



# Aktuelles aus dem Miet- und Maklerrecht



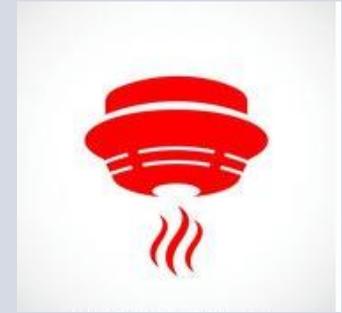
Jürgen Sattler

IVD-Nord Rechtsberater M-V



# Rauchwarnmelder





## Kosten des Rauchwarnmelders

- Kauf des Vermieters → nicht umlagefähig
- Anmietung durch Vermieter → nicht umlagefähig
- Mieter stellt den Rauchwarnmelder





## Aussage des BGH

Die Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern sind nicht als sonstige Betriebskosten umlagefähig.

Grund:

Kosten sind nicht ausdrücklich in Betriebskostenverordnung als umlagefähig aufgeführt

➔ nur als sonstige Betriebskosten (-)



## Grundsatz:

**Kosten für die Anschaffung technischer  
Einrichtungen sind keine  
Betriebskosten!**

Aber: Mieter muss den Einbau trotz eigener  
Geräte dulden

- ➔ nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes
- ➔ dauerhafte Verbesserung der Wohn-  
verhältnisse
- ➔ höheres Maß an Sicherheit





# Hilfsweise ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs wirksam?





Kündigt ein Vermieter wegen Zahlungsverzuges fristlos und erfolgt der nachträgliche Ausgleich der Rückstände (Schonfristzahlung), bleibt dennoch die vorsorgliche ausgesprochene ordentliche Kündigung wegen des Zahlungsrückstandes im Raum.



## Fall aus Berlin

- 2 Mieter
- Amtsgericht entschied für Vermieter → Berufung
- Landgericht Berlin hob Urteil auf:  
„ordentliche Kündigung geht ins Leere“  
Mietvertrag hätte sein Ende gefunden

BGH sagt: falsch, da einheitlicher Sachverhalt



Ergebnis: Zurückweisung und Prüfung, ob die Berufung des Vermieters auf die ordentliche Kündigung treuwidrig ist



# **Kündigung nach Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren trotz mietvertraglichen Kündigungsausschluss möglich**





## Fall

- Mietvertrag mit ehemaligen Eigentümer „Eine Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter ist ausgeschlossen.“
- Erwerber kündigte nach Zuschlagsbeschluss, da er die Wohnung für seinen Sohn benötigte.



Lösung: Das nach § 57 ZVG bestehende Sonderkündigungsrecht kann nicht durch Vereinbarung abbedungen werden

- ➔ das Eigentum wird nicht rechtsgeschäftlich, sondern durch Hoheitsakt erworben
- ➔ die Gläubiger hätten das Recht auf möglichst hohen Erlös
- ➔ nur durch Antrag auf Abänderung der Versteigerungsbedingungen



RECHTSANWÄLTE  
Sattler & Kollegen

ivd

# Maklerprovision sparen durch BGH Entscheidung

- [Maklerprovision sparen](#)
- <https://www.n-tv.de/ratgeber/So-sparen-Sie-sich-die-Maklerprovision-article21531677.html>
- [Maklervertrag widerrufen](#)
- <https://www.widerruf.info/maklervertrag-widerrufen/>



**Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit !**





## **Rechtsanwalt Jürgen Sattler**

Richard-Wagner-Str. 15, 18055 Rostock

Tel: 0381 / 49 73 78 0

Fax: 0381 / 49 73 78 3

Internet: [www.sattler-koll.de](http://www.sattler-koll.de)

E-Mail: [rae.sattler.pp@t-online.de](mailto:rae.sattler.pp@t-online.de)



# Quellen

## Bild:

- <https://de.dreamstime.com/stock-abbildung-frau-die-ihren-rauchmelder-pr%C3%BCft-image76845619>
- <https://www.ihre-vorsorge.de/nachrichten/lesen/bgh-mieter-muessen-rauchmelder-nicht-ueber-nebenkosten-mitzahlen.html>
- <https://in.pinterest.com/pin/681169512387937127/>
- <https://www.gograph.com/clipart/outline-smoke-detector-icon-gg105786352.html>
- <https://www.presseportal.de/pm/35604/4692828>
- <https://www.pngwing.com/en/free-png-tlxad>
- <https://www.istockphoto.com/de/grafiken/versteigerung-haus>
- <https://www.geldundhaus.de/unser-leitbild/leistungen/hand-haelt-haus-schluessel-und-geldscheine/>

## Text:

- <https://www.n-tv.de/ratgeber/So-sparen-Sie-sich-die-Maklerprovision-article21531677.html>
- <https://www.widerruf.info/maklervertrag-widerrufen/>