

Mietrecht: Wann und in welchem Umfang sind Rauchmelder in der Mietwohnung Pflicht?

Immer wieder werden Wohnungsbrände für die Bewohner zur tödlichen Falle, weil die Brandherde beispielsweise nachts nicht rechtzeitig bemerkt werden. Dieses Thema wird gerade in der Weihnachtszeit, in der Zeit von Adventsgestecken und Weihnachtsbäumen wieder hoch aktuell.

Dem hat der Gesetzgeber in Niedersachsen mit der neuen Regelung in § 44 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) jetzt Rechnung getragen.

Hiernach sind Neubauten (entscheidend ist hier das Datum der Fertigstellung) mit Rauchmeldern auszurüsten. Für Bestandsimmobilien gilt eine Übergangsfrist. Hier müssen die Wohnungen bis zum Jahr 2015 mit Rauchmeldern ausgerüstet werden.

Die Rauchmelder sind gemäß der Neuregelung in der NBauO in allen Schlafzimmern, Kinderzimmern und solchen Fluren anzubringen, die im Brandfalle als Rettungsweg aus Aufenthaltsräumen dienen sollen.

Für den Einbau der Rauchmelder ist der Vermieter zuständig. Ihn trifft insoweit eine Verkehrssicherungspflicht.

Die Betriebsbereitschaft allerdings muss durch den Mieter sichergestellt werden.

Der Mieter ist also gehalten, zu kontrollieren, ob die Rauchmelder aktuell noch betriebsbereit sind und muss im Zweifel den hierfür erforderlichen Batteriewechsel regelmäßig vornehmen.

Die regelmäßige Wartung zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchmelder stellt hierbei insoweit ein Problem da, als die NBauO zwar vorsieht, dass diese durch den Mieter durchzuführen ist, allerdings ist die Wartung auch den strengen Vorgaben der DIN-Norm 14767 Nr. 6 unterworfen. Diese Richtlinien können möglicherweise nicht durch jeden Mieter erfüllt werden.

Den Vermieter trifft jedoch eine generelle Verkehrssicherungspflicht für die von ihm vermietete Immobilie.

Der Eigentümer muss im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht für die Wohnung in seinem Mietshaus dafür sorgen, dass die Nutzer, beispielsweise die Mieter, aber auch Besucher nicht von vermeidbaren Gefahren geschädigt werden. Wenn der Vermieter hierfür technische Geräte einsetzt, muss er für deren Funktionssicherheit Sorge tragen.

Insoweit empfiehlt es sich möglicherweise für Vermieter in Niedersachsen trotz der gesetzlich vorgesehenen Regelung, dass der Mieter die Betriebssicherheit des Rauchmelders zu gewährleisten hat, trotzdem, die Wartung von professioneller Seite vornehmen zu lassen.

So kann zumindest sichergestellt werden, dass ein Vermieter im Brandfalle nicht doch aus der Verkehrssicherungspflicht, die ihn als Eigentümer trifft, haftet, wenn der Mieter seinen Verpflichtungen zur Überprüfung der Betriebssicherheit nicht nachkommt.

Die Kosten für eine professionelle Wartung kann der Vermieter den Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auferlegen.

Die Wartungskosten stellen Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung dar.

Sie können auch auf den Mieter umgelegt werden, wenn dies so vertraglich nicht vereinbart ist. Die Installation von Rauchmeldern stellt eine nachträgliche Modernisierungsmaßnahme dar, die die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache für den Mieter erhöht, so dass dann auch die hierfür

entstehenden Wartungskosten dem Mieter nachträglich mit auferlegt werden können. Zumindest haben dies mehrere unterinstanzliche Gerichte so entschieden, höchstrichterlicher Seite ist diese Streitfrage jedoch noch nicht geklärt.

Mit der gesetzlichen Neuregelung hat Niedersachsen inzwischen als zehntes Bundesland der von Wohnungsbränden ausgehenden Gefahr den Kampf angesagt.

In Anbetracht der Tatsache, dass die gesetzliche Neuregelung sicherlich geeignet sein wird, Leben zu retten, erscheint der damit verbundene tatsächliche sowie wirtschaftliche Aufwand für Vermieter als auch Mieter doch gering.

Die Regelung wird sicherlich auch in Niedersachsen dazu beitragen, dass der Kerzenschein zur Weihnachtszeit zukünftig nur noch Anlass zur Besinnlichkeit und Freude gibt.

Weitere Informationen zu diesem Thema und anderen mietrechtlichen Fragestellungen (z. B. Unwirksamkeit des Fristenplans und der Abgeltungsklausel, Schönheitsreparaturen) erteilt Ihnen gerne die Autorin des Textbeitrages.

Textbeitrag:
Rechtsanwältin Jessica Hartmann
Kanzlei Preidel.Burmester, Gehrden
Tel: 05108/91357-10
E-Mail: kanzlei-pb@t-online.de
Internet: www.kanzlei-pb.de