

Herr und Frau
Muster
Mühlfelderstr. 16

82211 Herrsching

Datum: 06. Dez. 2001

Tel. : 08152 / 922660

BIG - News

Neue Informationen aus dem Immobilienbereich für Wohnungseigentümer, Beiräte,
Bauträger und andere interessierte Personen - Ausgabe 02/01 -

Sehr geehrter Herr Muster,
sehr geehrte Frau Muster,
in den BIG - News informieren wir Sie über aktuelle Entwicklungen des
Immobilienmarktes. Hauptsächlich stellen wir Ihnen neuere Rechtsprechung in
Kürze vor, (gegebenenfalls kommentiert), die für Sie von Interesse sein könnte.

Auszeichnungen für BIG Hausverwaltung GmbH

Beim deutschen Verwaltertag Anfang Oktober in Weimar wurden wir vom DDIV (Dach-
verband deutscher Immobilienverwalter e.V.) als **Immobilienverwalter des Jahres**
ausgezeichnet.

Beim bundesweiten Internetwettbewerb der Fachzeitschrift "Immobilien Wirtschaft
& Recht " haben wir mit unserer Homepage den 4. Platz erreicht.

Wir freuen uns über diese eindrucksvolle Bestätigung unserer Arbeit und werden
auch weiterhin damit fortfahren, unsere Leistungen ständig an die sich ändernden
Bedingungen und die Wünsche und Bedürfnisse unserer Kunden anzupassen.

1.) WEG-Recht

Durchgangsrecht des Nachbarn durch den Garten (Sondernutzungsrecht)

Aus dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer kann sich aus den konkreten
Verhältnissen des Einzelfalls ergeben, daß ein Eigentümer mit einem Sondernutzungsrecht
an einer Gartenfläche verpflichtet ist, den benachbarten Miteigentümer,
der keinen äußeren Zugang zu einer ebenfalls im Sondernutzungsrecht
stehenden Gartenfläche hat, zu deren ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu bestimmten
Zeiten Durchgang zu gewähren.

(OLG Stuttgart, Beschluß vom 20.02.2001 - 8 W 555/2000)

Umlage der Verwalterkosten

Sind nach der Gemeinschaftsordnung die Betriebskosten nach der Zahl der
Wohnungs- und Teileigentumsrechte zu verteilen, so weit dies "möglich, zweckmäßig
und sachdienlich" ist, im übrigen nach Miteigentumsanteilen, dann ist die
Verwaltervergütung grundsätzlich nach der Zahl der Wohnungs- und Teileigentums-

rechte umzulegen.

(Bay. ObLG Beschluß vom 17.04.2001 - 2 ZBR 40/01)

Anmerkung: Die Verwaltungskosten des WEG-Verwalters betreffen die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, und müssen aus diesem Grund bei fehlender Regelung in der Gemeinschaftsordnung immer nach den Miteigentumsanteilen verteilt werden.

2.) Mietrecht

Aufstellen einer Waschmaschine in den Mieträumen

Das Aufstellen einer Waschmaschine in der Wohnung zählt grundsätzlich zum zulässigen Mietgebrauch.

(AG Köln, Urteil vom 11.01.2001 - 207 C 221/00)

Dosieranlage für die Trinkwasseraufbereitung bzw. -entkalkung

Der Mieter einer Wohnung hat die vom Vermieter vorgenommene chemische Aufbereitung des Leitungswassers zu dulden, wenn das aufbereitete Wasser lebensmittelrechtlich unbedenklich ist.

(LG Braunschweig, Urteil vom 05.05.2000, 6 S 972/99=NZM 2001, S. 581)

Schadensersatzpflicht des Vermieters (1.)

Der Hauseigentümer haftet nicht unter den Gesichtspunkten der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht für Schäden, die ein Besucher seines Hauses dadurch erleidet, daß er auf einer Treppenanlage im Eingangsbereich des Hauses zu Fall kommt, weil er das Haus bei völliger Dunkelheit verlassen hat, ohne die Beleuchtung des Aussenbereichs einzuschalten. Der Besucher darf nicht darauf vertrauen, daß die Aussenbeleuchtung beim Verlassen des Hauses ebenso wie beim Betreten des Grundstücks durch Bewegungsmelder eingeschaltet wird.

(OLG Köln, Urteil vom 08.11.2000, - 11 U 41/00 = ZMR 2001, S. 273)

Schadensersatzpflicht des Vermieters (2.)

Eine Schadensersatzverpflichtung des Vermieters gegenüber dem Mieter besteht nicht, wenn dieser auf einer bauordnungswidrigen Treppe innerhalb des Mietobjektes zu Fall kommt, die er seit annähernd zwei Jahren täglich mehrmals benutzt, ohne jemals Beanstandungen wegen des Zustands zu haben.

(OLG Düsseldorf, Urteil v. 07.06.2001 - 10 U 64/00 = NZM 2001, S. 850)

Auszahlung der Kautions

Rechnet der Vermieter ein Mietverhältnis unter Berücksichtigung der Kautions ab und zahlt er das Abrechnungsguthaben an den Mieter aus, so können damit nicht berücksichtigte Forderungen des Vermieters erlassen worden sein.

(OLG Düsseldorf, Urteil vom 26.04.2001, - 24 U 133/00 = NZM 2001, S. 893)

3.) Sonstiges / Diverses

Herzanfälle nach Eigentümerversammlungen nehmen zu

Eigentümerversammlungen können ungesund sein. In Italien, wo 70% der Bevölkerung eine Eigentumswohnung besitzen, rät nun der Kardiologe Pier Luigi Prati zur Vorsicht vor den konfliktreichen Veranstaltungen, berichtet die Ärzte-Zeitung. Menschen mit schwachem Herzen sollten besser nicht teilnehmen. Denn immer häufiger müssten im Anschluß an diese Treffen Patienten mit Angina Pectoris behandelt werden. Schon seit 10 Jahren nehme die "Wohnstress-Angina" zu, hat Pranti beobachtet. Gefährdet seien vor allem ältere Menschen, die bei den Veranstaltungen auf die Mitbewohner treffen, über die sie sich das ganze Jahr geärgert haben.

Anmerkung: Soweit uns bekannt, ist in den von uns betreuten Anlagen noch kein solcher Fall vorgekommen. Wie Sie wissen, sind wir in den Versammlungen auch immer sehr bemüht, einen breiten Konsens der Eigentümergemeinschaft zu finden, möglichst jeden Standpunkt zu erörtern, und "Kampfabstimmungen" zu vermeiden.

Wohnungseigentum soll Freude machen.

Mit freundlichen Grüßen,
Ihre BIG Hausverwaltung