

Herr und Frau
Muster
Mühlfelderstr. 16

Datum: 26.11.03

82211 Herrsching

Tel.: 08152 / 92266-0

BIG - News

Neue Informationen aus dem Immobilienbereich für Wohnungseigentümer, Beiräte,
Vermieter und andere interessierte Personen - Ausgabe II/2002 -

Sehr geehrter Herr Muster,
sehr geehrte Frau Muster,
mit unserem aktuellen Newsletter informieren wir Sie wieder über aktuelle Entwicklungen des Immobilienmarktes, und stellen Ihnen neuere Rechtsprechung in Kürze vor (gegebenenfalls kommentiert), die für von Interesse sein könnte.

1.) WEG-Recht

Entfernung von Bäumen innerhalb eines Sondernutzungsrechtes

Ein Sondernutzungsrecht am Grundstück rechtfertigt nicht die Entfernung von Bäumen. Ein Sondernutzungsberechtigter ist in gewissem Umfang zur gärtnerischen Gestaltung seines Grundstücksanteils berechtigt; dies gibt ihm aber nicht die Befugnis, ohne Einverständnis der übrigen Eigentümer zu Eingriffen derart, wie sie hier vorgenommen worden sind. Tätigt er sie gleichwohl, haben die anderen Wohnungseigentümer nach §§ 823 Abs. 1, 249, 1004 Abs. 1 BGB, § 14 Nr. 2 WEG einen Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes.
(BayObLG, WE 1995, 345)

Änderung eines Kostenverteilerschlüssels

Ein Mehrheitsbeschluss, der die in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Kostenverteilungsregelung abändert, ist nichtig. (BayObLG, Beschluss vom 20.12.2000)
Anmerkung: Damit wurde die neue Rechtsprechung des BGH vom Sep. 2000 unverzüglich auch von den "unteren" Gerichten übernommen.

Waschmaschine und Wäschetrocknen in der Wohnung

Ein Mehrheitsbeschluss (Hausordnung), der den Betrieb einer Waschmaschine und das Trocknen von Wäsche in der Wohnung an der Luft untersagt, ist nichtig.
(OLG Frankfurt, Beschluss v. 04.12.2000)

Ort und Zeit der Eigentümerversammlung

1. Eine Eigentümerversammlung in einem Wohnwagen des Verwalters kann für einzelne Wohnungseigentümer unzumutbar sein, wenn zwischen Ihnen und dem Verwalter gespannte zwischenmenschliche Beziehungen bestehen.

2. Soll eine Wohnungseigentümerversammlung zwischen Weihnachten und Neujahr stattfinden, ist auf das Interesse der einzelnen Wohnungseigentümer, in dieser Zeit ihre Angehörigen zu besuchen, besondere Rücksicht zu nehmen.
3. Ein Verwalter, der gegen diese Grundsätze verstößt, kann sich als ungeeignet erweisen. (OLG Düsseldorf, Beschluß vom 20.07.2001)

Aufrechnung mit Hausgeld

Gegen Wohngeldforderungen der Wohnungseigentümer kann grundsätzlich nur mit anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen oder solchen aus Notgeschäftsführung aufgerechnet werden. (BayObLG, Beschluss vom 06.09.2001)

2.) Mietrecht

Mobilfunkantenne I

Alleine die Tatsache, daß auf dem Dach des Hauses, in dem sich die Mietwohnung befindet, eine Mobilfunkantenne betrieben wird, begründet nicht die Mietminderung. Die theoretische, aber entfernt liegende, vom Mieter empfundene Möglichkeit einer Gesundheitsbeeinträchtigung durch die Strahlungen, reicht nicht aus. (AG Gießen, Urteil vom 09.07.2001)

Anmerkung: Dies gilt dann auch, wenn die Antenne auf einem benachbarten Anwesen steht.

Mobilfunkantenne II

Bei Einhaltung der in der 26. BImSchV (Bundesemissionsschutzverordnung) festgesetzten Grenzwerte kann derzeit nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Mobilfunk ausgegangen werden. (OVG Koblenz, Beschluss vom 20.08.2001)

Mieterinsolvenz I

Bei Insolvenz des Mieters kann der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Herausgabe der Mieträume verlangen. Jedoch ist der Insolvenzverwalter nicht zur Herstellung eines vertragsgemäßen Zustandes verpflichtet. Dies bedeutet, daß er weder zur Beseitigung von Mietschäden noch zur Entfernung von Einbauten bzw. eingebrachten Sachen des Mieters oder zur Herstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet ist. Solche Ansprüche (auf Erfüllung oder Schadensersatz) kann der Vermieter nur zum Vermögensverzeichnis (§ 153 Insolvenzordnung) anmelden. (BGH, Urteil vom 05.07.2001)

Mieterinsolvenz II

Die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs kann nach dem Antrag auf Eröffnung des Verbraucherinsolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters nur auf Zahlungsrückstände gestützt werden, die **nach** dem Antrag eingetreten sind. (LG Neubrandenburg, Urteil v. 14.08.2001)

3.) Sonstiges / Diverses

Definition für grobe Fahrlässigkeit

Grobe Fahrlässigkeit, hinsichtlich deren dem Vermieter nach allgemeinen Grundsätzen die Darlegungs- und Beweislast obliegt, setzt die gesicherte Feststellung einer schwerwiegenden Verletzung der verkehrserforderlichen Sorgfalt voraus und ist daher nur dann gegeben, wenn das nicht beachtet worden ist, was im gegebenen Fall jedem einleuchten mußte, weil einfache, ganz naheliegende Überlegungen nicht angestellt worden sind. Dabei ist auch subjektiven Umständen in der Weise Rechnung zu tragen, daß dem Handelnden nur ein besonders schweres Verschulden anzulasten ist. (OLG Düsseldorf, Urteil v. 14.03.2002)

Das Team der BIG Hausverwaltung wünscht Ihnen schöne Feiertage und einen guten Rutsch ins neue Jahr.

Ihre BIG Hausverwaltung