



Pressemitteilung 34 / 03.05.2019

Rauchmelder I

Der Vermieter darf die Wohnung zum Einbau von Rauchmeldern betreten.

Das Amtsgericht München verurteilte am 30.08.2018 die Mieter, in dem von ihnen bewohnten Reihenhaus in München-Ramersdorf die Montage von Rauchmeldern durch den klagenden Vermieter nach mindestens einwöchiger Vorankündigung in der Zeit von montags bis freitags zwischen 8.00 Uhr und 17.00 Uhr in allen als Schlaf-, Wohn- oder Kinderzimmer genutzten Räumen sowie den dorthin führenden Fluren zu dulden.

Mit Mietvertrag vom 15.04.1997 mieteten die Beklagten, Mutter und Sohn, das streitgegenständliche Haus an. Der Kläger wurde in der Folgezeit Eigentümer des Grundstücks und trat damit auf Vermieterseite in das bestehende Mietverhältnis ein. Der Kläger forderte die Beklagten wiederholt zur Duldung des Einbaus von Rauchwarnmeldern im verfahrensgegenständlichen Haus auf. Zu Kostentragung und Vorgehensweise beim Einbau der Rauchwarnmelder führten der Kläger und die Beklagten einen ausführlichen Schriftwechsel. Mit anwaltlichem Schreiben vom 27.12.2017 forderte der Rechtsanwalt des Klägers die Beklagten dazu auf, den Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Kläger zu dulden oder den erfolgten Einbau durch einen Fachbetrieb zu bestätigen.

Der Kläger ist namentlich der Meinung, ihm sei persönlich Zutritt zum Haus zum Zweck des Einbaus der Rauchwarnmelder zu gewähren.

Die Beklagten sind der Meinung, die Montage von Rauchmeldern müsse der Kläger auf eigene Kosten durch einen Fachbetrieb vornehmen lassen. Aufgrund anhaltenden Konflikts zwischen den Mietparteien sei es den Beklagten nicht zumutbar, dass der Kläger die Wohnung betritt. Insbesondere sei zu berücksichtigen, dass beim Gedanken an das Betreten des Hauses durch den Kläger Lebensgefahr für die Beklagte eintreten könne und dass der Kläger auf den Anrufbeantworter der Beklagten im Jahr 2005 eine „Morddrohung“ mit dem Wortlaut: „Eines verspreche ich Ihnen beim Leben Ihrer Großmutter, dass die Abrechnung zum Schluss gemacht wird.“ hinterlassen habe. Der Beklagte trägt vor, dass es eine Vereinbarung zwischen dem Kläger und Nachbarn gebe, wonach diese den Garten betreten dürften.

Richter am Amtsgericht als weiterer aufsichtführender Richter Klaus-Peter Jüngst - Pressesprecher -

Dienstgebäude Haltestelle
Pacellistr. 5 
80333 München Karlsplatz (Stachus)

Telefon (089) 5597-3281
Telefax (089)5597-1700

Klaus-Peter.Juengst@ag-m.bayern.de
pressestelle@ag-m.bayern.de
www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m

Diese würden dort regelmäßig Gartenabfälle ablegen. Vor diesem Hintergrund sei die Drohung weiter aktuell.

Der zuständige Richter am Amtsgericht München gab dem Kläger Recht.

„Durch das Anbringen von Rauchmeldern wird die Sicherheit der Mietsache und der Mieter erhöht. Unter diesem Gesichtspunkt besteht ein berechtigtes Interesse des Klägers daran, das Haus der Beklagten mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Im Übrigen besteht nach Art. 46 Abs. 4 BayBO sogar die gesetzliche Verpflichtung des Vermieters, die verfahrensgegenständliche Wohnung mit Rauchmeldern auszustatten. (...)

Der Einbau darf im Grundsatz gerade auch durch den Vermieter persönlich erfolgen. Der Mieter ist zur Duldung von Maßnahmen nicht nur durch vom Vermieter beauftragte Handwerker, sondern auch durch den Vermieter persönlich verpflichtet (...). Einen Anspruch auf einen Einbau durch einen Fachbetrieb auf Kosten des Vermieters hat der Mieter dagegen nicht. Die Beauftragung eines Fachbetriebs ist für den Einbau von Rauchwarnmeldern nicht notwendig. Der Vermieter kann ihn vielmehr aus Wirtschaftlichkeitsgründen selbst vornehmen.

Der Duldungspflicht der Mieter steht keine „Morddrohung“ durch den Kläger entgegen. (...) Ein konkret in Aussicht gestelltes Verbrechen ist bei vernünftiger Betrachtung nicht einmal ansatzweise ersichtlich. Auf den subjektiven Eindruck der Beklagten kommt es nicht maßgeblich an. Hinzu kommt, dass die angebliche Äußerung dadurch, dass sie bereits lange zurückliegt, an Präsenz und Bedeutung verloren hat und das Verhältnis zwischen den Parteien nicht mehr nachhaltig zu prägen geeignet ist. (...) Dass die – durch die angebliche Äußerung errichtete – Drohkulisse sonst in irgendeiner Form dadurch aufrechterhalten wird, dass angeblich unbeteiligte Dritte Gartenabfälle im Garten des klagegegenständlichen Anwesens ablegen ist nicht nachzuvollziehen und mit der Rechtswirklichkeit nicht im Ansatz in Einklang zu bringen. (...)

Hinzu kommt, dass etwaige – nicht bewiesene – Gesundheitsbeeinträchtigungen auch von Beklagtenseite dadurch vermieden werden könnten, dass die Beklagte (...) einem persönlichen Aufeinandertreffen mit dem Kläger schlicht aus dem Weg geht. Dies ist bei einer so kurzen Dauer der Anwesenheit des Klägers selbstverständlich zumutbar.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 30.08.2018

Aktenzeichen 432 C 6439/18

Das Urteil ist nach Zurückweisung der Berufung vom 04.03.2019 rechtskräftig

Klaus-Peter Jüngst