

Rauchwarnmelder

Den Einbau von Rauchwarnmeldern, die der Vermieter mit Rücksicht auf eine entsprechende bauordnungsrechtliche Verpflichtung – hier § 47 Abs. 4 Satz 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) – vornimmt, hat der Mieter auch dann zu dulden, wenn er die Wohnung bereits mit von ihm ausgewählten Rauchwarnmeldern ausgestattet hat.

BGH vom 17.6.2015 – VIII ZR 290/14 –

🔗 Langfassung im Internet

Der Bundesgerichtshof erklärte, Mieter müssten den Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter auch dann dulden (und bezahlen), wenn sie ihre Wohnung schon selbst mit von ihnen ausgewählten Rauch-

warnmeldern ausgestattet hatten. Die Richter begründeten ihre Entscheidung damit, dass der Einbau von Rauchwarnmeldern zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes und einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse führe. Die „Verbesserung“ zum früheren Zustand (Wohnung mit Rauchwarnmeldern des Mieters) sei darin zu sehen, dass der Einbau und die spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude „in einer Hand“ seien und so ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet werde. Die Verpflichtung, Rauchwarnmelder einzubauen, beruht auf den Bauordnungen der jeweiligen Bundesländer. Hier ist auch geregelt, wer die Rauchwarnmelder zu warten hat. Dass Vermieter-Rauchwarnmelder und eine von ihnen veranlasste Wartung ein höheres Maß an Sicherheit gewährleisten als Mieter-Rauchwarnmelder, ist nach unserer Einschätzung unverständlich. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs betrifft die Landesbauordnung von Sachsen-Anhalt. In Berlin gibt es eine Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern in bestehenden Gebäuden erst ab 2021.

MIETRECHTSTIPP

Schlüsselrückgabe: Ein einfacher Nachweis

Beim Auszug hat der Mieter alle ursprünglich bei Bezug der Wohnung erhaltenen Schlüssel zurückzugeben. Das gilt auch für Schlüssel, die während der Mietzeit nachgefertigt wurden. Um die Übergabe zu dokumentieren, empfiehlt sich eine einfache Maßnahme: Man lege alle Schlüssel auf einen Kopierer und fertige eine Kopie. Auf dieser lässt man sich dann die Übergabe der Schlüssel von der Hausverwaltung quittieren. Um es ganz genau zu machen, sollte man die Schlüssel auf der Kopie noch einzeln beschriften (Haustür, Briefkasten, Wohnung, Keller und so weiter). *mr*