

Presseinformation

Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e. V.

Die Wiedereinweisung geräumter Mieter ist unzulässig!

Der Albtraum aller Vermieter: Nach gewonnener Räumungsklage scheitert die Zwangsräumung, weil die Obdachlosenbehörde den Mieter wieder in die alte Wohnung einweist. In einem vor dem Verwaltungsgericht München verhandelten Fall, verfügte, wie der Bayer. Wohnungs- u. Grundeigentümergeverband mitteilt, die Obdachlosenbehörde eine 3-monatige Wiedereinweisung des bereits rechtskräftig zur Räumung verurteilten Mieters in die Wohnung. Die vom Vermieter gegen den Einweisungsbescheid erhobene Klage vor dem Verwaltungsgericht war erfolgreich. Die Verwaltungsrichter hielten bereits die Dauer der Wiedereinweisung von 3 Monaten für überzogen. Die maximale Dauer der Wiedereinweisung zur Vermeidung von Obdachlosigkeit beträgt demnach 2 Monate. Weiter war die Wiedereinweisung auch deshalb unzulässig, weil eine derartige für Vermieter einschneidende Maßnahme nur in Fällen schwerster Notlagen in Betracht kommt, denen die Obdachlosenbehörde auf andere Weise nicht abhelfen kann, z.B. weil keine anderweitige Unterbringungsmöglichkeit zur Verfügung steht.

Der BWE begrüßt die Entscheidung, weil sie die grundrechtlich geschützte Eigentumsgarantie stärkt. Eingriffe in Grundeigentum müssen, laut RA Jürgen Krause, die Ausnahme bleiben.

Für weitere Informationen und Fragen steht hierzu der Kreisvorsitz des Bayerischen Wohnungs- und Grundeigentümergeverbandes in der Kanzlei

FORUM Rechtsanwälte Huber & Krause

Partnerschaftsgesellschaft

Ludwigstr. 7, 87600 Kaufbeuren,

T. 08341/9665330

Fax: 08341/96653366

E-Mail: kanzlei@forum-kf.de

jederzeit zur Verfügung.

Presseinformation

Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e. V.

Wärmedämmung einer Grenzwand: Nachbar muss Überbau nicht hinnehmen

Diese Entscheidung traf das OLG Karlsruhe im Streit zweier Nachbarn. Das Haus des Beklagten ist bis an die Grundstücksgrenze zum Nachbarn A gebaut. Ohne Genehmigung des Klägers begann der Beklagte damit auf der Außenwand seines Gebäudes eine breite Isolierung aufzubringen. Diese würde an der Seite des Klägers nach dem Aufbringen des Putzes mit einer Gesamtdicke von ca. 15 cm in dessen Grundstück hineinragen und insbesondere die Einfahrt verengen. Der Kläger erwirkte beim Landgericht Karlsruhe den Erlass einer einstweiligen Verfügung, wonach der Beklagte es zu unterlassen hatte auf der Außenfassade ein in das Grundstück des Klägers hineinragende Außenisolierung aufzubringen. Die hiergegen gerichtete Berufung blieb ohne Erfolg.

Die Richter bestätigen vielmehr den Unterlassungsanspruch des Klägers. Dieser muss die in seinem Grundstück hineinragende Isolierungsmaßnahme nicht als Überbau dulden. Nach dem BGB muss ein Nachbar den Überbau nur dulden, wenn der Bauherr bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut habe, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Wer im Bereich der Grundstücksgrenze baut und sich nicht ggf. durch Hinzuziehung eines Vermessungsingenieurs darüber vergewissert, ob der für die Bebauung vorgesehen Grund auch ihm gehöre und er die Grenzen seines Grundstücks nicht überschreitet, handelt ggf. grob fahrlässig.

Eine Duldungspflicht ergibt sich auch nicht aus den nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnis. Allein das grundsätzliche Interesse des Eigentümers oder das Gemeinwohlinteresse an einer verbesserten Wärmedämmung als energetische Maßnahme führt nicht zu einer Duldungspflicht. (OLG Karlsruhe, Az. 6 U 121/09)

Für weitere Informationen und Fragen zu diesem und sonstigen mietrechtlichen Problemen steht hierzu der Kreisvorsitz des Bayerischen Wohnungs- und Grundeigentümergeverbandes in der Kanzlei

FORUM Rechtsanwälte Huber & Krause

Partnerschaftsgesellschaft

Ludwigstr. 7, 87600 Kaufbeuren,

T. 08341/9665330

Fax: 08341/96653366

E-Mail: kanzlei@forum-kf.de

jederzeit zur Verfügung.

Presseinformation

Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümerverband e. V.

Kautionsrückzahlung bei Verkauf des Mietobjektes

Verkauft der Vermieter das Mietshaus an einen Erwerber, so kommt es nicht selten vor, dass der Vermieter die von seinem Mieter bei Mietbeginn ausgehändigte Kautions an den Käufer weiter gibt. Problematisch wird es dann, wenn der Käufer zahlungsunfähig wird. Zieht der Mieter aus dem Haus aus und verlangt er seine Kautions vom ehemaligen Vermieter zurück, da er sie von dem Käufer nicht mehr zurückerhalten hat, stellt sich die Frage wen der Mieter nun in Anspruch nehmen kann.

Nach § 566 a BGB kann bei Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter die Sicherheit von dem ursprünglichen Vermieter verlangen, wenn er diese vom Erwerber der Immobilie nicht mehr erhalten kann. Der frühere Vermieter ist daher verpflichtet, dem Mieter die Kautions auszuzahlen, auch wenn er sie zuvor an den Erwerber weitergegeben hatte .

Um diese Problematik zu vermeiden, hätte der ursprüngliche Vermieter sich vom Käufer der Immobilie eine Bankbürgschaft über den ausgezahlten Kautionsbetrag geben lassen sollen. Dann kann im Ernstfall immer noch an die Bank des Käufers herangetreten werden.

Für weitere Informationen und Fragen zu diesem und sonstigen mietrechtlichen Problemen steht hierzu der Kreisvorsitz des Bayerischen Wohnungs- und Grundeigentümerverbandes in der Kanzlei

FORUM Rechtsanwälte Huber & Krause
Partnerschaftsgesellschaft
Ludwigstr. 7, 87600 Kaufbeuren,
T. 08341/9665330
Fax: 08341/96653366
E-Mail: kanzlei@forum-kf.de

jederzeit zur Verfügung.

Presseinformation

Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e. V.

Unwirksame Parkettversiegelungsklausel

Der Außenanstrich von Türen und Fenstern sowie das Abziehen und Wiederherstellen einer Parkettversiegelung sind keine Schönheitsreparaturen. So entschied der BGH in seinem Urteil vom 13.01.2010 mit dem Az. VIII ZR 48/09.

In vorliegendem Fall stritten die Parteien nach Ende des Wohnraummietverhältnisses über Schadenersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen. Die Parteien hatten in der Schönheitsreparaturklausel u.a. vereinbart, dass der Mieter das Abziehen und Wiederherstellen der Versiegelung von Parkett und den Außenanstrich von Türen und Fenstern auszuführen hat.

Der BGH hat nun seine strikte Rechtsprechung zur Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln konsequent fortgesetzt. Er stellt abermals fest, dass Maßstab der Klauselkontrolle die jeweils bei Vertragsschluss geltende Fassung des § 28 Abs. 4 II BV ist. Eine Ausweitung der Arbeiten im Formularvertrag ist nicht möglich. Beide Klauselteile waren danach gem. § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam, da sie dem Mieter ein Übermaß an Renovierungspflichten auferlegt.

Ein über das Streichen der Fußböden hinaus gehendes Abziehen und Wiederherstellen von Parkettversiegelungen, wie auch das Streichen der Wohnungseingangstüren und -fenster von außen wird in § 28 Abs. IV S. 3 II BV nicht erfasst und stellt daher auch keine Schönheitsreparatur dar. Es geht nicht mehr um die typischen Beseitigungen von Gebrauchsspuren, sondern um darüber hinausgehende Instandhaltungen.

Die Teilunwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel führt stets zur Unwirksamkeit der gesamten Klausel.

Reine Schadenersatzansprüche können laut BGH jedoch beruhen auf einem Mietgebrauch, der den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitet, eine unsachgemäße Ausführung der vorgenommenen Renovierungsarbeiten und auch ungewöhnliche Dekoration, wie z.B. bei der Farbwahl beim Anstreichen der Wände, die der Mieter nach § 242 BGB bei Rückgabe der Wohnung wieder beseitigen muss.

Für weitere Informationen und Fragen steht hierzu der Kreisvorsitz des Bayerischen Wohnungs- und Grundeigentümergeverbandes in der Kanzlei

FORUM Rechtsanwälte Huber & Krause

Partnerschaftsgesellschaft

Ludwigstr. 7, 87600 Kaufbeuren,

T. 08341/9665330

Fax: 08341/96653366

E-Mail: kanzlei@forum-kf.de

jederzeit zur Verfügung.

Presseinformation

Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e. V.

Wohnungen müssen leise sein

In einem bemerkenswerten Urteil (BGH vom 04.06.2009, VII ZR 54/07) hat der Bundesgerichtshof (BGH) dem Käufer einer Eigentumswohnung einen erhöhten Schallschutz zugestanden. Der Käufer hatte geklagt, da ihm das hellhörig das Haus hellhörig vorkam, obwohl die Baubeschreibung hinsichtlich des Schallschutzes auf die Werte der DIN 4109 hingewiesen hatte und diese Werte auch eingehalten waren. Inzwischen hat jedoch im üblichen Komfortwohnungsbau der Bauträger den erhöhten Schallschutz gemäß Beiblatt 2 zur DIN 4109 einzuhalten. Obwohl im vorliegenden Fall in der Baubeschreibung nur auf die einfachen Schallschutzwerte der DIN 4109 verwiesen wurde, hält der BGH den erhöhten Schallschutz für geschuldet. Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn der Bauträger umfassend über Bedeutung und Tragweite der Vereinbarung der DIN 4109 als überholten Stand der Technik aufgeklärt hätte. Der Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband (bwe-online.de) empfiehlt daher allen Wohnungskäufern, deren Wohnungskauf noch weniger als 5 Jahre seit Abnahme zurückliegt, ihren Kaufvertrag bzw. die Baubeschreibung auf die Schallschutzvereinbarung zu überprüfen. In vielen dieser Fälle wird der Käufer einen Nachbesserungs- bzw. Minderungsanspruch gegen den Bauträger geltend machen können. Denn allein die Einhaltung der DIN-Normen in der Bauausführung ist kein unumstößlicher Beleg dafür, dass der Bauträger die Leistungen ordnungsgemäß und mangelfrei erbracht hat. Es ist vielmehr abzuklären, ob die in den DIN-Normen enthaltenen technischen Vorgaben auch der Baupraxis entsprechen.

Für weitere Informationen und Fragen steht hierzu der Kreisvorsitz des Bayerischen Wohnungs- und Grundeigentümergeverbandes in der Kanzlei

FORUM Rechtsanwälte Huber & Krause

Partnerschaftsgesellschaft

Ludwigstr. 7, 87600 Kaufbeuren,

T. 08341/9665330

Fax: 08341/96653366

E-Mail: kanzlei@forum-kf.de

jederzeit zur Verfügung.

Pressemitteilung

Keine Beteiligung des Mieters an Kosten für Aufzug im Nebengebäude

Eine formularmäßige Vereinbarung in einem Wohnraummietvertrag, durch die ein Mieter anteilig mit Kosten für einen Aufzug belastet wird, mit dem seine Wohnung nicht erreicht werden kann, weil sich der Aufzug in einem anderen Gebäudeteil befindet, benachteiligt den Mieter unangemessen.

Mit dieser Begründung wies der BGH die Klage eines Vermieters auf Nachzahlung von Nebenkosten ab. Die Richter gaben vielmehr dem Mieter recht, der die Kosten für den Aufzug aus der Nebenkostenabrechnung heraus gerechnet und nicht bezahlt hatte. Der Aufzug befand sich im Hauptgebäude, seine Wohnung im 4. Stock des Quergebäudes konnte er damit nicht erreichen. Die Richter machten deutlich, dass die ausgeschlossenen Mieter an Kosten für Einrichtungen, die nur bestimmten Mietern zur alleinigen Nutzung überlassen sind, nicht beteiligt werden dürften.

Gleichwohl hält der BGH daran fest, dass die formularvertragliche Beteiligung des Mieters einer Erdgeschosswohnung an den Aufzugskosten diesen nicht unangemessen benachteiligt. Der Erdgeschossmieter muss die Kosten daher tragen (BGH, VIII ZR 128/08).

Der BWE ist in der Rechtsanwaltskanzlei FORUM Rechtsanwälte Huber & Krause PartG, Ludwigstr. 7, 87600 Kaufbeuren, T. 08341/9665330, Fax: 08341/96653366, E-Mail: kanzlei@forum-kf.de zu erreichen.

Pressemitteilung

Vorenthalten der Mietsache auch bei unterlassener Beseitigung von Einbauten

Der Mieter enthält dem Vermieter das Mietobjekt auch dann vor, wenn er nach dem Auszug Einbauten oder Einrichtungen trotz entsprechender Verpflichtung nicht beseitigt.

Diese Klarstellung traf das OLG Düsseldorf. Bisher war in der Rechtsprechung anerkannt, dass dem Vermieter das Mietobjekt vom Mieter dann vorenthalten wird, wenn dieser es in einem verwahrlosten oder verschlechterten Zustand zurück gibt. Das gilt nach Ansicht der Richter nun auch für den Fall, dass der Mieter nach dem Auszug Einbauten oder Einrichtungen trotz entsprechender Verpflichtung nicht beseitigt. Dabei erstreckt sich die Beseitigungspflicht ohne besondere Absprache der Mietvertragsparteien nicht nur auf vom Mieter eingebrachte Einrichtungen. Sie gilt vielmehr auch für solche, die er vom Vormieter übernommen hat. Rechtsfolge ist, dass der Vermieter für die Zeit des Vorenthaltens als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die für vergleichbare Sachen ortsübliche Miete weiter verlangen kann (OLG Düsseldorf I-24 U 7/08).

Der BWE ist in der Rechtsanwaltskanzlei FORUM Rechtsanwälte Huber & Krause PartG, Ludwigstr. 7, 87600 Kaufbeuren, T. 08341/9665330, Fax: 08341/96653366, E-Mail: kanzlei@forum-kf.de zu erreichen.

Pressemitteilung

„Stehpinkler“ mindern die Wohnqualität

Einen recht ungewöhnlichen Fall hatte das Landgericht Berlin am 20.04.2009 mit dem Az.: 67 S 335/08 zu entscheiden.

Ein Mieter hat in seinem Wohnzimmer die „Pinkelgeräusche“ aus dem Bad des Nachbarn gehört und fühlte sich gestört. Das Landgericht Berlin hielt eine Mietminderung von 10 % für angemessen. Auch von einem schon 30 Jahre alten Gebäude könne erwartet werden, dass „doch sehr penetrante und unangenehme Geräusche im Wohnbereich nicht auftreten“. Der Mieter in Berlin hatte mehr als zwei Jahre lang die Miete um 10 % gemindert, da er in seinem Wohnzimmer dem Nachbarn bei der „stehenden Verrichtung des kleinen Geschäfts“ zuhören konnte.

Die Geräuschentwicklung bestätigte auch ein Sachverständiger. Derartige Geräusche von nebenan im eigenen Bad zu hören ist ggf. noch hinnehmbar. Im Wohnbereich gilt dies jedoch nicht.

Für weitere Informationen zu diesem nicht ganz alltäglichen Fall oder zu anderen Problemen im Bereich der Mietminderung steht der BWE (Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümerverband) in seinen Räumlichkeiten in der Kanzlei

FORUM Rechtsanwälte Huber & Krause
Partnerschaftsgesellschaft
Ludwigstr. 7, 87600 Kaufbeuren,
T. 08341/9665330
Fax: 08341/96653366
E-Mail: kanzlei@forum-kf.de

gerne zur Verfügung.