

# **Amtsgericht Halle (Saale)**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 555b, c, d BGB; 47 Abs. 4 BauO-SA

- 1. Der Vermieter kann unter dem Gesichtspunkt der Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Erhöhung der Sicherheit in den Wohnungen alle - unabhängig von der derzeitigen Nutzung - als Schlaf- und Kinderzimmer nutzbaren Räume und daher auch den derzeit von den Mietern als Wohnzimmer genutzten Raum mit Rauchmeldern ausstatten.**
- 2. Da es sich um eine Modernisierungsmaßnahme handelt, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden ist, ist die Maßnahme gemäß § 555c Abs. 4 BGB auch nicht mit der üblichen Frist anzukündigen.**

AG Halle, Urteil vom 14.03.2014; Az.: 99 C 2552/13

Das Amtsgericht Halle (Saale) hat auf die mündliche Verhandlung vom 19.02.2014 durch die Richterin am Amtsgericht Riebenstahl für Recht erkannt:

#### **Tenor:**

1. Den Beklagten wird aufgegeben, das Anbringen eines Rauchwarnmelders in dem Wohnzimmer (R 02 vor dem Balkon) der Wohnung durch die Klägerin oder durch eine von ihr beauftragte Fachfirma zu dulden.
2. Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.
3. Die Berufung gegen das Urteil wird zugelassen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
5. Den Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung der Klägerin gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 300,00 Euro abzuwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Streitwert beträgt 300,00 Euro.

### **Tatbestand:**

Zwischen den Prozessparteien besteht ein Mietverhältnis. Die Prozessparteien streiten über den Einbau eines Rauchwarnmelders in dem derzeit von den Beklagten als Wohnzimmer genutzten Raum R 02 vor dem Balkon.

Die Klägerin meint, die Beklagten müssten den Einbau einer Rauchwarnmeldern auch in dem von ihnen derzeit als Wohnzimmer genutzten Raum dulden, weil die Klägerin als Eigentümerin der vermieteten Wohnung gemäß § 47 Abs. 4 der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt verpflichtet sei, die Wohnung bis zum 31. Dezember 2015 mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Da die Nutzung der einzelnen Räume unbekannt und jederzeit änderbar sei und die Klägerin denkbare Nutzungswechsel der einzelnen Räume der Wohnung nicht kontrollieren könne, jedoch als Schlafräume alle Räume anzusehen seien, die dazu geeignet sind oder genutzt werden können, sei der Einbau des Rauchwarnmelders auch im derzeitigen Wohnzimmer der Beklagten zu dulden. Die zu installierenden Rauchmelder seien auch so ausgerichtet, dass bei vertragsgemäßigem Gebrauch kein (Fehl-) Alarm durch Rauchen ausgelöst werde.

Die Klägerin beantragt,

wie erkannt.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten tragen vor, dass sie das Anbringen eines Rauchwarnmelders im Wohnzimmer verweigert haben, weil sie starke Raucher seien und ihrem Hobby nur im Wohnzimmer der Wohnung nachgehen. Der anzubringende Rauchwarnmelder würde ihre Raucherleidenschaft erheblich beeinträchtigen. Es werde bestritten, dass der Rauchwarnmelder so ausgerichtet sei, dass er bei Zigarettenrauch oder bei Qualm nicht anschlage. Zudem müssten gemäß § 47 Abs. 4 LBauO Sachsen-Anhalt nur Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure mit mindestens einem Rauchwarnmelder bis zum 31.12.2015 ausgestattet werden. Dies sei in der Wohnung der Beklagten - was unstrittig ist - gegeben. Das Wohnzimmer werde nicht zu Schlafzwecken gebraucht. Daher sei die Ausstattung mit einem Rauchwarnmelder nicht notwendig. Zudem bestehe ein Rechtsschutzbedürfnis nicht, weil die Frist zur Ausstattung mit Rauchwarnmeldern erst am 31.12.2015 ablaufe.

Für das Vorbringen der Parteien im Einzelnen wird auf die von ihnen eingereichten und vorgetragenen Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist begründet.

Die Klägerin hat als Vermieterin gegen die Beklagten als Mieter den beantragten Duldungsanspruch.

Gemäß § 555d Abs. 1 BGB hat der Mieter eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden. Modernisierungsmaßnahmen sind hierbei gemäß § 555b Nr. 4 und Nr. 5 BGB u. a. bauliche Veränderungen, durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird oder durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden. Dies ist hier mit der von der Klägerin begehrten Anbringung eines Rauchwarnmelders auch im derzeit von den Beklagten als Wohnzimmer genutzten Raum der Mietwohnung der Beklagten gegeben. Durch das Anbringen des Rauchmelders auch im derzeitigen Wohnzimmer der Beklagten wird die Sicherheit der Mietsache und der Mieter erhöht, zumal in Wohnzimmern - u. a. auch durch auf Polstermöbel oder Teppiche herab fallende Zigaretten oder deren glühende Asche - ein großer Teil der Wohnungsbrände entsteht (vgl. AG Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 16.11.2009, Az. 410D C 181/09; AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 16.02.2011, Az. 531 C 341/10, jeweils zitiert nach Juris, m. w. N.). Unter diesem Gesichtspunkt besteht ein berechtigtes Interesse der Klägerin daran, auch den derzeit von den Beklagten als Wohnzimmer genutzten Raum mit einem Rauchwarnmelder auszustatten. Eine Nutzung der Räume der Mietwohnung zu bestimmten Zwecken (lediglich Aufenthalt, Essen, Schlafen) ist nicht vorgeschrieben, eine Änderung der Nutzung der Räume der Wohnung durch die Klägerin nicht nachprüfbar und eine Verpflichtung der Mieter, die Klägerin als Vermieterin über einen diesbezüglichen Nutzungszweck zu informieren besteht auch nicht. Die Klägerin kann daher unter dem Gesichtspunkt der Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Erhöhung der Sicherheit in den Wohnungen alle - unabhängig von der derzeitigen Nutzung - als Schlaf- und Kinderzimmer nutzbaren Räume und daher auch den derzeit von den Beklagten als Wohnzimmer genutzten Raum mit Rauchmeldern ausstatten. Da es sich um eine Modernisierungsmaßnahme handelt, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden ist, ist die Maßnahme gemäß § 555c Abs. 4 BGB auch nicht mit der üblichen Frist anzukündigen.

Gemäß § 555d Abs. 2 BGB besteht eine Duldungspflicht u. a. dann nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Hinsichtlich ihrer zu berücksichtigenden Interessen haben die Beklagten vorgetragen, dass sie starke Raucher seien und dem Rauchen nur im Wohnzimmer der Wohnung, d.h. in dem Raum, in dem auf Antrag der Klägerin jetzt noch ein Rauchmelder angebracht werden soll, nachgehen. Die Beklagten haben insoweit bestritten, dass die zu installierenden Rauchmelder so ausgerichtet seien, dass sie bei Zigarettenrauch oder Qualm nicht anschlagen. Im Hinblick auf diesen Vortrag ist jedoch eine besondere Härte im Sinne von § 555d Abs. 2 BGB nicht festzustellen. Zum einen handelt es sich bei dem Vorbringen der Beklagten, dass sie starke Raucher seien, um eine Wertung, die die Beklagten durch keinerlei Tatsachenvortrag dazu, wie viele Personen über welchen Zeitraum wie viele Zigaretten in dem Wohnzimmer rauchen, untersetzt haben. Von daher ist ihr Bestreiten des Vortrags der Klägerin, dass die zu installierenden Rauchmelder so ausgerichtet seien, dass sie bei Zigarettenrauch oder Zigarettenqualm nicht anschlagen würden, hier als unerheblich anzusehen.

Aufgrund der Tatsache, dass zudem bereits in drei Räumen der Wohnung der Beklagten Rauchwarnmelder installiert sind, wäre es den Beklagten auch konkret möglich gewesen, ihre in dem Bestreiten enthaltene Behauptung, dass der Rauchwarnmelder bei dem von den Beklagten praktizierten Umfang des Rauchens anschlagen wird, darzutun und gegebenenfalls unter Beweis zu stellen. Auch hierzu sind jedoch ein konkreter Tatsachenvortrag und auch ein Beweisantritt nicht erfolgt. Von daher haben die Beklagten aus Sicht des Gerichtes eine besondere Härte im Sinne von § 555d Abs. 2 BGB weder schlüssig dargetan noch nachgewiesen.

Die Klägerin hat auch ein Rechtsschutzbedürfnis daran, bereits zum jetzigen Zeitpunkt von den Beklagten die Duldung des Einbaus des Rauchwarnmelders im derzeitigen Wohnzimmer der Beklagten zu verlangen. Die Regelung in § 47 Abs. 4 Landesbauordnung Sachsen-Anhalt regelt das Ende der Frist, bis zu welchem Vermieter verpflichtet sind, als Schlafräume und Kinderzimmer sowie als Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen führen, nutzbare Räume mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Da es sich bei der Klägerin um eine gewerbliche Vermieterin von Wohnraum in Halle-Neustadt handelt, die über einen großen Bestand an Mietwohnungen verfügt, kann die Klägerin dieser gesetzlichen Verpflichtung nur nachkommen, wenn sie rechtzeitig mit dem Einbau von Rauchwarnmeldern in die von ihr vermieteten Wohnungen beginnt.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11 und 711 ZPO.

Die Zulassung der Berufung beruht auf § 511 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 4 ZPO. Aus Sicht des Gerichtes ist die Rechtsfrage, ob im Hinblick auf § 47 Abs. 4 LBauO Sachsen-Anhalt auch ein Anspruch auf Einbau eines Rauchwarnmelders in einem derzeit nicht als Schlaf- oder Kinderzimmer genutzten Raum besteht, durch das Berufungsgericht noch nicht entschieden worden. Diese Rechtsfrage kann sich aber aus Sicht des Gerichtes in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen, so dass hier aus Sicht des Gerichtes eine Entscheidung des Berufungsgerichtes - auch unter dem Gesichtspunkt der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung - geboten erscheint.