

Herr und Frau  
Muster  
Mühlfelderstr. 16  
  
82211 Herrsching

Datum: 26.11.03

Tel.: 08152 / 92266-0

### **B.I.G. - News**

Neue Informationen aus dem Immobilienbereich für Wohnungseigentümer, Beiräte,  
Bauträger und andere interessierte Personen - Ausgabe 01/00 -

Sehr geehrter Herr Muster,  
sehr geehrte Frau Muster,

in den B.I.G. - 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.

#### **1.) WEG-RECHT**

##### **Waschen am Sonntag**

Die Gemeinschaft macht von ihrem Ermessen keinen Fehlgebrauch, wenn sie den Gebrauch der Waschmaschinen am Sonntag für einen Zeitraum gestattet, der bequem einen kompletten Waschgang (Waschen, Schleudern, Trocknen) erlaubt.

(OLG Köln, Beschluß vom 03.12.1999 - 16 WX 165/99)

Anmerkung: Im vorliegenden Fall war das Waschen lt. Beschluß Sonn- und Feiertags auf 3 Stunden vormittags beschränkt.

##### **Erneuerung einer Trittschallisolierung: Alle müssen die Kosten tragen**

Die notwendige Erneuerung des gesamten Fußbodenaufbaus einer im Erdgeschoß befindlichen - nicht unterkellerten - Gewerbeeinheit, in der ein SB-Markt betrieben wird, betrifft das gemeinschaftliche Eigentum mit der Folge der anteiligen Kostenlast aller Miteigentümer, da die zum Fußbodenaufbau gehörende Trittschallmatte die Funktion hat, den bei der Nutzung der Gewerbeeinheit entstehenden Trittschall von konstruktiven Teilen des Bauwerks abzukoppeln, um so eine Übertragung des Trittschalls auf die übrigen Gebäudeteile zu verhindern.

(OLG Düsseldorf, Beschluß vom 07.06.1999 - 3 WX 131/99)

##### **Kostentragung nach nicht sachgerechtem Miteigentumsanteil**

1. Bei Begründung von Wohnungseigentum können die Miteigentumsanteile ohne Bindung an den Wert oder die Größe des einzelnen Wohnungs- oder Teileigentums festgelegt werden.
2. Trägt ein Wohnungs- oder Teileigentümer wegen der nicht sachgerechten Fest-

legung der Miteigentumsanteile von den gemeinschaftlichen Lasten und Kosten etwa 12 % mehr, als er bei einer sachgerechten Festlegung zu tragen hätte, begründet dies keinen Anspruch auf Abänderung der Miteigentumsanteile oder des Kostenverteilerschlüssels nach den Grundsätzen von Treu und Glauben.  
(BayObLGZ 1998, 199)

## **2.) Mietrecht**

### **Einwendung von Mängeln gegen Mieterhöhungsbegehren**

Ein Mieter kann sich gegenüber dem Anspruch des Vermieters auf Mieterhöhung nach § 2 MHG (=Anhebung auf ortsübliche Vergleichsmiete) nicht auf ein Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 BGB wegen eines Gegenanspruchs auf Mängelbeseitigung gemäß § 536 BGB berufen.

(OLG Frankfurt/Main, Beschluß vom 29.07.1999)

Anmerkung: Die Mängelleinrede ist ein bei Mietern sehr beliebtes Instrument bei Mieterhöhungen. Falls Mängel zur Mietminderung berechtigen, so reduziert sich die neue, ortsübliche Miete um den entsprechenden Betrag. Die Mieterhöhung an sich ist jedoch vollumfänglich anzuerkennen.

### **Wärmelieferung**

Der Vermieter kann von der Eigenerzeugung von Wärme auf Fremdlieferung übergehen und die Wärmelieferungskosten auf die Mieter umlegen.

(LG Chemnitz, Urteil vom 01.11.1999)

### **Verspätete Rückgabe der Mietsache**

Gibt der Mieter nach Beendigung eines Mietverhältnisses über Räume die gemietete Sache nicht zurück, so entsteht der Anspruch des Vermieters auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung in Höhe des ortsüblichen Mietzinses für die Zeit der Vorhaltung nicht erst durch eine rechtsgestaltende Willenserklärung des Vermieters. Der Vermieter hat vielmehr von vornherein einen Anspruch auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung mindestens in Höhe des vereinbarten Mietzinses oder, wenn der ortsübliche Mietzins höher ist, in Höhe des ortsüblichen Mietzinses.

(BGH Urteil vom 14.07.1999 - XII ZR 215/97)

## **3. Sonstiges / Diverses**

### **Duales System, Verwertung des gesammelten Mülls**

Nach Angaben des Dualen Systems (=der grüne Punkt) wurden die gesammelten Wertstoffabfälle von 1998 wie folgt verwertet:

Rohstoffliche Verwertung : 52.8 %

Wertstoffliche Verwertung : 12.3 %

Deponie oder Verbrennung : 34.9 % (28.3 % Fehlwürfe und 6.6 % Sortierreste)

### **Fax schreckt Katze**

Mitten in der Nacht, wenn es am billigsten ist, verschickt so mancher Gewerbetreibender seine (meist unerwünschten) Werbefaxe. So auch im vorliegenden Fall: Das Telefon klingelte, der schlafende Adressat der Sendung wachte auf und eilte zum Apparat. Dadurch schreckte er seine Katze aus dem Schlaf, die auf ihrem Kratzbaum lag - sie fiel herunter und verletzte sich. Erboost verklagte der Katzenbesitzer den Absender der Werbung auf Schadensersatz für die Kosten der tiermedizinischen Behandlung.

Das Amtsgericht Regensburg konnte jedoch keinen ursächlichen Zusammenhang zwischen dem nächtlichen Eingang einer Faxnachricht und der Verletzung einer Katze erkennen. Für den Umstand, daß bei jedem eingehenden Fax sein Telefon klinge, sei er aber selbst verantwortlich, meinte der (im Umgang mit moderner Kommunikation offenbar erfahrene) Amtsrichter. Das könne man auch anders einrichten. Dass die unerwünschte Zusendung von Faxwerbung unzulässig sei, ändere nichts an der Entscheidung: Private Adressaten von Werbefaxsendungen würden vom Wettbewerbsrecht nicht vor Zusendung geschützt.

**Alle Interessenten mit e-Mail-Adresse können die BIG-News ab der nächsten Ausgabe auch per e-Mail erhalten. Bitte teilen Sie uns zu diesem Zweck einfach**

Ihre e-Mail-Adresse mit. Der e-Mail-Versand ist auch für Interessenten, die noch nicht Kunden bei uns sind, kostenlos.

Mit freundlichen Grüßen,  
Ihre BIG Hausverwaltung