ZfIR 2015, A 4

BGH: Zur Duldungspflicht bei Einbau von Rauchwarnmeldern

Beim Einbau von Rauchwarnmeldern besteht eine Duldungspflicht des Mieters grundsätzlich auch bei vorangegangener Selbstausstattung durch den Mieter (**BGH, Urt. v. 17.6.2015 – VIII ZR 216/14 und VIII ZR 290/14**). Damit bestätigte der BGH zwei Urteile des LG Halle. 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. Die beklagten Mieter hatten den Einbau mit Hinweis darauf abgelehnt, dass sie bereits eigene Rauchwarnmelder angebracht hätten.

Der VIII. Zivilsenat entschied nun, 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 seien. Dadurch, dass der Einbau und die spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude „in einer Hand“ seien, werde 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 ergebe sich die Duldungspflicht der beklagten Mieter auch daraus, dass den Klägerinnen der Einbau von Rauchwarnmeldern durch eine gesetzliche Verpflichtung (§ 47 Abs. 4 BauO LSA – Nachrüstpflicht bei Bestandsimmobilien bis zum 31.12.2015) auferlegt ist und somit aufgrund von Umständen durchzuführen sei, die von ihnen nicht zu vertreten sind (§ 555b Nr. 6 BGB).

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 97/2015 vom 17.6.2015)

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG