

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

[www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

---

→ Vermieter darf zum Einbau von Rauchmeldern Wohnung betreten

– AG München, Urteil vom 30.08.2018, Az.: 432 C 6439/18

---

→ Keine fristlose Kündigung bei einmaligem Versäumen des Termins zum Einbau von Rauchmeldern

– AG München, Urteil vom 07.03.2019, Az.: 432 C 21079/18

## → Vermieter darf zum Einbau von Rauchwarnmeldern Wohnung betreten

AG München, Urteil vom 30.08.2018, Az.: 432 C 6439/18

Mieter haben das Betreten der Wohnung durch den Vermieter zum Einbau von Rauchwarnmeldern nach mindestens einwöchiger Vorankündigung zu dulden.

Im streitgegenständlichen Fall mieteten die Beklagten mit Mietvertrag vom 15.04.1997 das Mietobjekt. Der Kläger forderte die Mieter mehrmals zur Duldung des Einbaus von Rauchwarnmeldern auf. Der Kläger forderte dies auch mit anwaltlichem Schreiben vom 27.12.2017. Der Kläger vertrat die Auffassung, dass ihm persönlich Zugang zum Mietgegenstand zu gewähren sei. Die Beklagten hingegen waren der Meinung, dass die Montage auf eigene Kosten des Klägers durch einen Fachbetrieb zu erfolgen hat, da wegen Konflikten zwischen den Parteien ein persönlicher Zutritt des Klägers den Beklagten nicht zuzumuten sei. Der Kläger habe gegen die Beklagten Morddrohungen im Jahre 2005 gerichtet, die noch aktuell seien.

Das Amtsgericht München entschied, dass die Beklagten den Zutritt des Klägers in das Mietobjekt zur Montage von Rauchmeldern zu gewähren haben. Der Zutritt ist von montags bis freitags von 8:00 Uhr bis 17:00 Uhr in allen als Schlaf-, Wohn- oder Kinderzimmern, sowie den dorthin führenden Fluren zu gewähren, wenn der Kläger die Montage mindestens eine Woche vor dem Montagetermin angekündigt hat. Durch das

Anbringen von Rauchmeldern werde die Sicherheit der Mietsache und der Mieter erhöht. Deswegen habe der Kläger ein berechtigtes Interesse an der Montage und zudem gemäß Bayerischer Bauordnung sogar die gesetzliche Pflicht zur Montage. Grundsätzlich dürfe der Umbau auch durch den Vermieter selbst in Person erfolgen. Es besteht somit kein Anspruch des Mieters darauf, dass der Vermieter auf eigene Kosten einen Fachbetrieb beauftragt. Der Vermieter kann dies selbst vornehmen. Die „Morddrohung“ des Klägers führt laut dem Amtsgericht München zu keiner anderen Wertung, da ein konkret in Aussicht gestelltes Verbrechen im konkreten Fall nicht einmal ansatzweise ersichtlich war. Die Drohung habe zudem durch den langen Zeitablauf an Präsenz und Bedeutung verloren und berechtigt somit alleine nicht mehr zur Versagung des Zutritts des Vermieters zum Mietobjekt.

### Fazit:

Vermieter können die Rauchwarnmelder persönlich bei den Mietern anbringen und somit ihre gesetzlichen Pflichten erfüllen. Die Vermieter haben jedoch den Termin zur Montage eine Woche vorher dem Mieter anzukündigen und die Montage von montags bis freitags von 8:00 Uhr bis 17:00 Uhr vorzunehmen.

## → Keine fristlose Kündigung bei einmaligem Versäumen des Termins zum Einbau von Rauchmeldern

AG München, Urteil vom 07.03.2019, Az.: 432 C 21079/18

Die einmalige Versäumnis des angekündigten Termins zum Einbau von Rauchmeldern, trotz entsprechender Verurteilung, berechtigt nicht zur fristlosen Kündigung.

Im streitgegenständlichen Fall hat die Beklagte seit 2011 eine Wohnung von der Klägerin gemietet. Sie hat in der Wohnung mit ihrem Sohn gewohnt. Durch Urteil des Amtsgerichts München vom 17.07.2018 war die Beklagte verurteilt worden, die Montage von Rauchwarnmeldern in ihrer Wohnung „in der Zeit von montags bis freitags zwischen 08:00 Uhr und 17:00 Uhr“ zu dulden. Die Klägerin hat erst mit Schreiben vom 04.09.2018 – unter Kündigungsandrohung – die Beklagte aufgefordert, die Montage der Rauchwarnmelder am 02.10.2018 zwischen 15:30 Uhr und 17:30 Uhr zu dulden. Die Beklagte reagierte nicht auf dieses Schreiben. Die Klägerin hat am 11.10.2018 die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses erklärt und Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung erhoben.

Das Amtsgericht München hat die Klage abgewiesen. Nach § 543 Abs. 1 BGB könne jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liege vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden könne. Das Amtsgericht München betonte, dass in diesem Fall von einer erheblichen mietrechtlichen Pflichtverletzung seitens der Mieterin ausgegangen werden könne. Insbesondere gab es einen längeren Zeitraum um den kurzen Termin mit Klägerin wahrzunehmen. Darüber hinaus könne die Beklagte auch ihren Sohn bitten, einem Vertreter der Klägerin zur Installation der Rauchwarnmelder die Wohnungstür zu öffnen und den Zutritt zum Mietobjekt zu gewähren. Andererseits hat aber das Amtsgericht München auf für die Beklagte sprechende Umstände hingewiesen. Erstens ist die letztmalige Terminsetzung in zeitlicher Hinsicht über den

Inhalt des Endurteils vom 17.07.2018 hinausgegangen und hat damit einen formalen Fehler aufgewiesen (das Urteil hat nämlich den zeitlichen Rahmen nur bis 17 Uhr festgelegt). Zudem wurde der Beklagten nur ein einziger Termin vorgegeben. Darüber hinaus ist von großer Bedeutung, dass ein mehrjähriges Mietverhältnis zwischen den Parteien besteht und in dieser Zeit keine anderen Pflichtverletzungen seitens der Beklagten aufgetreten seien. Des Weiteren hat das Amtsgericht München darauf hingedeutet, dass die Klägerin keine bauordnungsrechtlichen Konsequenzen zu befürchten hatte. Unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls entschied das Amtsgericht München, dass kein ausreichender Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung vorgelegen habe.

### Fazit:

Vermieter haben zu beachten, dass ein wichtiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung nicht grundsätzlich schon dann vorliegt, wenn der Mieter keinen Zugang zum Mietobjekt zur Montage von Rauchwarnmeldern gewährt. Vielmehr muss der Termin formal korrekt angekündigt worden sein und es kommt auf die weiteren Umstände des Einzelfalls an, ob ein wichtiger Grund vorliegt.

## KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.  
Rechtsanwalt  
Attorney at Law (New York)  
T + 49 911 9193 1325  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)



Andreas Griebel  
Rechtsanwalt & Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
T + 49 911 9193 3579  
[andreas.griebel@roedl.com](mailto:andreas.griebel@roedl.com)

## Impressum

Immobilien-Streiflicht, 14. Mai 2019

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft mbH  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 911 9193 1325 | [www.roedl.de](http://www.roedl.de)  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)

Verantwortlich für den Inhalt:  
Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:  
Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung. Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.