Stichwort: Steigerung der Betriebskosten)

Wartungsübertragung und Haftung



- Mangels gesetzlicher Pflicht:
 - Keine letztliche Aufsichtspflicht, d. h. keine Stichprobenkontrolle erforderlich
 - Keine Haftung des WU, wenn Mieter Wartung nicht ordnungsgemäß durchführt

Zusatzvereinbarung: Inhalt (1)



- Beschreibung der Typenbezeichnung und Qualität der Rauchwarnmelder (DIN EN 14604)
- Verpflichtung des Mieters zur Übernahme der Überwachungs- und Funktionsfähigkeitsprüfungen
- Regelmäßige Abstände (mindestens jährlich)
- Art und Weise der Wartung: Sicht- und Alarmprüfung nach Bedienungshinweisen (Prüftaste kontrolliert Funktionsfähigkeit)
- Auswechseln der Batterien und Art der Batterien

Zusatzvereinbarung: Inhalt (2)



- Unverzögliche Anzeige an Vermieter bei Funktionsstörungen oder Ausfall der Rauchwarnmelder
- Verpflichtung des Vermieters zur Einweisung des Mieters bei Übergabe der Wohnung an Neumieter oder bei Installation der Rauchwarnmelder in bestehenden Mietverhältnissen
 - a) durch Informationsblatt mit allen wichtigen und bedienungsrelevanten Informationen oder
 - b) besser, aber mit Aufwand verbunden: Einweisung durch fachkundigen Mitarbeiter

Zusatzvereinbarung: Inhalt (3)



- Im Gegenzug: Pflicht des Mieters zur Abnahme und Beachtung des Info-Blattes oder Ermöglichung der Einweisung
- Strikte Orientierung an einschlägigen DIN-Vorschriften ratsam, da so den „anerkannten Regeln der Technik“ genügt wird
- „Anerkannte Regeln der Technik“ oft entscheidendes Auslegungskriterium in Rechtsprechung
- Dokumentation der Einweisung

B: Eigene Durchführung der Wartung (1)

- Kosten der Wartung von Rauchwarnmeldern sind grundsätzlich umlagefähige sonstige Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 der BetrKV
- Analogie zum Urteil des BGH vom 14.02.2007 zu E-Check-Kosten (Az.: VIII ZR 123/06)
- Bei Neuvermietungen ausdrücklich im MietV unter sonstige Betriebskosten festzuhalten
- Bei bestehenden Mietverhältnissen ohne vertragliche Regelung stellt sich das Problem der Umlegbarkeit

B: Eigene Durchführung der Wartung (2)

- Herrschende Meinung: durch einseitige Erklärung für zukünftige Abrechnungszeiträume in analoger Anwendung des § 560 BGB (Veränderung bestehender Betriebskosten: Erhöhung oder Verminderung bestehender Betriebskosten) einführbar (Urteil des BGH aus 2004 zur Dachrinnenreinigung)
- Voraussetzung aber: Mehrbelastungsabrede muss im Vertrag enthalten sein
- Vgl. Urteil des BGH vom 27.09.2006 zu Kosten einer neuen Sach- und Haftpflichtversicherung (Az.: VIII ZR 80/06)

B: Eigene Durchführung der Wartung (3)



■ Mehrbelastungsabrede

(§ 3 Abs. 3 Nr. 2 des GdW-Mustermietvertrags über preisfreien Wohnraum bzw. § 3 Abs. 4 Nr. 2 des GdW-Mustermietvertrags über preisgebundenen Wohnraum)

Das Wohnungsunternehmen bzw. die Genossenschaft ist berechtigt, unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den in § ... genannten Kosten auch solche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung nach billigem Ermessen auf den Mieter bzw. das Mitglied umzulegen und mit diesem abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden ...

B: Eigene Durchführung der Wartung (4)



- Teile der Literatur: einseitige Einführung neuer Betriebskosten wird abgelehnt, soweit „sonstige Betriebskosten“ betroffen sind
- Argument: Mieter könnte bei Vertragsschluss an diesem Punkt nicht abschätzen, was auf ihn zukommt
- Argument: Keine Analogie von § 560 BGB, da neue Betriebskosten, aber keine Veränderung bestehender Betriebskosten
- Weiterer Ansatz: Umlegbarkeit wegen zwangsläufiger Folge einer Modernisierung

B: Eigene Durchführung der Wartung (6)



- Zielsetzung: Erweiterung des Katalogs in § 2 BetrKV um die Position „Kosten der Wartung für Rauchwarnmelder“
- Wünschenswert: Kosten der Anmietung und der Verwendung von Rauchwarnmeldern (Leasing und Austausch)
- Empfehlung: Rauchwarnmelderkosten bei allen Vertragsabschlüssen unter „sonstige Betriebskosten“ ausweisen (selbst wenn Umlegung derzeit nicht geplant ist)

Kosten der Wartung (1)



- Umlegbarkeit nur der tatsächlichen Wartungskosten, ggf. etwa bei Vollversorgungsvertrag, Herausrechnung von operativen und kalkulatorischen Kosten (Finanzierung, versteckter Kaufpreis) erforderlich
- Gilt für Durchführung der Wartung durch eigene Mitarbeiter (Hausmeister) und externe Dienstleister
- Dienstleister sollte zur separaten Berechnung der Wartungskosten angehalten werden, da Rechtsprechung strenge Anforderungen stellt

Kosten der Wartung (2)

- Keine Anmietungs- oder Leasingkosten
Argument: Keine gesetzliche Regelung wie bei Wasserkosten oder Verbrauchserfassungsgeräten nach HeizKV „Anmietung oder andere Arten der Gebrauchsüberlassung ...“
- Kosten für Batteriewechsel („Kosten der Verwendung“ vgl. § 7 HeizKV), streitig
- Immer zu beachten: Wirtschaftlichkeitsgebot

Daher rechtssichere Lösung:

Umlegung der Wartungskosten sollte in schriftlicher Zusatzvereinbarung zum bestehenden Mietvertrag geregelt werden.

Druckmittel:

- Reine Freiwilligkeit, da keine gesetzliche Pflicht
- Schutz für Mieter
- Geringe Kosten

Vorgehensweisen und Taktik (1)



- in allen Fällen zweiseitige Zusatzvereinbarung optimal
- bei Neubau freie Hand für Mietvertragsgestaltung
- ebenso bei Neuvermietung
- bei bestehenden Mietverträgen Möglichkeit, den freiwilligen Einbau (im Bestand) von der Unterzeichnung abhängig zu machen

Vorgehensweisen und Taktik (2)



- Zuwarten bei der Bestandsnachrüstung ermöglicht Beobachtung der technischen und rechtlichen Entwicklung
- Wahl des Zeitpunktes ist Unternehmensentscheidung

1. Muster: Übertragung der Wartungsverpflichtung auf den Mieter (1)



§... Zusätzliche Vereinbarungen:

- (1) In der zur Nutzung überlassenen Mietsache sind in Schlafräumen und Kinderzimmern (sowie Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen) Rauchwarnmelder installiert. Der Mieter führt die Wartung der Rauchwarnmelder durch. Er hat die Funktions- und die Betriebsfähigkeit der Rauchwarnmelder durch regelmäßige Sicht- und Alarmprüfung zu kontrollieren. Erforderliche Batteriewechsel nimmt der Mieter auf eigene Kosten vor. Der Mieter hat Funktionsstörungen der Rauchwarnmelder unverzüglich dem Wohnungsunternehmen anzuzeigen.

1. Muster: Übertragung der Wartungsverpflichtung auf den Mieter (2)



(2) Das Wohnungsunternehmen weist den Mieter durch eine(n) fachkundige(n) Person/Mitarbeiter / durch Aushändigung eines geeigneten Informationsblattes bei Übergabe der Wohnung in Funktion, Bedienung und Wartung der Rauchwarnmelder ein. Der Mieter ermöglicht die Einweisung.

1. Muster: Übertragung der Wartungsverpflichtung auf den Mieter (3)



(3) Der Vermieter ist berechtigt, nach billigem Ermessen die Wartung der Rauchwarnmelder selbstständig durchzuführen oder auf Dritte zu übertragen, wenn ein sachlicher Grund dafür vorliegt. Ein sachlicher Grund liegt insbesondere dann vor, wenn der Mieter seine Verpflichtungen nach den Absätzen 1 und 2 nicht erfüllt hat.
(optionale Regelung)

1. Muster: Übertragung der Wartungsverpflichtung auf den Mieter (4)



(4) Der Vermieter ist zur Wahrnehmung seines Besichtigungsrechts nach §... (Besichtigung des Vermieters) bei Vorliegen der dort genannten Voraussetzungen berechtigt, um die Einhaltung der Verpflichtungen durch den Mieter nach den Absätzen 1 und 2 zu überprüfen. (*optionale Regelung*)

Anmerkung:

Die Absätze 3 und 4 sind aus rechtlicher Sicht nicht zwingend notwendig, so dass deren Umsetzung in der Vertragsgestaltung als rein optional anzusehen ist.

2. Muster: Beibehaltung der Wartung (1)



§... Zusätzliche Vereinbarungen:

- (1) In der zur Nutzung überlassenen Mietsache sind in Schlafräumen und Kinderzimmern (sowie Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen) Rauchwarnmelder installiert. Der Mieter hat Funktionsstörungen der Rauchwarnmelder unverzüglich dem Wohnungsunternehmen anzuzeigen.

2. Muster: Beibehaltung der Wartung (2)



- (2) Das Wohnungsunternehmen weist den Mieter durch eine(n) fachkundige(n) Person/Mitarbeiter/durch Aushändigung eines geeigneten Informationsblattes bei Übergabe der Wohnung in Funktion und Bedienung der Rauchwarnmelder ein. Der Mieter ermöglicht die Einweisung.
- (3) Die Wartung erfolgt durch das Wohnungsunternehmen oder durch von ihm beauftragte Dritte auf Kosten des Mieters.

- Letztlich werden offene Fragen durch die Rechtsprechung und die Umsetzung in der Verwaltungspraxis entschieden
 - Erheblicher Klärungs- und Entscheidungsbedarf bereits jetzt, da mögliche Schadensfälle große und schwerwiegende Ausmaße haben können
- Wichtig: Beachtung der Angebote aus der Versicherungswirtschaft

Angebot des VdW an seine Mitglieder



- Rechtsberatung in Einzelfragen
- Informationen über gesetzliche und rechtliche Entwicklungen in der Rauchmelderthematik
- Unterstützung bei der Erstellung rechtssicherer Vertragsgestaltungen

Stephan Gerwing

E-Mail: stephan.gerwing@vdwsuedwest.de

www.wohnungswirtschaft-aktuell.de

Telefon: 069 97065-178

Telefax: 069 97065-199

VdW südwest

Franklinstraße 62
60486 Frankfurt

VdW Rheinland
Westfalen

Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

**Vielen Dank für Ihr
Interesse!**



VdW
südwest



VdW
Rheinland
Westfalen