



Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V.
- Die clevere Alternative für Berlin und Brandenburg -

Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V.

Beratungsbüro:
Bürgerbüro Falkenhagener Feld
Westerwaldstraße 9
13589 Berlin

Pressemitteilung 66/2016

Postanschrift:
AMV - Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V.
Pillnitzer Weg 35
13593 Berlin

Tel: 030 / 68 83 74 92
Handy: 0170 / 237 17 90

Mail: information.amv@gmail.com

www.mieter-verbraucherschutz.berlin

Rauchwarnmelderpflicht in Berlin für Neu- und Umbauten ab 01.01.2017

Mit dem "Dritten Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin" vom 17.06.2016 (abgedruckt im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 72. Jahrgang, Nr. 16 vom 28.06.2016) ist in Berlin die Rauchwarnmelderpflicht eingeführt worden.

In Neu- und Umbauten müssen ab 01.01.2017 Aufenthaltsräume, ausgenommen Küchen, und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

Bestehende Wohnungen sind bis zum 31.12.2020 entsprechend auszustatten.

Die Rauchwarnmelderpflicht ergibt sich aus § 48 Abs. 4 BauO Bln.

Rauchwarnmelder dienen dem Schutz der sich in einer Wohnung aufhaltenden Personen, insbesondere wenn diese schlafen. Die Ausstattung muss in allen Aufenthaltsräumen der Wohnung erfolgen und in Fluren, über die ein Rettungsweg führt. Die Pflicht betrifft damit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer und andere Aufenthaltsräume in einer Wohnung. Ausgenommen sind Küchen, Bäder, Speisekammern, Abstellkammern, begehbare Schränke sowie außerhalb von Wohnungen Hobbyräume, Dachböden und Keller.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH - VIII ZR 216/14 und ZR 290/14, Urteile vom 17.06.2015) stellt der Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter eine vom Mieter zu duldenen Modernisierungsmaßnahme dar, und zwar selbst dann, wenn der

Vorstand: 1. Vorsitzender RA Uwe Piper, 2. Vorsitzender Ass. jur. Marcel Eupen

Vereinsregister: Amtsgericht Charlottenburg - VR 33611 B

Gerichtsstand: Amtsgericht Spandau, Finanzamt für Körperschaften I, St.-Nr. 27/660/64338

Bankverbindung: Postbank Berlin, IBAN: DE05100100100850579106, BIC: PBNKDEFF

Mieter zuvor die Wohnung selbst mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hatte. Stehen die montierten Rauchwarnmelder im Eigentum des Vermieters, kann dieser aufgrund der baulichen Maßnahme eine Modernisierungsmieterhöhung nach den §§ 559 ff. BGB aussprechen. So heißt es in dem amtlichen Leitsatz VIII ZR 216/14 wie folgt: "Die Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern führt regelmäßig zu einer Verbesserung der Sicherheit, insbesondere dann, wenn ein Mehrfamilienhaus durch den Vermieter einheitlich mit solchen Geräten ausgestattet wird. Dadurch, dass Einbau und spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude "in einer Hand" sind, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, das zu einer nachhaltigen Verbesserung im Sinne von § 555b Nr. 4 und 5 BGB führt. Dies gilt auch im Vergleich zu einem Zustand, der bereits dadurch erreicht ist, dass der Mieter von ihm ausgewählte Rauchmelder eingebaut hat."

Die Frage, ob die Kosten für die Anmietung oder für das Leasing von Rauchwarnmeldern bei entsprechender Vereinbarung im Mietvertrag als Betriebskosten umgelegt werden können, wird von den Gerichten unterschiedlich beurteilt und ist noch nicht höchstrichterlich entschieden. Mit ausführlicher Begründung hat das Landgericht Hagen/Westfalen (LG Hagen - 1 S 198/15, Urteil vom 04.03.2016) festgestellt, dass Miet- und Leasingkosten von Rauchwarnmeldern nicht als Betriebskosten umgelegt werden können.

Die Umlage der Kosten für die Prüfung von Rauchwarnmelder als Betriebskosten bedarf grundsätzlich einer Vereinbarung der Mietparteien unter ausdrücklicher Benennung der Kosten im Mietvertrag. Die Wartungskosten für Rauchwarnmelder sind „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV.

Berlin, den 27.12.2016

Ass. Marcel Eupen, Pressesprecher des AMV