

Landesverband Saarland e.V.

Mai 2018

Rauchwarnmelder

Nach einer Entscheidung des Landgerichts Köln (10 S 88/15) müssen Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern als Modernisierung dulden, zumal dann, wenn Rauchwarnmelder über die jeweilige Landesbauordnung vorgeschrieben sind. Die Auswahl des Gerätetyps inklusive des möglichen Einsatzes von Funktechnik obliegt dabei dem Vermieter. Nach Angaben des DMB-Landesverband Saarland nahm das Bundesverfassungsgericht (1 BvR2921/15) eine Verfassungsbeschwerde gegen dieses Urteil des Kölner Landgerichts gar nicht erst an: „Keine Aussicht auf Erfolg.“ Der Mieter hatte gegen den Einsatz der mit Funktechnik ausgestatteten Rauchwarnmelder protestiert und den Kauf und Einbau einfacher Rauchwarnmelder angeboten. Er argumentierte, die vom Vermieter ausgewählten Rauchwarnmelder dienten nicht nur dem Brandschutz, sondern seien geeignet, über Ultraschallsensoren und Infrarottechnologie Bewegungsprofile von Personen zu erstellen, die sich in der Wohnung aufhielten. Sogar die Aufzeichnung von in der Wohnung geführten Gesprächen sei technisch möglich.

Die bloße Möglichkeit einer Manipulation des Gerätes reichte dem Bundesverfassungsgericht aber nicht aus. Das Gericht machte eindeutig klar, dass nach der gesetzlichen Regelung die Dispositionsbefugnis über die einzubauende Marke der Rauchwarnmelder, die Anzahl der benötigten Geräte und das zu beauftragende Fachunternehmen beim Vermieter liegt. Der kann beispielsweise argumentieren, dass durch eine einheitliche Ausstattung mit einem bestimmten Gerät der Einbau und die spätere Wartung von Rauchwarnmeldern für das gesamte Gebäude in einer Hand gebündelt und damit ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet werde.

In diesem Sinne entschied nach Angaben des DMB-Landesverband Saarland auch schon der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 216/14 und VIII ZR 290/14). Danach müssen Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter auch dann dulden und bezahlen, wenn sie ihre Wohnung schon selbst mit von ihnen ausgewählten Rauchwarnmeldern ausgestattet haben.