

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Beschädigte Wohnungstür durch Notarzteinsatz – Wer muss zahlen?

Frage:

Frau Karin Schuster aus Germering möchte wissen: Bei einem Notarzteinsatz hat die Feuerwehr die Eingangstür meiner vermieteten Wohnung aufgebrochen, nachdem eine Nachbarin Hilferufe meines Mieters gehört hatte, dieser aber die Tür nicht öffnete. Wer trägt die Kosten für die Reparatur?



**RA Dr. Benjamin
Merkel**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND

Antwort:

Grundsätzlich haben Sie als Vermieterin gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB die Mietsache, somit auch die Wohnungseingangstür, während der Mietdauer auf eigene Kosten im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Etwas anderes kann nur gelten, wenn der Mieter selbst durch eine Pflichtverletzung die Beschädigung der Mietsache zu vertreten hat. Ein plötzlich auftretender gesundheitlicher Notfall des Mieters kann in der Regel jedoch kein schuldhaftes Verhalten des Mieters begründen. Denn dadurch verletzt der Mieter nicht seine ihm obliegende Obhutspflicht. So hat das AG Hildburghausen in einer jüngeren Entscheidung geurteilt, dass die Kosten für eine Türerneuerung der Vermieter zu tragen habe, wenn ein zunächst um Hilfe rufender Mieter trotz Klingelns und Rufens durch alarmierte Rettungskräfte die Tür nicht öffnet und diese dann gewaltsam geöffnet werden musste (AG Hildburghausen, Urteil v. 22.05.2024, 21 C 133/23). Etwas anderes gilt nur, falls der Mieter den Einsatz pflichtwidrig ausgelöst hat. Da in Ihrem Fall ein (Mit-)Verschulden Ihres Mieters wohl ausscheidet, müssen Sie die Reparaturkosten selbst tragen.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in
allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

