

Rauchwolda Abschrift

Ø alle RB, Rühr  
+ Tobias

420 C 2946/14 Urb.



Verkündet am 02.07.2014

Balster, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Dortmund**  
**IM NAMEN DES VOLKES**  
**Urteil**

In dem Rechtsstreit

EINGANGS - 02.07.2014

der F. [redacted] Dortmund,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

[redacted]  
[redacted]

gegen

[redacted]

1. [redacted]
2. [redacted] Dortmund,

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Burkhard Kock,  
Schwanenstraße 38, 44135 Dortmund,

hat das Amtsgericht Dortmund  
auf die mündliche Verhandlung vom 13.06.2014  
durch den Richter am Amtsgericht Borgmann  
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in entsprechender Höhe leisten.

Die Berufung wird zugelassen.

Der Streitwert wird auf bis zu 500,00 € festgesetzt.

Fatbestand :

Die Klägerin macht Ansprüche aus einem Mietverhältnis über eine Wohnung im Hause [REDACTED] Dortmund geltend.

Die Beklagten mieteten zum 01.05.2011 eine Wohnung der Klägerin in der II. Etage des vorgenannten Hauses an. Nach dem Einzug installierten die Beklagten mit Wissen und Billigung der Klägerin in der Wohnung zimmerweise Rauchmelder der Firma Abus Typ AB RM 03. Die Geräte wurden fachmännisch installiert. Im Jahre 2013 beabsichtigte die Klägerin, sämtliche Wohnungen im Haus mit einheitlichen Rauchmeldern auszustatten. Sie beauftragte deshalb die Firma Ista mit der Installation von Rauchmeldern in sämtlichen Wohnungen. Die Beklagten verwehrten den Mitarbeitern der Firma Ista den Zutritt zur Wohnung.

Die Klägerin ist der Ansicht, die Beklagten seien dazu verpflichtet, den Mitarbeitern der Firma Ista den Zutritt zur Wohnung zu gewähren und den Einbau von Rauchmeldern zu dulden. Gem. § 49 Bauordnung NRW sei sie als Vermieterin dazu verpflichtet, die vermieteten Wohnungen mit Rauchmeldern auszustatten. Auch aus Wartungs- und Versicherungsgründen sei es geboten, die Wohnungen mit einheitlichen Rauchmeldern auszustatten und diese durch eine Firma warten zu lassen.

Die Klägerin beantragt deshalb,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, ihr und/ oder den von ihr beauftragten Personen Zutritt zu der von ihnen angemieteten Wohnung im II. OG des Hauses [REDACTED] Dortmund zu gewähren und die Installation von Rauchwarnmeldern zu dulden.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

### Entscheidungsgründe :

Die zulässige Klage ist nicht begründet.

Die Klägerin hat gegen die Beklagten weder einen Anspruch auf Zutritt zur Wohnung noch einen Anspruch auf Duldung der Installation von Rauchmeldern.

Ein solcher Anspruch ergibt sich zunächst nicht aus § 555 d Abs. 1 BGB. Danach muss der Mieter eine Modernisierungsmaßnahme dulden. Die Installation von Rauchmeldern, die dem Schutz des Lebens sowie der Gesundheit dienen, kann als Modernisierungsmaßnahmen geltend, da sie die Mietsache mit einem erhöhten Sicherheitsstandard versieht (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., § 555 b Randnr. 128 m.w.N.). Der Mieter hat den Ersteinbau solcher Rauchwarnmelder regelmäßig zu dulden.

Fraglich ist jedoch, ob eine Duldungspflicht auch dann besteht, wenn der Mieter schon zuvor selbst Rauchwarnmelder installiert hat (eine Duldungspflicht bejahen: AG Hamburg-Blankenese, ZMR 2011, 395; AG Burgwedel, ZMR 2011, 800; AG Hamburg-Bensbeck, NZM 2009, 581; gegen eine Duldungspflicht: AG Hamburg-Barmbek, ZMR 2012, 780; AG Hamburg-Altona, NZM 2012, 306).

Nach Ansicht des Gerichts besteht vorliegend keine Duldungspflicht. Die von der Klägerin beabsichtigte Installation von Rauchmeldern in der von den Beklagten

angemieteten Wohnung führt nicht zu einer Erhöhung der Sicherheit. Die Wohnung ist bereits fachgerecht mit Rauchmeldern einer namhaften Firma ausgestattet. Mithin wird durch die Neuinstallation keine Verbesserung erreicht. Bei der Beurteilung, ob eine Verbesserung der Wohnsituation erzielt wird, sind auch die vom Mieter rechtmäßig vorgenommenen Verbesserungen zu berücksichtigen (vgl. BGH, WuM 2012, 677 ff.), so dass vorliegend eine Verbesserung durch die von der Klägerin beabsichtigte Installation nicht eintritt (im Ergebnis auch: Schmidt-Futterer, a.a.O., Randnr. 129).

Die Klägerin hat auch keinen Anspruch aus § 242 BGB unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben.

Aus § 242 BGB ließe sich ein Anspruch des Vermieters auf Duldung des Einbaus nur herleiten, wenn die Landesbauordnung die Nachrüstungspflicht eindeutig ihm bzw. dem Eigentümer zuweist. Dies ist zwar für NRW der Fall. Gem. § 49 Abs. 7 Bauordnung NRW hat der Eigentümer von Wohnungen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens mit einem Rauchmelder auszustatten. Da die Wohnung der Beklagten allerdings bereits über Rauchmelder verfügt, ist sie nicht bauordnungswidrig, so dass aus Bauordnungsrecht ein Anspruch nicht hergeleitet werden kann.

Da nach § 49 Abs. 7 Bauordnung NRW die Betriebsbereitschaft der Rauchmelder durch den unmittelbaren Besitzer und mithin durch den Mieter sicherzustellen ist, besteht auch kein Grund für den Vermieter, einheitliche Geräte zu installieren (vgl. AG Regensburg, ZMR 2009, 239). Die Installierung einheitlicher Geräte durch eine Firma, die auch die Wartung übernimmt, ist für den Vermieter nur dann erforderlich, wenn ihm die Pflicht zur Wartung der Geräte obliegt. Dieses ist jedoch in NRW gerade nicht der Fall.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Die Berufung war gemäß § 511 Abs. 4 ZPO zuzulassen, da eine Entscheidung durch das Berufungsgericht zur Fortbildung des Rechts und zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung dienen kann.

### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

- a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
- b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Dortmund, Kaiserstr. 34, 44135 Dortmund, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Dortmund zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Dortmund durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Dortmund statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Dortmund, Gerichtsstraße 22, 44135 Dortmund, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann

Die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Borgmann

Richter am Amtsgericht