



**ImEigentum**  
**Magazin**



# Das Magazin für Eigentümer

Das Online-Magazin des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. liefert Ihnen eine Übersicht über Ihre Rechte und Pflichten als Eigentümer und Vermieter und gibt Ihnen jede Menge wertvolle Tipps rund um Ihre eigenen vier Wände.

## Nickel Immobilien GmbH

Ansprechpartner: Joachim Nickel

Adresse: 14776 Brandenburg a.d. Havel, Geschwister-Scholl-Str. 36

Telefon: 03381 5286 0

E-Mail: [info@nickel-immobilien.de](mailto:info@nickel-immobilien.de)

Internet: [www.nickel-immobilien.de](http://www.nickel-immobilien.de)

## Inhalt

1. Widerruf von Mietverträgen? - Mieter muss Verbraucher sein
2. Alles aus einer Hand oder jedem das Seine? - Einbau, Wartung und Kontrolle von Rauchwarnmeldern
3. Baulicher Brandschutz - vorbeugende Maßnahmen retten Leben
4. Der Verlust eines Schlüssels - Das kann teuer werden

---

## Widerruf von Mietverträgen? - Mieter muss Verbraucher sein

Inzwischen schon fünf Jahre in Kraft, aber trotzdem im Hinblick auf Mietverträge noch weitgehend unbekannt - der § 312 Abs. 4 BGB.

Das Widerrufsrecht des Verbrauchers bei Abschluss eines Fernabsatzvertrages sowie bei Abschluss eines Vertrages über eine entgeltliche Leistung im Rahmen eines sogenannten Haustürgeschäfts sind schon lange bekannt. § 312 Abs. 4 BGB bezieht ausdrücklich Verträge über die Vermietung von Wohnraum ein.

Durch die Umsetzung der europäischen Verbraucherrechterichtlinie wurde der Anwendungsbereich für das Widerrufsrecht erheblich erweitert. Gemäß den §§ 312, 312b BGB besteht ein Widerrufsrecht für Verbraucher nunmehr bei sämtlichen Verbraucherverträgen, die eine entgeltliche Leistung eines Unternehmers zum Gegenstand haben und die außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers oder unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln unter Nutzung eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems geschlossen wurden.

### Wann liegt ein Verbrauchervertrag vor?

Ein Verbrauchervertrag liegt unter anderem immer dann vor, wenn eine natürliche Person eine Wohnung zum Wohnen anmietet und der Vermieter ein Unternehmer ist oder sich von einem Unternehmer (Hausverwaltung) vertreten lässt oder wenn er im Wettbewerb mit anderen planmäßig Leistungen gegen Entgelt anbietet (dies kann schon bei der Vermietung von 3 oder 4 Wohnungen der Fall sein).

Grundsätzlich kann bei allen Vereinbarungen zum Wohnraummietverhältnis zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher ein Widerrufsrecht bestehen, dies sind beispielsweise Abschluss eines Mietvertrags, Mieterwechsel, Mietänderung, Änderung von Umlagevereinbarungen, Aufhebungsverträge, Vereinbarungen anlässlich der Rückgabe und Modernisierungsvereinbarungen. Der Bundesgerichtshof hat aber bereits entschieden, dass dieses Widerrufsrecht nicht auf das förmliche Verfahren zur Mieterhöhung nach §§ 558 ff BGB anzuwenden ist.

### Kein Widerrufsrecht bei Besichtigung

Beim Abschluss von Mietverträgen besteht ausnahmsweise kein Widerrufsrecht, wenn der Mieter die Wohnung vor Abschluss des Mietvertrages besichtigt hat. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Besichtigung einer Musterwohnung eben nicht die Besichtigung der Wohnung ist. Es ist außerdem bisher unklar, ob die Besichtigung eines Mieters bei einer Mietermehrheit für den Verlust des Widerrufsrechts ausreicht oder ob alle Mieter die Wohnung besichtigen müssen.



---

Der Bundesgerichtshof setzt sich in der Entscheidung zur Mieterhöhung bei der Auslegung von § 312 Abs. 4 BGB mit dem Sinn und Zweck der Verbraucherschützenden Regelungen für Vertragsabschlüsse auseinander. Der Verbraucher, also der Mieter, soll mit dem Widerrufsrecht vor einem Überraschungsmoment oder einer Überrumpfungssituation geschützt werden; außerdem soll ein etwa bestehendes Informationsdefizit ausgeglichen werden. Bei dem Mieterhöhungsverfahren nach §§ 558 ff BGB sei weder ein Überraschungsmoment noch ein Informationsdefizit denkbar, so der Bundesgerichtshof. Daher besteht für die Anwendung der Verbraucherschützenden Norm kein Anlass.

## **Fazit**

Diese Grundsätze können auch bei anderen Situationen bei Vertragsabschluss oder im Laufe des Mietverhältnisses herangezogen werden. Es wäre dann im Einzelfall zu prüfen, wie der Mietvertrag bzw. die Vereinbarung zu Stande kam, ob es Informationsdefizite auf der Seite des Mieters gab oder ob eine Überraschung oder Überrumpfung durch den Vermieter vorlag.

In Zweifelsfällen sollte der/die Mieter/in über das Widerrufsrecht belehrt werden, so dass nach Ablauf der Widerrufsfrist Klarheit besteht.

Katharina Gündel  
[www.gross.team](http://www.gross.team)

24.06.2019



---

## **Alles aus einer Hand oder jedem das Seine? - Einbau, Wartung und Kontrolle von Rauchwarnmeldern**

Ein auf der Grundlage einer entsprechenden landesrechtlichen Pflicht gefasster Beschluss der Wohnungseigentümer über den einheitlichen Einbau und die einheitliche Wartung und Kontrolle von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen durch ein Fachunternehmen entspricht auch dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn er auch Wohnungen einbezieht, in denen Eigentümer bereits Rauchwarnmelder angebracht haben.

### **Beschlusskompetenz vorhanden**

Es besteht Beschlusskompetenz hinsichtlich des Einbaus von Rauchwarnmeldern in alle Wohnungen der Anlage, wenn nach der Landesbauordnung Eigentümer von Wohnungen verpflichtet sind, Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. Dabei handelt es sich um eine eigentumsbezogene Pflicht.

Die Beschlusskompetenz umfasst auch die Entscheidung über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder.

Auch wenn die Vorschrift der Landesbauordnung bestimmt, dass der unmittelbare Besitzer verpflichtet ist, die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sicherzustellen, hindert dies nicht, die einheitliche Wartung der neu eingebauten Rauchwarnmelder durch ein Fachunternehmen zu beschließen.

### **Beschluss entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung**

Der Beschluss der Wohnungseigentümer entspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, weil er die Gebäudesicherheit erhöht. Die Wohnungseigentümer könnten bei einer Ermessensausübung diesem Aspekt den Vorzug geben und sind nicht gehalten, solche Wohnungseigentümer, die bereits Rauchwarnmelder angeschafft haben, von der einheitlichen Installation und Wartung auszunehmen.

Es bestehen berechnigte Interessen der Wohnungseigentümer an einer einheitlichen Regelung hinsichtlich des Einbaus und der Wartung von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen der Anlage.

### **Schutz auch fürs Gemeinschaftseigentum**

Rauchwarnmelder dienen nicht nur dem Schutz des jeweiligen Sondereigentümers, sondern dem aller Bewohner und Besucher der Wohnanlage. Wohnungsbrände stellen stets eine



---

Bedrohung für das gesamte Gebäude und damit für Leib und Leben aller Wohnungseigentümer bzw. ihrer Mieter und Gäste dar. Durch die rasche Entdeckung eines Wohnungsbrandes wird auch das gemeinschaftliche Eigentum geschützt. Indem der Einbau und die spätere Wartung von Rauchwarnmeldern für das gesamte Gebäude „in eine Hand“ gelegt werden, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet. Das gilt auch im Vergleich zu einem Zustand, der bereits dadurch erreicht ist, dass einzelne Wohnungseigentümer Rauchwarnmelder eingebaut haben. Durch die einheitliche Anschaffung und die einheitliche Regelung der Wartung und Kontrolle kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sicherstellen, dass die Rauchwarnmelder von guter Qualität sind, den einschlägigen DIN-Normen entsprechen und durch qualifiziertes Fachpersonal installiert und gewartet werden.

### **Minimierung versicherungsrechtlicher Risiken**

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat zudem ein schutzwürdiges Interesse daran, durch eine Regelung „aus einer Hand“ versicherungsrechtliche Risiken zu minimieren. Überlässt sie es einzelnen Wohnungseigentümern, Rauchwarnmelder zu installieren, läuft sie Gefahr, dass bei einem Verstoß gegen die Einbauverpflichtung im Schadensfall Leistungen aus der Feuerversicherung für das Gebäude gekürzt werden.

Wird der Einbau von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen mehrheitlich beschlossen, haben die überstimmten Wohnungseigentümer keinen Anspruch darauf, dass sie von der Regelung ausgenommen werden, weil sie eine individuelle Lösung vorziehen. Dies gilt umso mehr, als eine einheitliche Regelung auch für diese Wohnungseigentümer von Vorteil sein kann, etwa weil andernfalls nicht sichergestellt ist, ob alle anderen Wohnungseigentümer, die ihre Einbaupflicht bereits erfüllt haben, ihre Geräte regelmäßig warten.

### **Fazit**

Der umfassende Beschluss muss wohl eine Vergemeinschaftung beinhalten, wenn auch Teileigentum besteht. Offen bleiben jedoch folgende Fragen:

Bedarf es auch einer Vergemeinschaftung bei reinem Wohnungseigentum? Wie erklärt man, dass eine erfüllte Pflicht (Wohnungseigentümer hat eingebaut) nochmals für ihn durch den Verband erfüllt werden muss? Wie erklärt man, dass der Verband eine Nichtkontrollpflicht erfüllen muss?

Wenn der Verband Rauchwarnmelder einbaut, hat der Eigentümer seine Pflicht nach der Landesbauordnung erfüllt. Nur wenn die Gemeinschaft einen Negativbeschluss fasst, muss der einzelne tätig werden. Muss er dann eine Beschlussersetzungsklage anstrengen?

Dr. Olaf Riecke

[www.riecke-hamburg.de](http://www.riecke-hamburg.de)



---

24.06.2019



---

## **Baulicher Brandschutz - vorbeugende Maßnahmen retten Leben**

Brände sind oft verbunden mit einem großen materiellen Schaden, im schlimmsten Fall sind Menschenleben zu beklagen. Dies zu minimieren ist die Aufgabe des Unternehmers, des Eigentümers und die Verpflichtung von jedem, um Schäden an Dritten zu verhindern.

Laut Statistik des Gesamtverbandes der deutschen Versicherer sind mehr als 30 Prozent aller Brände in Deutschland auf eine elektrotechnische Ursache zurückzuführen. Allein 44 Prozent aller von einem Brandschaden betroffenen Unternehmen in Deutschland können nach einem Schadensfall ihren Betrieb nicht mehr aufnehmen. Grund genug, um sich mit baulichem Brandschutz und der richtigen Umsetzung zu befassen.

Vorbeugender Brandschutz bezeichnet Maßnahmen, um Bränden im Vorfeld vorzubeugen, die Ausbreitung des Feuers und Rauchs einzugrenzen und vor allem Leben zu schützen und zu retten. Es ist eine von drei vorbeugenden Brandschutzarten. Zu ihm gehören alle Brandschutzmaßnahmen, die mit dem Bau oder der Änderung baulicher Anlagen zusammenhängen. Darüber hinaus gibt es den anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz.

### **Bauordnungen stellen Vorgaben klar**

Gemäß aktuellen Bauordnungen der einzelnen Bundesländer müssen bauliche Anlagen so angeordnet, errichtet, geändert und instandgehalten werden, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Rauch und Feuer vorgebeugt wird. Bei einem Brand müssen Menschen und Tiere gerettet werden können und wirksame Löscharbeiten möglich sein. Die Landesbauordnungen der einzelnen Bundesländer schreiben vor, dass Öffnungen in Wänden und Decken nur dann zulässig sind, wenn diese mindestens die gleiche Feuerwiderstandsdauer wie die Wände und Decken an sich vorweisen. Zugelassene Brandschutzsysteme werden auf die Durchdringung von Feuer und Rauch getestet, womit die Gefahr einer Brandweiterleitung verhindert wird. Dies gilt etwa für Brandschutztüren- und -tore, Brandschutzklappen für Lüftungssysteme oder Brandabschottungen in Wänden und Decken. Diese Abschottungssysteme gibt es für alle möglichen Kabelsysteme (S30-S120), aber auch für Rohre (R20-R120), die wasserführend oder nicht wasserführend und die auf metallischer oder auf Kunststoff-Basis hergestellt sind. Selbst Kombinationen aus Kabeln und Rohren in einer Bauteilöffnung können durch geschultes Fachpersonal fachmännisch verschlossen werden, so dass eine Gefahr für Leib und Leben minimiert wird. Auch bei verschiedenen Wänden und Decken, sowie bei verschiedenen Gebäudetypen und deren jeweiligen Nutzungen gelten besondere Anforderungen, die zwingend einzuhalten sind.

Andreas Sonnenschein



---

andreas.sonnenschein@kaefer.com

13.06.2019



---

## Der Verlust eines Schlüssels - Das kann teuer werden

Ein Mieter ist verpflichtet, nach Mietvertragsende die Mietsache herauszugeben. Dazu gehört die Herausgabe aller Schlüssel. Ob und inwieweit dem Vermieter Schadensersatzansprüche gegen den Mieter zustehen, wenn dieser einen oder mehrere Schlüssel verliert, lesen Sie hier.

Muss ein Mieter die hohen Kosten des Austauschs der Schließanlage erstatten, nur weil er einen Schlüssel verloren hat? Oder muss er nur den verlorenen Schlüssel bezahlen? Erhält der Vermieter auch fiktiven Schadensersatz, wenn das Schloss bzw. die Schließanlage gar nicht ausgetauscht wurde? Wann muss oder darf tatsächlich eine gesamte Schließanlage ausgetauscht werden?

In seinem Urteil vom 5.3.2014 hat der Bundesgerichtshof ausgeführt, dass den Mieter eine Obhutspflicht für die Schlüssel des Mietobjekts trifft. Wenn er also einen Schlüssel verliert oder ihn nicht mehr findet, verletzt er diese Obhutspflicht. Hier besteht die gesetzliche Vermutung, dass der Mieter schuldhaft gehandelt hat. Dabei reicht es, wenn der Mieter den Schlüssel fahrlässig verliert – vorsätzliches Handeln ist nicht erforderlich. Der Mieter kann diese Vermutung entkräften, sich also entschuldigen. Dazu muss er aber vortragen, was passiert ist und warum sein Handeln nicht fahrlässig war. Wenn der Mieter das nicht kann, steht dem Vermieter ein Schadensersatzanspruch zu.

### **Muss der Mieter auch die Schließanlage bezahlen?**

Der Mieter muss daher den Schlüssel bezahlen, aber auch die Schließanlage?

Bis zur oben erwähnten Entscheidung des Bundesgerichtshofs vertraten viele Gerichte die Auffassung, dass ähnlich einer Sachbeschädigung auch der fiktive Schaden erstattungsfähig ist. Dem ist der Bundesgerichtshof entgegengetreten und hat ausgeführt, dass sich der Anspruch auf Ersatz der tatsächlich entstandenen Kosten richtet. Eine Substanzverletzung der Schließanlage sei durch das Fehlen eines Schlüssels nicht eingetreten und die Sorge um die beeinträchtigte Sicherheit sei nicht kommerzialisierbar. Daher liege ein Vermögensschaden nur dann vor, wenn die Schließanlage auch tatsächlich ausgetauscht wurde.

### **Besteht Missbrauchsgefahr?**

Bevor der Vermieter aber auf Kosten des Mieters die Schließanlage austauscht, muss er allerdings prüfen, ob tatsächlich eine konkrete und andauernde Missbrauchsgefahr, also eine Beeinträchtigung der Sicherheit durch den verlorenen Schlüssel besteht. Wenn das nicht der Fall ist, ist der Austausch einer Schließanlage oder eines Schlosses nicht notwendig und ein Schadensersatzanspruch kommt nicht in Betracht.

In diesem Zusammenhang hat das Amtsgericht Waren am 12.10.2017 entschieden, dass ein



---

Austausch der Schließanlage treuwidrig ist, wenn seit dem Verlust des Schlüssels mehrere (hier 16) Monate vergangen sind. Offensichtlich geht das Gericht davon aus, dass eine konkrete Missbrauchsgefahr nach 16 Monaten nicht (mehr) bestanden hat.

## **Fazit**

Der Vermieter kann daher dann Schadensersatzansprüche auf Austausch eines Schlosses oder einer Schließanlage geltend machen, wenn

- der Mieter beim Verlust des Schlüssels mindestens leicht fahrlässig gehandelt hat,
- der Schlüssel der Schließanlage zugeordnet werden kann und dadurch durch den Verlust des Schlüssels eine konkrete, fortbestehende Missbrauchsgefahr entstanden ist und
- die Schließanlage ausgetauscht wurde.

Katharina Gündel  
[www.gross.team](http://www.gross.team)

03.06.2019



---

## Impressum

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.  
Littenstr. 10  
D-10179 Berlin

Telefon: +49 30 308729-17  
Telefax: +49 30 308729-19  
E-Mail: [service@bvi-verwalter.de](mailto:service@bvi-verwalter.de)  
Web: [www.bvi-verwalter.de](http://www.bvi-verwalter.de)

Vertretungsberechtigter Vorstand:

Thomas Meier, Präsident  
Dr. Klaus Nahlenz, Vizepräsident  
Peter Waßmann, Schatzmeister  
Mark Zimni, Mitglied des Vorstandes  
Martin Metzger, Mitglied des Vorstandes  
Geschäftsführer: Sandra Lenzenhuber

Vereinsregister AG Charlottenburg VR 19621 B  
USt-IdNr.: DE204114517

Stand: 10. Oktober 2012

Verantwortlich für den Inhalt dieser Website: Sandra Lenzenhuber

## Nutzung der auf dieser Website verfügbaren Daten

Die Nutzung der im Rahmen des Impressums oder vergleichbarer Angaben veröffentlichten Kontaktdaten wie Postanschriften, Telefon- und Faxnummern sowie E-Mail-Adressen durch Dritte zur Übersendung von nicht ausdrücklich angeforderten Informationen ist nicht gestattet. Rechtliche Schritte gegen die Versender von so genannten Spam-Mails bei Verstößen gegen dieses Verbot sind ausdrücklich vorbehalten.

## Hinweis

Bei Fragen zum Datenschutz, die Sie nicht in unserer Datenschutzerklärung beantwortet finden, können Sie sich auch direkt an uns wenden: [datenschutz@bvi-verwalter.de](mailto:datenschutz@bvi-verwalter.de)

Bitte beachten Sie auch unseren [Haftungsausschluss!](#)

**Konzeption, Design[&] Entwicklung**  
[Dept GmbH](#)

