

» Mietrecht « von Massimo Füllbeck

Mieter muss Einbau von Funk-Rauchwarnmeldern dulden!

1. Der Mieter kann sich im Verhältnis zu einem privaten Vermieter nicht unmittelbar auf ein Recht auf informationelle Selbstbestimmung berufen. Auch das Grundrecht auf Unverletzlichkeit der Wohnung betrifft nicht unmittelbar das Rechtsverhältnis des Mieters zum Wohnungsvermieter oder dem Grundstückseigentümer.

2. Nimmt der Vermieter den Mieter auf Duldung des Einbaus von Funk-Rauchwarnmeldern in Anspruch, wird der Mieter hierdurch nicht in seinen Grundrechten verletzt. Dies gilt auch dann, wenn die zum Einbau vorgesehenen Rauchwarnmelder über weitere Funktionen (hier Möglichkeit der Fernwartung über ein Steuerungsgerät) verfügen, die gesetzlich nicht vorgeschrieben sind.

BVerfG, Beschl. v. 08.12.2015 1 BvR 2921/15

Der Fall:

Amtsgericht und Landgericht hatten im Vorfeld entschieden, dass der Mieter zur Duldung des Einbaus der von dem Vermieter ausgesuchten Funkrauchwarnmeldern verpflichtet sei.

Der Mieter war damit nicht einverstanden und reichte Verfassungsbeschwerde ein, weil er mit dem Einbau von Funk-Rauchwarnmeldern nicht einverstanden war. Er war der Ansicht, dass die ausgesuchten Funk-Rauchwarnmelder nicht nur dem Brandschutz dienen, sondern mittels Ultraschallsensoren und Infrarottechnologie dazu geeignet sind, Bewegungsprofile von Personen zu erstellen, die sich in der Wohnung aufhielten. Sogar die Aufzeichnung von in der Wohnung geführten Gesprächen sei technisch möglich.

Mit seiner Verfassungsbeschwerde rügt der Mieter die Verletzung seines allgemeinen Persönlichkeitsrechts und Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung.

Das Problem:

Die gesetzlich vorgeschriebene Nachrüstung der Wohnungen mit Rauchwarnmelder beschäftigt derzeit viele Gerichte mit vielen Fragestellungen. In Hinblick auf die heutigen technischen Möglichkeiten, leben viele Mieter in Sorge um ihre persönlichen Daten und ihrer Privatsphäre. (Siehe auch andere Gerichtsentscheidungen z. B. zum Thema: Elektronische Heizkostenverteiler per Funk)

Die Entscheidung des BVerfG:

Die Verfassungsbeschwerde wurde nicht zur Entscheidung angenommen. Der Mieter konnte – wie auch beim Amtsgericht und Landgericht – nicht deutlich machen, inwieweit er durch den Einbau von Funk-Rauchwarnmeldern in seinen Grundrechten verletzt wird. Die Möglichkeit einer Manipulation der Geräte und den damit verbundenen Ängsten des Mieters reichen für eine Verfassungsbeschwerde nicht aus.

Vielmehr hätte der Mieter sich mit den gesetzlichen Bestimmungen des Mietrechts auseinandersetzen müssen, denn nach den gesetzlichen Regelungen des Mietrechts und der Landesbauordnung kann der Vermieter über die einzubauende Marke der Rauchwarnmelder, die Anzahl der benötigten Geräte und das zu beauftragende Fachunternehmen entscheiden. Im Übrigen verwies das Bundesverfassungsgericht auf die bereits ergangene Entscheidung des BGH = VIII ZR 216/14.

Praxis-Tipp:

Der vorliegende Sachverhalt spiegelt lebhaft wieder, mit welchen Problemen Vermieter in der Praxis zu kämpfen haben. Der BGH musste sich in einem ähnlichen Fall äußern, in welchem der Vermieter ebenfalls Funk-Rauchwarnmelder installieren wollte. Hier wurden für Vermieter und Mieter klare Vorgehensweisen festgelegt:

„Die Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern führt regelmäßig zu einer Verbesserung der Sicherheit, insbesondere dann, wenn ein Mehrfamilienhaus durch den Vermieter einheitlich mit solchen Geräten ausgestattet wird. Dadurch, dass Einbau und spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude „in einer Hand“ sind, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, das zu einer nachhaltigen Verbesserung im Sinne von § 555b Nr. 4 und 5 BGB führt. Dies gilt auch im Vergleich zu einem Zustand, der bereits dadurch erreicht ist, dass der Mieter von ihm ausgewählte Rauchmelder eingebaut hat.“
BGH, Ur. v. 17.06.15, VIII ZR 216/14 ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ