

Herr und Frau
Muster
Bahnhofstr. 20

82211 Herrsching

(9904+9999)

Datum: 04.02.04

Tel.: 08152 / 92266-0

BIG - News

Neue Informationen aus dem Immobilienbereich für Wohnungseigentümer, Beiräte,
Bauträger und andere interessierte Personen - Ausgabe I/2004 -

Sehr geehrte Frau Muster,
sehr geehrter Herr 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 Sie von Interesse sein könnte.

1.) Neue Verordnungen seit 01.01.2004

Die Flut an neuen Gesetzen und Verordnungen für die Wohnungswirtschaft reißt nicht ab. Zum 01.01.2004 sind die Wohnflächenverordnung (WoflV) und die Betriebskostenverordnung (BetrKV) in Kraft getreten.

In der **Wohnflächenverordnung** wird die Berechnung der Wohnflächen verbindlich, aber nicht eindeutig geregelt. **Sie gilt für alle Wohnungen, die ab dem 01.01.04 fertiggestellt oder umgebaut wurden.** Neu ist, daß Terrassen jetzt immer mit eingerechnet werden dürfen, auch wenn Sie seitlich (und nach oben) keinen Sichtschutz haben. Wichtigste Änderung ist jedoch, daß Balkone und Terrassen, IN DER REGEL mit einem Viertel, maximal zur Hälfte anzurechnen sind. Den Materialien des Gesetzgebers ist zu entnehmen, daß Abweichungen von dieser Regel (nach oben oder unten) sachlich begründet werden müssen. Positiv zu werten ist, daß nun klar geregelt ist, daß Vormauerungen bis 1.5 m Höhe zur Wohnfläche dazuzurechnen sind (wie sie z.B.häufig in Bädern anzutreffen sind).

Die **Betriebskostenverordnung** hat die Anlage 3 zu §27 der II.BV abgelöst, und ist für alle Wohnungsmietverhältnisse bindend (sofern im Vertrag vereinbart!). Die BetrKV ist nahezu identisch mit der Anlage 3. Wichtige Änderungen sind zum einen die Klarstellung, daß die Kosten der (gewerblichen) Wärmelieferung auch vollständig umgelegt werden können; ebenso die Kosten für die Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen einschließlich des Sandaustauschs auf Spielplätzen, sowie die Kosten der Elementarversicherung; die Beschreibung der Kosten für Wascheinrichtungen wurde überarbeitet und umfasst damit jetzt auch die Trockner.

Wir empfehlen allen vermietenden Eigentümern dringend, in allen Mietverträgen

die Umlage der Kosten gemäß der BetrKV zu vereinbaren. Den Text der beiden Verordnungen können Sie sich kostenlos von unserer Homepage im Internet herunterladen. Sie finden diese (und weitere Texte und Formulare) unter **www.big-hausverwaltung.de** und weiter unter dem Menüpunkt **DOWNLOADS**.

- bitte wenden -

Des weiteren können Sie inzwischen alle (bisherigen) Themen unseres Newsletters auch nach Stichworten sortiert auf unserer Homepage nachlesen. Sie finden diese Datenbank auf der Homepage unter dem Menüpunkt BIG NEWS.

1.) WEG-Recht

Beschluß über Einschränkung der Nutzung eines Teileigentums

Ein Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung, der die nach der Teilungserklärung erlaubte gewerbliche Nutzung eines Teileigentums einschränkt, ist mangels Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nichtig.

(OLG Düsseldorf, Beschluss v. 16.07.2003 - 3 Wx 149/03)

2.) Mietrecht

Mietausfälle und Prozesskosten als Mangelfolgeschaden

a) Infolge von Baumängeln entstandene Mietausfälle gehören zu den engen Mangelfolgeschäden, auch wenn sie nicht beim Auftraggeber, sondern nach Weiterveräußerung beim Erwerber entstanden sind.

b) Die Prozeßkosten aus den Streitigkeiten um die Mietausfälle gehören ebenfalls zu den engen Mangelfolgeschäden.

(BGH, Urteil vom 25.09.2003 - VII ZR 357/02)

Anmerkung: Vorsicht mit der (vorzeitigen) Akzeptanz von (überhöhten) Mietminderungen. Zum einen können überhöhte Minderungen nicht geltend gemacht werden, zum anderen ist es den Mietern dann oft nicht mehr "abzugewöhnen", daß die Miete nicht ständig wegen jeder "Kleinigkeit" gemindert werden darf. Viele Vermieter haben großzügiges Entgegenkommen aufgrund einer möglichen Geltendmachung bei anderen schon durch übermäßige und wiederholende Minderungen in den Folgejahren mehrfach "büßen müssen".

Abnutzung der mitvermieteten Gegenstände in der Wohnung - Badewanne

Der Mieter muß die durch den Zeitablauf bedingten Verschlechterungen der mitvermieteten Gegenstände in der Wohnung prinzipiell hinnehmen und hat keinen Anspruch auf Austausch durch neue Ersatzgegenstände. Die Grenze, ab der die Vermieterpflicht zum Austausch der mitvermieteten Gegenstände beginnt, ist allerdings die Funktionsfähigkeit derselben. Daß die banstandete Badewanne 20 Jahre alt war, reichte nicht aus - ein Mangel sowie die dann gegebene Instandsetzungspflicht komme erst dann in Betracht, wenn die Badewanne nach weiterem Verschleiß nicht mehr benutzt werden kann. Für das Gericht war nicht nachvollziehbar, warum die "stark aufgerauhte Oberfläche der Wanne" durch den Mieter nicht hätte gereinigt werden können. Das Gericht weiter: Rostansatz könne durch geeignete Maßnahmen beseitigt werden.

(AG Coesfeld, 2003)

3.) Sonstiges

Neuer Sonderservice der BIG Hausverwaltung GmbH

Ab sofort helfen wir Ihnen beim Transport großer Güter, Umzügen, etc...

Alle Kunden (Wohnungs- und Hauseigentümer) oder Geschäftspartner können sich unseren Firmenanhänger ab sofort ausleihen - **kostenlos!**

Der Hänger ist gebremst, das Maximalgewicht beträgt 1.000 kg (Zuladung 750 kg).
Der Aufbau ist ein geschlossener Koffer (abschließbar) mit den Innenmaßen
248cm x 125cm x 149cm (Länge x Breite x Höhe).
Für weitere Auskünfte und Reservierungen wenden Sie sich bitte unter der Ruf-
nummer 08152 / 9 22 66-0 an unsere Zentrale in Herrsching.

Mit freundlichen Grüßen,
Ihre BIG Hausverwaltung GmbH