

#122
9904+9999

BIG Hausverwaltung GmbH
MÜNCHEN - HERRSCHING - AUGSBURG
Bahnhofstr. 20, 82211 Herrsching
Tel.: 08152 / 92 26-60 Fax: 08152 / 92 26-69
www.big-hausverwaltung.de / infobig-hausverwaltung.de

(9904+9999)

Herr und Frau
Muster
Bahnhofstr. 20

82211 Herrsching

Datum: 09.12.06

Tel.: 08152 / 92 26-60

BIG - News

Neue Informationen aus dem Immobilienbereich für Wohnungseigentümer, Beiräte,
Bauträger und andere interessierte Personen - Ausgabe II/2006 -

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.) WEG-Recht

Nachbaransprüche wegen baulichem Zustand gegen einzelne Mitglieder der WEG

"Macht der Nachbar gesetzliche Ansprüche wegen des baulichen Zustands der Wohnungseigentumsanlage geltend, handelt es sich um eine Angelegenheit im Aussenverhältnis der Wohnungseigentumsverwaltung, die die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft betrifft."

(LG Würzburg, Urteil v. 13.12.2005 - 64 O 1887/05)

Anmerkung: Im vorliegenden Fall ging die Klage der Nachbarn gegen einzelne Mitglieder der WEG als gesamtschuldnerisch haftende Miteigentümer allein deswegen verloren, da diese - entsprechend der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft im Aussenverhältnis - nicht (mehr) als Einzelpersonen haften. Die Klage hätte direkt gegen die Eigentümergeinschaft gerichtet werden müssen.

Pflicht des Verwalters zur Unterrichtung der Eigentümer über Ansprüche von Miteigentümern

"Wenn ein Miteigentümer wegen einer Instandsetzungsmaßnahme Ansprüche gegenüber der Eigentümergeinschaft (gerichtlich) geltend macht, hat der Verwalter alle Miteigentümer darüber zu informieren."

(OLG Köln, Beschluss vom 31.03.2006 16 Wx 237/05)

Auslegung Kostenverteilerschlüssel einer Teilungserklärung

Die Bestimmung einer Teilungserklärung, die die "Gemeinschaft der Wohnungseigentümer" anteilig mit den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums belastet, ist dahin auszulegen, dass sich dieser Verteilungsschlüssel auf sämtliche Sondereigentümer und damit auch die Eigentümer von Garagen bezieht, an

denen selbständige Teileigentumsrechte begründet worden sind. Die Garageneigentümer müssen sich deshalb an den Kosten des Wohngebäudes ebenso beteiligen wie umgekehrt die Wohnungseigentümer an den Kosten der Garagen."
(OLG Hamm, Beschluss vom 23.02.2006 - 15 W 135/05)

- bitte wenden -

2.) Mietrecht

Kostenbeteiligung EG-Mieter an Aufzugskosten

Die formularvertragliche Beteiligung des Mieters einer Erdgeschosswohnung an den Aufzugskosten benachteiligt diesen nicht unangemessen. (auch wenn der Aufzug "nur" vom EG in die oberen Etagen fährt)
(BGH, Urteil vom 20.09.2006 - VIII ZR 103/06)

Vertragsabschlussgebühr für Mietvertrag

Die Vereinbarung einer Vertragsausfertigungsgebühr in einem Formularmietvertrag über Wohnraum ist unwirksam.

(AG Hamburg-Altona, Urteil vom 11.07.2006 316 C 120/06)

Anmerkung: Dieser Versuch eines Wohnungsverwalters, auf dem "Umweg" einer "Vertragsgebühr" doch noch zu einem Ersatz für eine Provision zu kommen, die er als Verwalter nicht verlangen darf, ist nicht neu, und wäre auch in Bayern zum Scheitern verurteilt.

Betriebskostenabrechnung: Vorwegabzug von auf Gewerbeinheit entfallenden Kosten

Der Vorwegabzug der im gemischt genutzten Gebäude auf die Gewerbeeinheiten entfallenden Betriebskosten ist erforderlich, wenn die durch die Gewerbeinheit verursachten MEHRkosten als nicht unerheblich anzusehen sind. Dies ist dann der Fall, **wenn die Mehrkosten 3 % der Gesamtkosten** übersteigen.

(LG Aachen, Urteil vom 11.08.2006 - 5 S 68/06)

Anmerkung: Im vorliegenden Fall wurden die Wasser- und Müllkosten nicht getrennt, obwohl sich ein großer Supermarkt im EG befand.

Das Urteil steht unseres Erachtens auch nicht im Widerspruch zum BGH-Urteil das wir im letzten Newsletter (I 2006) vorgestellt haben. Vor allem zeigt es sich, daß die (Wohnungs-)Mieter eben besonders bezüglich der Kosten, von denen Sie (evtl. zu Unrecht) denken, daß die Gewerbenmieter hier Mehrkosten verursachen, besonders kritisch sind. Nach unserer Erfahrung verursachen Supermärkte im Verhältnis zu Ihrer immensen Flächengröße weniger Wasserkosten als eine Wohnung und nutzen die Haus-Restmülltonnen üblicherweise (fast) gar nicht, da bei Ihnen nahezu ausschließlich Verpackungsmüll und Altpapier anfallen, die direkt über eigene Entsorgungssysteme entsorgt werden.

C.) Allgemeines

Auf unserer Homepage im Internet stehen inzwischen über 40 BGH-Urteile zum Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht zum **kostenlosen** Download zur Verfügung.

Damit Sie sich bei der Auswahl schnell zurechtfinden, haben wir diese nicht mit dem jeweiligen Aktenzeichen titulierte, sondern mit einer Kurzbeschreibung des Inhalts. Bitte beachten Sie jedoch, daß Urteile nur selten einfach auf andere, (eigene) konkrete Sachverhalte zu übertragen sind. Zur Frage, ob das auf ein konkretes Problem, das Sie evtl. beschäftigt, so zutrifft, empfehlen wir daher immer eine Rückfrage bei einer Fachkraft (z.B. Fachanwalt oder erfahrener Verwalter).

Ausserdem können Sie seit kurzem auch einige Gesetze und Verordnungen und eine Anleitung zum Entlüften von Heizkörpern und zum Gängigmachen von feststehenden Thermostatventilen kostenlos von der Homepage runterladen.

Klicken Sie doch 'mal wieder rein unter:

www.big-hausverwaltung.de

Wir wünschen Ihnen eine ruhige und besinnliche Weihnachtszeit und alles Gute für das Jahr 2007.

Mit freundlichen Grüßen,
Ihre BIG Hausverwaltung GmbH