

Uneinheitliche Rechtsprechung zum Einbau des Multisensor Plus- Mieterschutzbund sieht weiterhin Klärungsbedarf

Das Amtsgericht Herne und das Amtsgericht Berlin-Spandau kommen zu unterschiedlichen Ergebnissen bei der Frage, ob Mieter den Einbau des neuen Rauchwarnmelders Multisensor Plus dulden müssen. Eine höchstrichterliche oder zweitinstanzlich geklärte Rechtslage besteht bislang nicht.

Der Einbau des neuen Rauchwarnmelders Multisensor Plus sorgt weiterhin für Diskussionen zwischen Vermietern und Mietern. Im Mittelpunkt steht insbesondere die Frage, ob der Austausch vorhandener Rauchwarnmelder gegen das multifunktionale Gerät als Modernisierungsmaßnahme einzuordnen ist und deshalb von den betroffenen Mietern geduldet werden muss. Zwei aktuelle amtsgerichtliche Entscheidungen zeigen, dass die Rechtsprechung hierzu derzeit keineswegs einheitlich ist.

Amtsgericht Herne Duldungspflicht bejaht

Das Amtsgericht Herne hat mit seinem Urteil Aktenzeichen 34 C 18/26 entschieden, dass die betroffenen Mieter den Einbau des Multisensor Plus dulden müssen.

Das Gericht ordnete die Erneuerung der Rauchwarnmelder als Modernisierungsmaßnahme ein. Ausschlaggebend war insbesondere, dass das Gerät über Funktionen verfügt, die über die reine Rauchwarnmelderfunktion hinausgehen.

Nach Auffassung des Amtsgerichts Herne führt insbesondere die Möglichkeit, Kohlenmonoxid zu messen, eine Hitzeentwicklung festzustellen und die Geräte innerhalb der Wohnung miteinander zu vernetzen bzw. zu gruppieren, zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache.

Darüber hinaus stellt das Gericht darauf ab, dass sich durch die technische Ausstattung auch die allgemeinen Wohnverhältnisse dauerhaft verbessern. Dies gelte insbesondere aufgrund der Möglichkeit, eine Ferninspektion in einem 14tägigen Rhythmus durchzuführen.

Auf dieser Grundlage wurde die Klägerin zur Duldung der Installation des Multisensor Plus verpflichtet.

Allerdings ist die Entscheidung noch nicht rechtskräftig. Gegen das Urteil wurde bereits Berufung eingelegt. Es bleibt daher mit Spannung abzuwarten, wie die zuständige zweite Instanz die oben aufgeworfenen Rechtsfragen beurteilen wird.

Amtsgericht Berlin-Spandau – keine Duldungspflicht

Zu einem anderen Ergebnis kommt das Amtsgericht Berlin-Spandau in seinem Urteil, Aktenzeichen 5 C 85/26.

Auch dort ging es um die Frage, ob der Einbau des Multisensor Plus als Modernisierungsmaßnahme von den Mietern geduldet werden muss. Das Amtsgericht Berlin-Spandau verneinte eine entsprechende Duldungsverpflichtung ausdrücklich.

Nach Auffassung des Gerichts ist bei einem multifunktionalen Gerät jede einzelne im Gerät vereinigte Funktion zu überprüfen und für sich genommen festzustellen, ob sie den gesetzlich vorgesehenen Modernisierungszweck erfüllt.

Eine Duldung der Gesamtmaßnahme könne danach insbesondere dann in Betracht kommen, wenn die Modernisierungszwecke überwiegen und diejenigen Funktionen, die keine Wohnwertverbesserung darstellen, kostenneutral sind.

Besondere Bedeutung misst das Amtsgericht Berlin-Spandau dabei einer objektiven Betrachtung des Modernisierungsbegriffs bei. Eine Maßnahme könne demnach nicht allein deshalb als Wohnwertverbesserung angesehen werden, weil einzelne Mieter bestimmte zusätzliche Funktionen als Vorteil empfinden.

Welche Funktionen sind tatsächlich eine Modernisierung?

Das Amtsgericht Berlin-Spandau hat die einzelnen Funktionen des Multisensor Plus näher betrachtet. Die reine Rauchmelderfunktion stelle keine Modernisierung dar, da diese Funktion bereits durch die zuvor installierten Rauchwarnmelder erfüllt worden sei. Dies betrifft in der Regel auch die Fernwartungs- bzw. Ferninspektion, die in der Regel bei den bereits zuvor eingesetzten Rauchwarnmeldern vorhanden ist.

Anders bewertete das Gericht die Gruppierungs- und Vernetzungsfunktion. Diese könne nach der Verkehrsanschauung durchaus zu einer Verbesserung des Sicherheitsniveaus führen, insbesondere bei größeren Wohnungen mit mehreren Räumen.

Die Kohlenmonoxidwarnfunktion sah das Gericht dagegen lediglich als geringfügigere Erhöhung des Sicherheitsniveaus an, insbesondere im konkreten Fall, da in der Wohnung der Klägerin kein Gasanschluss vorhanden war und von daher auch kein Kohlenmonoxid austreten kann. Hinzu kommt noch der Umstand, dass zur Messung von Kohlenmonoxid die neuen Rauchwarnmelder an der Decke und damit an einer ungeeigneten Stelle montiert sind.

Auch die Hitzefunktion betrifft nach der Entscheidung im Wesentlichen nur die Küche als Anbringungsort und nur das dort installierte Gerät, für die übrigen Räume hat diese Funktion keine Bedeutung.

Die Lüftungsempfehlung mittels LED führe nach der Verkehrsanschauung nicht zu einer Wohnwertverbesserung. Gleiches gelte für das optionale Raumklimamonitoring über eine App, da dieses lediglich Handlungsempfehlungen gebe, ohne selbst unmittelbar auf das Raumklima einzuwirken.

In der Gesamtschau kam das Amtsgericht Berlin-Spandau deshalb zu dem Ergebnis, dass keine Modernisierungsmaßnahme vorliegt und damit auch keine entsprechende Duldungspflicht der Klägerin bestand.

Zwei Urteile, zwei unterschiedliche Bewertungen. Die beiden Entscheidungen verdeutlichen, dass die entscheidende Rechtsfrage derzeit nicht einheitlich beantwortet ist. Während das Amtsgericht Herne die verschiedenen technischen Zusatzfunktionen des Multisensor Plus insgesamt als nachhaltige Verbesserung des Gebrauchswerts und der allgemeinen Wohnverhältnisse bewertet, nimmt das Amtsgericht Berlin-Spandau eine deutlich differenziertere Betrachtung der einzelnen Funktionen vor.

Damit ist zum jetzigen Zeitpunkt leider keine verlässliche Aussage darüber möglich, wie die Amtsgerichte in vergleichbaren Fällen überwiegend entscheiden werden. Der Mieterschutzbund e.V. wird die weitere Entwicklung der Rechtsprechung aufmerksam verfolgen und insbesondere die Entscheidung der Berufungsgerichte abwarten. Für Mieter ist es wichtig, die derzeit bestehende Rechtsunsicherheit zu kennen. Sollten Sie weitere Fragen hierzu haben können Sie sich selbstverständlich an die Mietrechtsexperten des Mieterschutzbund e. V. wenden.

6.070 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 68.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop und Dortmund.