

Auch Mieter brauchen Rauchmelder

Viele Vermieter wollen die Wohnung nachträglich ausrüsten. Nicht überall müssen die Bewohner das akzeptieren

VIELE MIETER erhalten derzeit Post vom Vermieter: Die Wohnung soll nachträglich mit Rauchmeldern ausgerüstet werden. Das gefällt nicht jedem, vor allem wenn es mit Kosten verbunden ist. Manchmal müssen Mieter ihr Okay geben, manchmal nicht.

Beim Thema Rauchmelder herrscht große Einigkeit: Feuerwehr, Politik, Mieterschützer, Eigentümerverbände, Versicherungen – alle finden es im Prinzip sinnvoll, mit Rauchmeldern in Wohnungen etwas für die Sicherheit zu tun. Die Geräte schlagen Alarm, wenn sie Rauch bemerken. Die Zahl von Toten bei Wohnungsbränden (etwa 600 jährlich in Deutschland) lasse sich so deutlich reduzieren, heißt es mit Verweis auf Erfahrungen unter anderem in den USA.

Die Bundesländer Saarland, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein, Hessen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen haben eine Rauchmelder-Pflicht in ihre Bauordnungen aufgenommen, generell für Neubauten und teilweise ebenso für Altbauten. Einige Übergangsfristen laufen bereits Ende dieses Jahres ab, andere erst 2014. In anderen Bundesländern bestehen derzeit keine Pflichten, aber Empfehlungen etwa von Feuerwehr-Experten.

Die meisten Mieter dürften Rauchmelder ebenfalls als Vorteil

sehen. Allerdings gibt es nachvollziehbare Einwände: Die einen finden die weißen Plastikbeulen an den Decken nicht besonders attraktiv, andere sorgen sich um ständige Fehlalarme zum Beispiel wegen Zigarettenrauch. Außerdem ist teilweise die Bereitschaft gering, für die Rauchmelder mehr Miete oder mehr Nebenkosten zu zahlen. Das betrifft besonders jene Mieter, die bereits aus eigener Initiative Rauchmelder installiert haben.

Eindeutig ist die Rechtslage dort, wo eine Pflicht zur Rauchmelderinstallation besteht: Der Vermieter muss entsprechend den Bauordnungsvorschriften die Geräte installieren und kann dafür einen Modernisierungszuschlag auf die Miete erheben, und zwar in Höhe von jährlich elf Prozent der Anschaffungs- und Anbringungskosten (§ 559 BGB). Laut einem aktuellen Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek (Az.: 716C C 89/08) müssen Mieter den Handwerkern den Zugang auch dann gewähren, wenn sie schon Rauchmelder bei sich installiert haben.

Die regelmäßigen Wartungskosten können generell ebenfalls auf die Mieter umgelegt werden (Amtsgericht Lübeck, Az.: 21 C 1668/07), und zwar als „sonstige Betriebskosten“. Das setzt aber voraus, dass laut Mietvertrag neue, bei Vertragschluss nicht absehbare Nebenkos-

ten dem Mieter aufgebürdet werden dürfen (sogenannte Mehrbelastungsabrede, BGH, Az.: VIII ZR 80/06). Viele Form-Mietverträge enthalten so eine sogenannte Mehrbelastungsabrede.

Besteht keine gesetzliche Pflicht zur Nachrüstung mit Rauchmeldern, könnte der vom Vermieter geplante Einbau zum Streitfall werden. Modernisierungsmaßnahmen müssen vom Mieter nur dann geduldet werden, wenn sie den „Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen“ oder „die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern“, so das Gesetz.

„Vor allem dann, wenn der Mieter schon Rauchmelder hat, kann man wohl kaum von einem höheren Gebrauchswert durch neue Rauchmelder des Vermieters ausgehen“, gibt die Düsseldorfer Rechtsanwältin Annette Mertens zu bedenken. Mieter dürfen Rauchmelder auch ohne Erlaubnis des Vermieters einbauen (Amtsgericht Hannover, Az.: 537 C 17077/05).

„Einen Streit ist das aber gewiss nicht wert, schließlich geht es um die Sicherheit von allen“, so Rechtsanwältin Mertens. Bei den Kosten ist ohnehin zu berücksichtigen, dass einige Wohngebäudeversicherungen Rabatte für Häuser mit Rauchmeldern geben, sodass den Mehrausgaben auch Ersparnisse gegenüberstehen können. *Andreas Kunze*