Bürogemeinschaft
Bad Godesberg Recht

Rauchmelder

- Einbaupflicht seit 01.04.2013 in Neu- und Umbauten,
  in Bestandsbauten seit 01.01.2017

- in allen Schlafräumen und Kinderzimmern, in allen Fluren,
  über die Rettungswege ins Treppenhaus oder ins Freie führen,
  in offenen Treppenräumen

- zuständig für den Einbau und die grundsätzliche
  Betriebsbereitschaft ist der Eigentümer!

Rauchmelder

- **BGH, Urteil vom 11.05.2022, Az. VIII ZR 379/20**
- für Vermieter zu beachten: Anschaffung ist reine Vermietersache
- daraus folgt, dass Kosten für die Anschaffung vom Vermieter zu tragen sind
- die Kosten können nicht auf den Mieter als Betriebskosten abgewälzt werden (auch nicht bei Anmietung der Rauchmelder)
- lediglich Wartungskosten sind auf die Mieter umlegbar

Rauchmelder

- laut Landesbauordnung ist seit 01.01.2019 die Betriebsbereitschaft durch die unmittelbare besitzhabende Person sicherzustellen
- mietrechtlich obliegt diese Verpflichtung aber dem Vermieter!
- dieser kann die regelmäßige Wartung bzw. Überprüfung aber auf den Mieter abwälzen

Rauchmelder/Feuerwehr

- Fehlalarm und Feuerwehr-Einsatz
  Wer zahlt?

- Unterscheidung zwischen
  - defektem Rauchmelder (technischer Defekt, fehlende Wartung, Batterie leer, etc.) und
  - falsch angebrachtem Rauchmelder (Küche, Garage, verdeckte Lage...)
- verschuldet oder unverschuldet?

- Grundsätzlich gilt aber: Die Feuerwehr/zuständige Gemeinde zieht meist eine Berechnung nur in Betracht, wenn Mutwilligkeit im Raume steht.

Fristsetzung bei Schäden

- Muss dem Mieter zur Schadensbeseitigung immer eine Frist gesetzt werden?

- Beispiel 1: Schäden durch Wasser während eines Unwetters, weil der Mieter die Fenster offen gelassen hat.

- Beispiel 2: Mieter führt die (wirksam vereinbarten) Schönheitsreparaturen nicht durch.

Fristsetzung bei Schäden

- Wichtig ist die Unterscheidung zwischen vertraglichen Nebenpflichten und vertraglichen Leistungspflichten.

- Nebenpflicht: insbesondere Obhutspflichten = schonende und pflegliche Behandlung der Mietsache, z.B. Lüften, Reinigen, Beaufsichtigung Waschmaschine, Vorsichtsmaßnahmen gegen Unwetterschäden, Vorsorge gegen Einfrieren

- Leistungspflicht: z.B. Rückgabe, Rückbau, Schönheitsreparaturen

Fristsetzung bei Schäden

- Lediglich bei vertraglichen **Leistungspflichten** ist dem Mieter zur Behebung der Schäden eine (angemessene) Frist zu setzen, innerhalb derer er seiner Leistungspflicht nachzukommen hat.

- Bei Verletzung der **Obhutspflichten** ist der Vermieter unmittelbar berechtigt, Schadensersatz zu fordern

- lässt der Vermieter keine Reparatur durchführen, kann er auch fiktiven Schadensersatz fordern

frisch entschieden

- **BGH, Urteil vom 17.03.2023, Az V ZR 140/22**

- Bauliche Veränderung - Beschlusszwang - WEG

- eine bauliche Veränderung in einer WEG setzt einen entsprechenden Beschluss der Versammlung voraus
- liegt ein solcher nicht vor, haben die Miteigentümer einen Unterlassungsanspruch
- selbst wenn ein Gestattungsanspruch vorliegt (z.B. Bau einer Ladestation für E-Auto)
- wird der Gestattungsbeschluss trotz Anspruchs abgelehnt, muss Gestattungsersetzungsklage gegen die WEG erhoben werden - vor Beginn der Arbeiten!

frisch entschieden

- praktische Konsequenz, wenn der eigentlich berechtigte Miteigentümer ohne Gestattungsbeschluss mit den Bauarbeiten beginnt:

- Rückbau der begonnenen Bauarbeiten
- danach Gestattungsanspruch im Rahmen einer Eigentümerversammlung geltend machen
- bei Misserfolg Erhebung der Gestattungsersetzungsklage

- Kostenfaktor! Rückbaukosten, ggf. Kosten eines Unterlassungsverfahrens, Kosten der Gestattungsersetzungsklage

Kanzlei Yvonne Batzdorf

Recht-Verständlich e.V.
Vortrag vom 11.05.2023

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Rechtsanwältin Yvonne Batzdorf
Gotenstraße 25, 53175 Bonn
Tel: 0228/3297888
e-mail: info@kanzlei-batzdorf.de