

Inhalt

Vorwort zur 2. Auflage 2022.....	1
A. Vorwort zur 1. Auflage.....	2
B. Videoüberwachung in Mehrfamilienhäusern	3
I. Allgemeines	3
II. Videoüberwachungskameras im Mietrecht	3
1. Grundsätze.....	3
2. Keine Videoüberwachung zur Vermeidung von Straftaten und Vandalismus	5
3. Neue Aspekte des Datenschutzes – Videoüberwachung 4.0....	5
4. Fazit	8
III. Videoüberwachungskameras im WEG	9
C. Videoüberwachungskameras im Nachbarrecht.....	15
I. Überwachung des eigenen Grundstücksaußenbereiches	15
II. Zielgerichtetes ständiges Beobachten des Nachbarn	19
III. Einsatz von Flugdrohnen.....	21
D. Anbringung von Außenfenstergittern/einbruch- hemmenden Jalousien, Verstärkung der Außentüren und Außenfenster u. a. als Moder- nisierungsmaßnahme?	23
I. Mietrecht	23
1. Einbruchschutzmaßnahmen als bauliche Veränderung im Mietrecht	23
a) Wohnungsmietrecht	24
b) Gewerberaummietrecht	24
c) Vermietete Eigentumswohnung	24
2. Der Mieter wünscht entsprechende Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit	27
a) Duldungsanspruch des Mieters – Inhalt und Grenzen	29
b) Kostenregelung.....	31

c) Fakultative zusätzliche Mietsicherheit	31
d) Unzumutbarkeit für den Vermieter als Anspruchsgrenze....	32
e) Rückbau bei Vertragsende.....	32
3. Der Vermieter möchte tätig werden	35
4. Der Mieter rüstet selbst eigenmächtig nach	36
II. Wohnungseigentumsrecht.....	37
1. Das neue System der WEG-Reform zur Umsetzung des Einbruchschutzes als privilegierter baulicher Veränderung	38
2. Ein einzelner Eigentümer wünscht bauliche Veränderungen zur Erhöhung der Einbruchsicherheit.....	39
3. Die Gemeinschaft beschließt bauliche Veränderungen zur Erhöhung der Einbruchsicherheit	41
4. Kostenverteilung und Nutzung	41
E. Einbruchschutz durch nächtliches Abschließen der Haustüre contra Brandschutz, oder: Verbietet der Brandschutz das Abschließen der Haustür?.....	43
I. Vorbemerkungen	43
II. Mietrechtlicher Ansatz – Hausfrieden und Hausordnung.....	44
III. Wohnungseigentumsrechtlicher Ansatz – Verwaltungs- autonomie und Regelungskompetenz der Wohnungs- eigentümergeinschaft.....	46
IV. Bauordnungsrechtliche Vorgreiflichkeiten	49
V. Eigene Auffassung.....	50
F. Einbruchgefahr und kriminelles Umfeld als Gewährleistungsproblem im Mietrecht.....	52
G. Einbruchsgefahren erkennen	55
I. Aufgefundene Hausmarkierungen	55
II. Eigene aufmerksame Beobachtung des Wohnumfeldes	56
III. Untersuchung des Hauses durch Fachleute der Polizei.....	57
IV. Auslagerung wertvoller Vermögensgüter auf Bankschließfächer ...	57
H. Einbruchschutz	58
I. Technische Möglichkeiten	58
II. Optische Möglichkeiten	59

III. Elektronische Möglichkeiten – Smart-Home-Lösung	59
IV. Aufmerksamkeit der Nachbarn	60
V. Urlaubssituation	60
VI. Sonstiges.....	63
I. Steuern und Fördermittel.....	65
I. Steuerliche Behandlung von Einbruchschutzmaßnahmen.....	65
II. Förderprogramme	66
J. Versicherungsschutz.....	68
I. Hausratsversicherung – „Einbruchdiebstahlversicherung“	68
1. Einbruchdiebstahl	68
2. Vandalismus	72
3. Beraubung	72
4. Mitversicherte Kosten	72
5. Versicherungsausschlüsse.....	73
6. Nachweisprobleme	73
7. Leistungskürzung bei grober Fahrlässigkeit	79
8. Leistungskürzung bei Obliegenheitsverletzung.....	81
9. Insbesondere: Rechtzeitige Vorlage der Stehgutliste	84
10. Sachlicher Umfang der Versicherung.....	87
11. Versicherungsort.....	90
II. Gebäudeversicherung bei vermieteten Mehrfamilienhäusern – „Gebäudeentschädigung“ bei einem Einbruch	91
III. Empfehlungen.....	91
K. Wenn der Versicherer nicht zahlt, wer zahlt dann?.....	93
Abkürzungsverzeichnis.....	96
Literaturverzeichnis	98
Stichwortverzeichnis	100