

Rundschreiben 04/2017

Thema: Brandschutz im Mietrecht, ein unterschätztes Thema - Nachrüst- und Wartungspflicht für Rauchwarnmelder - / Mietrecht

1. Einleitung

Das Thema „Brandschutz“ im Mietrecht führte bislang eher ein „stiefmütterliches“ Dasein. Aufgrund der Pflicht, Wohnungen nicht nur beim Neu- oder Umbau mit Rauchwarnmeldern auszustatten, sondern diese auch nachzurüsten, was zwischenzeitlich in nahezu allen Bundesländern geregelt wurde, ist das Thema aktuell. Nachfolgend wird zunächst allgemein auf das Thema „Brandschutz im Mietrecht“ eingegangen, anschließend auf die Situation zum Thema „Nachrüst- und Wartungspflicht für Rauchwarnmelder“. Letzteres ist ein kontrovers diskutiertes Thema. Die Ausführungen beschränken sich auf die Situation in Bayern, auch wenn andere Landesgesetzgeber nahezu gleichlautende Regelungen erlassen haben¹.

2. Brandschutz allgemein im Mietrecht

Brandschutz ist ein sensibles Thema, da es um Rechtsgüter wie Leben, Gesundheit und Eigentum geht. Vermietern ist häufig nicht bewusst, dass diese Thematik primär zu ihrem Pflichtenkreis zählt. Ausgangspunkt der Betrachtung ist § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB:

„Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.“

Daraus lässt sich ohne Schwierigkeit ableiten, dass es zu den zivilrechtlichen Pflichten des Vermieters gehört, den Mieter bzw. die Nutzer der Mietsache vor Gefahren, wie der Brandgefahr, zu schützen und die baulichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen bzw. im Wege der Erhaltungspflicht dafür zu sorgen, dass eine derartige Gefahr vermieden wird. Die Pflichten sind vielfältig, sie reichen von der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an das Gebäude bis hin zur Freihaltung der Fluchtwege. Fragen der Freihaltung von Treppen und Zugängen bzw. Schließregelungen betreffend der Haustüre, die klassisch in der Hausordnung geregelt werden, sind elementar. Die Frage der Nachrüstung und Wartungspflicht der Rauchwarnmelder, ist nur eine Facette aus dem Themenkomplex „Brandschutz“. Deshalb sollten Vermieter bei Baumaßnahmen am Gebäude fachlich qualifizierte Kräfte einsetzen, um sich einerseits nicht Maßnahmen oder Bußgeldtatbeständen der Bauaufsichtsbehörden auszusetzen, andererseits nicht Haftungsrisiken gegenüber dem Mieter, seinen Angehörigen oder Dritten auszusetzen. Zudem drohen auch versicherungsrechtliche Risiken bei Nichteinhaltung brandschutzrechtlicher Vorschriften. Die Überwachung und Einhaltung der Hausordnung betreffend Fluchtwege, Freihalten von Stauräumen mit feuergefährlichen Gegenständen, ist eine Pflicht des Vermieters, um

¹ Art. 46 Abs. 4 BayBO, beispielsweise für andere Bundesländer: Baden-Württemberg, § 15 Abs. 7 LBO BW; Hessen, § 13 Abs. 5 HBauO; Thüringen § 46 Abs. 4 ThürBO

Menschen, aber auch eigenes und fremdes Eigentum zu schützen. Vermieter setzen sich alleine schon gegenüber dem Mieter zahlreichen mietrechtlichen Ansprüchen aus, wie:

- a) Erfüllungsanspruch, § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB
- b) Aufwendungsersatz, § 536a Abs. 2 BGB
- c) Minderung, § 536 BGB
- d) Schadensersatz, § 536a Abs. 1 BGB
- e) Kündigung, § 543 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 BGB

Häufig vergessen wird, dass auch Dritte Anspruchsinhaber gegenüber dem Vermieter sein können, da Besucher, aber auch Mitarbeiter des Mieters (z.B. bei der Geschäftsraummiete) in § 328 BGB als Anspruchsteller gegenüber dem Vermieter auftreten können. Selbst gegenüber bloßen Passanten kann über unerlaubte Handlung, §§ 823 ff. BGB (Verkehrssicherungspflicht), ein Haftungstatbestand gegeben sein.

Vermieter sollten daher Prophylaxe betreiben. Dabei sind verschiedene Lösungsansätze zu empfehlen:

- a) Maßnahmen des Vermieters, aber auch des Mieters, sollten stets brandschutztechnisch vorab geprüft werden.
- b) Die Garant haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel nach § 536a Abs. 1, Alternative 1 BGB sollte ausgeschlossen werden.
- c) Die Hausordnung darf nicht „stiefmütterlich“ behandelt werden, „bewusst“ Regelungen treffen, konkret für das vermietete Gebäude (Fluchtwege, Lagerung von Gegenständen, feuergefährliche Stoffe, Haustürschließregelungen, usw.).
- d) Installation der Rauchwarnmelder fachgerecht vornehmen lassen.
- e) Vermieter sollte Wartung der Rauchwarnmelder fachgerecht und regelmäßig durchführen bzw. durchführen lassen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Thema „Brandschutz“ aufgrund § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB eine Pflicht des Vermieters ist, deren Einhaltung erforderlich ist, um sich keinen zivilrechtlichen Risiken auszusetzen. Unberührt daneben bestehen natürlich auch noch öffentlich-rechtliche, bis hin zu strafrechtlichen Risiken.

3. Nachrüst- und Wartungspflicht bei Rauchwarnmeldern

Bayern hat, wie auch andere Bundesländer, die Pflicht zur Nachrüstung mit Rauchwarnmeldern dem jeweiligen Eigentümer zugewiesen. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder wird grundsätzlich dem unmittelbaren Besitzer, also dem Mieter, zugewiesen. Die Pflicht zur Nachrüstung endet bis spätestens 31.12.2017, so dass akuter Handlungsbedarf besteht. Die maßgebliche Regelung des Art. 46 Abs. 4 BayBO lautet:

„In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2017 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.“

Diese Vorschrift führt im Bereich der Wohnmiete zu Rechtsproblemen. Dabei ist zu unterscheiden:

- a) Duldungspflicht für Installation der Rauchwarnmelder
- b) Wartungspflicht für Rauchwarnmelder
- c) Tragung der Anschaffungskosten/Anmietkosten der Rauchwarnmelder
- d) Wartungskosten der Rauchwarnmelder

3.1. Installation der Rauchwarnmelder

Die Aufgabe der Installation der Rauchwarnmelder wird sowohl nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB als auch nach Art. 46 Abs. 4 BayBO dem vermietenden Eigentümer zugewiesen. Rechtsprobleme sind lediglich im Zusammenhang mit der Duldungspflicht entstanden.

Nach der Rechtsprechung muss der Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern des Vermieters dulden, selbst wenn der Mieter bereits welche installiert hat². Es handelt sich bei nachträglicher Installation um eine Modernisierung der Mietsache im Sinne der § 555b Nr. 6 BGB bzw. des § 555b Nr. 4 und 5 BGB³. Dies würde dem Vermieter auch die Möglichkeit einer Modernisierungsmieterhöhung gem. § 559 BGB eröffnen, was aber aufgrund der Geringfügigkeit der Kosten im Hinblick auf den Aufwand fragwürdig erscheint⁴.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Installation der Rauchwarnmelder eine Pflicht des Vermieters ist. Der Mieter hat diese Maßnahmen zu dulden.

3.2. Wartungspflicht für Rauchwarnmelder

Ein Widerspruch besteht zwischen Bundesrecht und Landesrecht in Bayern bei der Frage, wer für die Wartung der installierten Rauchwarnmelder wartungspflichtig ist.

Bundesrechtlich ist die Wartungspflicht nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB beim Vermieter. Eine Wartungspflicht des Vermieters ergibt sich aus der erwähnten Erhaltungspflicht, welche Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache umfasst. Hierzu gehören auch die Prüfungs- und Wartungspflichten⁵.

Landesrechtlich liegt in Bayern die Pflicht zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von Rauchwarnmeldern grundsätzlich beim unmittelbaren Besitzer, also dem Mieter. Der Landesgesetzgeber betrachtet dies pragmatisch, da der Besitzer am einfachsten die Kontrolle und Wartung übernehmen kann.

Das Verhältnis der zivilrechtlichen Wartungspflicht des Vermieters und der öffentlich-rechtlichen Wartungsobliegenheit des Mieters ist heftig umstritten und noch nicht abschließend geklärt⁶. Folgt man dem Grundsatz, dass ein Widerspruch zwischen Bundesrecht und Landesrecht nach dem Grundsatz „Bundesrecht bricht Landesrecht“ aufgelöst wird, verbleibt es beim Mietvertrag bei der Wartungspflicht des Vermieters. Die bundesgesetzliche Regelung überlagert quasi die landesrechtliche Regelung. Dabei verbleibt außerhalb der Vermietung von Wohnraum aufgrund auch anderer Nutzungsüberlassungsmöglichkeiten für die landesgesetzliche Regelung ein Anwendungsbereich, so dass man dem Gesetzgeber nicht zwingend handwerkliche Fehler unterstellen muss.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Wartungspflicht aufgrund § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB beim Vermieter verbleibt, jedenfalls kann dies nicht ausgeschlossen werden⁷. Der Vermieter sollte im Eigeninteresse nicht darauf vertrauen, dass in Bayern die Wartungspflicht dem Mieter zugewiesen ist. Es sprechen aber auch praktische Gründe dafür, dass der Vermieter selbst die Wartung übernimmt. Jedenfalls birgt die Verlagerung der Wartungspflicht auf den Mieter erhebliche Haftungsrisiken für den Vermieter, weshalb es empfehlenswert ist, die Wartung

² BGH, Urteil vom 17.06.2015, ZMR 2015, 760; BGH, Urteil vom 17.06.2015, ZMR 2015, 761

³ BGH, Urteil vom 17.06.2015, ZMR 2015, 760; BGH, Urteil vom 17.06.2015, ZMR 2015, 761; Cramer, ZMR 2016, 505

⁴ Siehe Ausführungen auch bei Anschaffungs- und Anmietungskosten

⁵ Cramer, ZMR 2016, 505

⁶ Sehr ausführlich dazu: Cramer, ZMR 2016, 505 ff., 506 f.

⁷ Cramer, ZMR 2016, 507; Fritsch, ZMR 2016, 925 ff., 927

selbst, gegebenenfalls über einer Fachkraft, vornehmen zu lassen. Damit hat der Vermieter auch eine Kontrolle darüber, ob diese Wartungspflichten erfüllt werden. Es drohen Haftungsgefahren, wenn der Mieter seinen Pflichten nicht nachkommt. Man denke nur an die bestehenden Verkehrssicherungspflichten, da Dritte nicht in die vertragliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter eingebunden sind. Diese werden dann an den Vermieter herantreten und der Vermieter ist dann gegebenenfalls im Innenverhältnis auf einen „schwachen“ Rückgriffsanspruch gegenüber dem Mieter angewiesen. Schließlich drohen Leistungskürzungen für den Vermieter, selbst wenn er versichert ist. Die allgemeinen Versicherungsbedingungen für Wohngebäude gegen Brand setzen in der Regel voraus, dass der Versicherungsnehmer (Vermieter) alle gesetzlichen und behördlichen Brandschutzbestimmungen einhält. Es können daher Leistungskürzungen bei Nichtwartung oder Wartungsmängeln der Rauchwarnmelder eintreten.⁸ Es bestehen auch praktische Probleme, wenn beispielsweise der Mieter abweichend ein Wohn- oder Arbeitszimmer als Schlafzimmer nutzt. Vermieter sollten deshalb im Eigeninteresse vorsorglich die Installation in allen Räumen vornehmen und die Wartung selbst durchführen.

Denkbar wäre es, wenn man der vorstehenden Argumentation folgt, wonach die Wartungspflicht beim Vermieter liegt, vertraglich die Wartungspflicht auf den Mieter zu übertragen. Dies wäre aber allenfalls im Wege einer Individualvereinbarung möglich, eine formularvertragliche Überwälzung auf den Mieter dürfte dagegen an den §§ 305 ff. BGB scheitern⁹, da § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zu den Kardinalpflichten des Vermieters zählt.

3.3. Anschaffungs- und Anmietungskosten der Rauchwarnmelder

Einhellige Meinung in der Literatur ist, dass die Anschaffungs- und Installationskosten der Rauchwarnmelder keine Betriebskosten sind¹⁰. Es fehlt bereits am Merkmal der laufenden Entstehung dieser Kosten, da es sich um einen einmaligen Beschaffungsvorgang handelt. Der Vermieter hat allerdings unabhängig von der Frage der Umlagefähigkeit bei der Betriebskostenabrechnung die Möglichkeit, bei nachträglicher Installation dies als Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB gegenüber dem Mieter geltend zu machen, wobei im Hinblick auf die Kosten fraglich ist, ob das wirtschaftliche Ergebnis nicht außer Relation zum Aufwand ist.

Umstritten ist die Frage, ob zumindest die Kosten einer Anmietung der Rauchwarnmelder umlagefähig sind. Nach einer Auffassung soll es sich dabei um eine vergleichbare Betriebskostenposition wie bei § 2 Nr. 2, § 2 Nr. 4a und § 2 Nr. 5a i. V. m. § 2 Nr. 2 BetrKV handeln¹¹, was für eine Umlage sprechen würde. Nach anderer Auffassung handelt es sich bei den genannten Regelungen um Ausnahmetatbestände, die es nicht erlauben, Anmietkosten generell dem Mieter aufzuerlegen, so dass Anmietkosten der Rauchwarnmelder mangels ausdrücklicher Erwähnung nicht umlagefähig sind. Es gäbe dann auch Wertungswidersprüche, wenn einerseits Anschaffungskosten nicht umlagefähig sind, Anmietkosten dagegen schon. Zudem verbleibt dem Vermieter die Möglichkeit einer Modernisierungsmieterhöhung über § 559 BGB¹², so dass der Vermieter nicht schutzlos ist.

⁸ Ausführlich zu diesem Risiko: Cramer, ZMR 2016, 505 ff., 509 f.

⁹ Ausführlich dazu: Cramer, ZMR 2016, 511; Cramer sieht Bedenken auch bei einer Individualvereinbarung, da dies das nicht abdingbare Minderungsrecht des Mieters beeinträchtigen würde. Tatsache ist, dass die Überwälzung von Instandhaltung und Instandsetzung auf den Mieter nur begrenzt möglich ist, was die Rechtsprechung zu den Kleinreparaturen belegt. Selbst in diesem Bereich kann aber der Mieter selbst nicht zur Durchführung verpflichtet werden. Wartungskosten sind Teil der Instandhaltung und Instandsetzung nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB.

¹⁰ Nahezu einhellige Meinung in Rechtsprechung und Literatur: AG Lübeck, ZMR 2008, 302; Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn. 5446, 15. Auflage 2016; Cramer, ZMR 2016, 505 ff., 510

¹¹ LG Magdeburg, Urteil vom 27.09.2011, ZMR 2011, 957; ebenso Pistorius, ZMR 2011, 934

¹² Ausführlich Cramer, ZMR 2016, 505, 510 f. mit weiteren Nachweisen. Ebenso gegen eine Umlagefähigkeit: Schmidt/Futterer, § 556 BGB, Rn. 230; Plank/Börstinghaus, § 556 BGB, Rn. 100

Im Ergebnis erscheint die Umlage der Anmietkosten zumindest risikobehaftet, so dass, da Anmietkosten meistens teurer sind als die Anschaffung selbst, es vorzugswürdig ist, die Rauchwarnmelder selbst anzuschaffen und zu installieren. Jedenfalls sollte man sich bei einer Anmietung der Rauchwarnmelder als Vermieter Kündigungsmöglichkeiten im Mietvertrag zur Anmietung von Rauchwarnmeldern gegenüber den Anbietern offen lassen, falls die Rechtsprechung diesen Weg der Umlage als unwirksam erachtet.

3.4. Wartungskosten

Die Kosten der Wartung der Rauchwarnmelder selbst dürften dagegen auf den Mieter als Betriebskosten im Sinne der § 2 Nr. 17 BetrKV umlagefähig sein. Die Vergütung für die Wartungstätigkeit gehört zu den umlagefähigen Betriebskosten¹³. Bei neuen Mietverhältnissen sollte gemäß der Rechtsprechung, da die Rauchwarnmelder nicht ausdrücklich im Katalog der Betriebskostenverordnung enthalten sind, die Kosten der Wartung der Rauchwarnmelder ausdrücklich in die Umlagevereinbarung als sonstige Betriebskosten unter § 2 Nr. 17 BetrKV aufgenommen werden¹⁴. Bei Bestandsmietverhältnissen, in denen Rauchwarnmelder erst nach Mietvertragsabschluss installiert werden, sollte geprüft werden, ob nicht bereits eine Regelung unter den sonstigen Betriebskosten ausdrücklich getroffen wurde bzw. ob der Mietvertrag zumindest eine „Mehrbelastungsklausel“ enthält für die Umlage neuer Betriebskosten. Ebenfalls denkbar ist eine ergänzende Vertragsauslegung des Mietvertrages, da der Vermieter infolge einer nachträglichen öffentlich-rechtlich vorgeschriebenen Modernisierung der Mietsache mit diesen Wartungskosten belastet wird, was er zum damaligen Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses noch nicht absehen konnte.¹⁵

Im Ergebnis sollte der Vermieter im Mietvertrag ausdrücklich die Umlage der Wartungskosten für Rauchwarnmelder unter „Sonstige Betriebskosten“ regeln. Bei Bestandsmietverträgen bedarf es einer Prüfung im Einzelfall.

4. Zusammenfassung

Die Ausführungen zeigen, dass das Thema Brandschutz im Mietrecht aktuell ist. Die Wartungs- und Nachrüstspflicht für Rauchwarnmelder sollte Anlass dafür sein, sich mit dem Thema Brandschutz im Gebäude zu beschäftigen. Eine Prüfung und gegebenenfalls Anpassung der eigenen Mietverträge ist geboten, zusätzlich sollten auch Hausordnungen konkret auf das eigene Objekt unter dem Blickwinkel des Brandschutzes geprüft werden. Handlungsbedarf besteht bei Wohnraummietverträgen aufgrund der aktuellen Thematik der Rauchwarnmelder. Es erscheint zweifelhaft, sich auf die landesgesetzliche Regelung des Art. 46 Abs. 4 BayBO zu verlassen, der die Wartungspflicht auf den unmittelbaren Besitzer abwälzt. Das Risiko, das der Vermieter haftungsrechtlich trägt, ist zu hoch, auch versicherungsrechtlich. Vertragliche Überwälzungen sind in rechtlicher Hinsicht umstritten zumindest aber zweifelhaft. Empfehlenswert ist es, die Wartung in der eigenen Hand zu behalten und lediglich die Wartungskosten umzulegen. Parallel dazu sollte durch Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag der Mieter über den konkreten Typ des installierten Rauchwarnmelders mit den damit verbundenen Einbau- und Verhaltensregeln aufgeklärt werden, so dass der Mieter aus Unkenntnis (z.B. Überstreichen, Zustellen der Rauchwarnmelder usw.) nicht die Betriebsbereitschaft des betreffenden Rauchwarnmelders gefährdet. Im Regelfall gilt beim Erwerb der „Beipackzettel“ des Herstellers, der die Grundlage der Vereinbarung bilden kann.

¹³ Cramer, ZMR 2016, 510; Cramer weist zurecht darauf hin, dass bei einer Wartung durch den Vermieter selbst nach § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV der Betrag ebenfalls umlagefähig sein dürfte, der für die gleichwertige Wartung durch einen Unternehmer anfallen würde.

¹⁴ BGH, Urteil vom 07.04.2004, ZMR 2004, 430

¹⁵ Cramer, ZMR 2016, 505, 510 m.w.N.