

Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

Der Einbau von Rauchwarnmelder ist vom Mieter grundsätzlich zu dulden!

Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter wegen dem Einbau von Rauchwarnmelder scheint nicht abzureißen und die Gerichte weiterhin zu beschäftigen. Ein neuerliches Urteil des Amtsgericht Hamburg-Blankenese bestätigt die bisher herrschende Rechtsprechung, dass es sich beim Einbau von Rauchwarnmeldern um eine Modernisierungsmaßnahme handelt.

Sachverhalt

Zwischen den Parteien besteht ein Mietvertrag. Die Klägerin hat in der streitgegenständlichen Wohnung der Beklagten Rauchwarnmelder in allen Schlafzimmern, Kinderzimmern und Fluren bereits installiert. Nunmehr begehrt die Klägerin den Austausch der bisherigen Rauchwarnmelder durch die Installation von funkfähigen Rauchwarnmeldern. Die Einbaumaßnahme wurde durch Aushang ordnungsgemäß angekündigt. Allerdings möchte die Beklagte dem Begehren der Klägerin nicht nachkommen und verweigert Mitarbeitern der Klägerin am geplanten Tag der Ausführung den Zugang zur Wohnung.

Die Klägerin verweigerte den Austausch mit der Begründung, dass von den Rauchwarnmeldern eine gefährliche Strahlung ausgehe und die bisher installierten Rauchwarnmelder noch eine Lebensdauer von vier Jahren haben.

Hiergegen wendet sich die Klägerin im Wege einer Duldungsklage und begehrt von der Beklagten den Einbau der funkfähigen Rauchwarnmelder zu dulden.

Rechtliche Würdigung

Das Amtsgericht Hamburg-Blankenese sah den Anspruch als begründet an und verurteilte die Beklagte den Einbau der funkfähigen Rauchwarnmelder zu dulden.

In den Urteilsgründen führt das Gericht aus, dass es sich bei dem Einbau von Rauchwarnmelder um eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555 b BGB handelt, da der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird und die allgemeinen Wohnverhältnisse dauerhaft verbessert. Zudem handelt es sich nur um eine unerhebliche Einwirkung für den Mieter. Es obliegt zudem der Beklagten zu entscheiden, ob sie sich für funkfähige Rauchwarnmelder oder solche Modelle ohne dieses Merkmal entscheidet. Auch greift nicht der Einwand, dass durch funkfähige Rauchwarnmelder eine gesundheitsschädliche Wirkung hervorgehe. Hierzu gebe es keine wissenschaftlichen Untersuchungen, die zudem Ergebnis gelangten, dass Funkwarnmelder zu ernstesten körperlichen Beeinträchtigungen führen könnten. Ein weiterer Vorteil der Funkwarnmelder besteht darin, dass die Beklagte keine Wartung mehr vornehmen müsse, sondern die Klägerin nunmehr 365 Tage im Jahr die Funktionsfähigkeit eigenständig überprüfen könne.

Praxishinweis

Das Urteil zeigt wiederholt, dass der Einbau von Rauchwarnmeldern zu dulden ist und der Anspruch auch erfolgreich im gerichtlichen Verfahren durchgesetzt werden kann.

Ferner soll nochmals darauf hingewiesen werden, dass keine bundeseinheitliche Regelung zur Einbaupflicht von Rauchwarnmelder existiert. Hierzu bedarf es eines Blickes Landesbauordnung.

(Urteil des AG Hamburg-Blankenese vom 29.01.2020 – Az.: 531 C 310/19)

Michelle Freitag
Rechtsanwältin

STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE