

# Bundesgerichtshof

## Mitteilung der Pressestelle

Nr. 97/2015

### Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter:

## Duldungspflicht des Mieters grundsätzlich auch bei vorangegangener Selbstausstattung durch den Mieter

#### Urteile vom 17. Juni 2015 – VIII ZR 216/14 und VIII ZR 290/14

Der Bundesgerichtshof hat heute zwei Urteile des Landgerichts Halle bestätigt, in denen es um die Frage ging, ob der Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter auch dann zu dulden hat, wenn er die Wohnung zuvor schon selbst mit von ihm ausgewählten Rauchwarnmeldern ausgestattet hat.

In beiden Fällen hatte die Vermieterin - in einem Fall eine Wohnungsbaugesellschaft, im anderen Fall eine Wohnungsbaugenossenschaft - beschlossen, den eigenen Wohnungsbestand einheitlich mit Rauchwarnmeldern auszustatten und warten zu lassen. In beiden Fällen hatten die beklagten Mieter den Einbau mit Hinweis darauf abgelehnt, dass sie bereits eigene Rauchwarnmelder angebracht hätten.

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die von den Vermietern beabsichtigten Maßnahmen bauliche Veränderungen sind, die zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts und einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse im Sinne von § 555b Nr. 4 und 5 BGB\* führen und deshalb von den Mietern zu dulden sind. Dadurch, dass der Einbau und die spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude "in einer Hand" sind, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, das zu einer nachhaltigen Verbesserung auch im Vergleich zu einem Zustand führt, der bereits durch den Einbau der vom Mieter selbst ausgewählten Rauchwarnmeldern erreicht ist.

Darüber hinaus ergibt sich die Duldungspflicht der beklagten Mieter auch daraus, dass den Klägerinnen der Einbau von Rauchwarnmeldern durch eine gesetzliche Verpflichtung (§ 47 Abs. 4 BauO LSA\*\*) auferlegt ist und somit aufgrund von Umständen durchzuführen ist, die von ihnen nicht zu vertreten sind (§ 555b Nr. 6 BGB\*).

#### \* § 555b BGB Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

[...]

4.durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,

5.durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,

6.die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, [...]

#### \*\* § 47 Abs. 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Rauchwarnmelder sind auf Verlangen für Menschen mit nachgewiesener Gehörlosigkeit mit optischen Signalen auszustatten. Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2015 dementsprechend auszustatten.

Vorinstanzen:

Urteil vom 17. Juni 2015 – VIII ZR 216/14

LG Halle - Urteil vom 30. Juni 2014 (3 S 11/14)

AG Halle (Saale) - Urteil vom 28. Januar 2014 (97 C 2551/13)

und

Urteil vom 17. Juni 2015 – VIII ZR 290/14

LG Halle - Urteil vom 22. September 2014 (3 S 25/14)

AG Zeitz - Urteil vom 25. März 2014 (4 C 419/13)

Karlsruhe, den 17. Juni 2015

Pressestelle des Bundesgerichtshofs

76125 Karlsruhe

Telefon (0721) 159-5013

Telefax (0721) 159-5501

[\[Seite drucken\]](#)

[\[Fenster schließen\]](#)