

Herr und Frau
Muster
Mühlfelderstr. 16

82211 Herrsching

Datum: 26.11.03

Tel.: 08152 / 9226

BIG - News

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

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.

1.) WEG-Recht

Einholung von Angeboten

Vor größeren Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums bzw. von Gemeinschaftseigentum ausgehende störende Einwirkungen auf das Sondereigentum entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, zunächst die Ursache des Mangels bzw. die Störungsquelle festzustellen, sodann den Instandsetzungsbedarf bzw. sonstigen Handlungsbedarf zu ermitteln und für die Auftragsvergabe Alternativangebote einzuholen. Der durch die Störung betroffene Wohnungseigentümer kann deshalb nicht sogleich allein die Durchführung einer ganz bestimmten, von ihm durch Privatgutachten ermittelten Maßnahme, verlangen. (OLG Köln, Beschluß vom 14.04.200 - 16 WX 13/00)

Dächer von Reihenhäusern

Die Dächer von Reihenhäusern in der Rechtsform des Wohnungseigentums gehören zwingend zum Gemeinschaftseigentum. Das Aufstellen von breitflächigen Sonnenkollektoren mit einem Winkel von 45 Grad auf dem Flachdach eines Hauses stellt eine bauliche Veränderung dar.

(BayObLG, Beschluß vom 30.03.2000 - 2ZBR 2/00)

Anmerkung: Käufer von Reihenhäusern in der Form von Wohnungseigentum gehen oft irrtümlich davon aus, hier würde sich das Gemeinschaftseigentum nur auf das Grundstück selbst (und evtl. eine gemeinsame TG oder Heizung...) beziehen. Es muß aber bedacht werden, daß auch hier die selbe Definition wie bei Mehrfamilienhäusern gilt, was zum Gemeinschaftseigentum gehört, und was Sondereigentum ist.

Kostenverteilung für Aufzugskosten

Verfügt in einer Mehrhausanlage nur ein Teil der Häuser über einen Aufzug, so sind gleichwohl die Aufzugskosten auf alle Wohnungseigentümer umzulegen, wenn nicht eine andere Kostenverteilung klar und eindeutig vereinbart ist.

(BayObLG Beschluß vom 18.05.1999 - 2Z BR 1/99)

Anmerkung: Eine Änderung ist nur noch allstimmig möglich (siehe BIG-News 02/00)

2.) Mietrecht

Schimmelbildung nach Einbau neuer Fenster

Macht der Einbau neuer Fenster ein geändertes Lüftungsverhalten erforderlich und kommt es zu Schimmelbildung, weil der Mieter dem nicht gerecht wird, stammt der Mangel dennoch aus dem Gefahrenkreis des Vermieters. Das gilt jedenfalls dann, wenn er den Mieter nicht über die nach dem Einbau notwendigen zusätzlichen Lüftungsmaßnahmen unterrichtet hat.

(LG Gießen, 1 S 63/2000)

Anmerkung: Bei Bedarf können Sie entsprechende Formblätter mit Erklärungen der Problematik und Hinweisen auf ein angemessenes Lüftungsverhalten von uns erhalten.

Beweislast bei Ungezieferbefall einer Wohnung

Bei Ungezieferbefall mit einem Vorratsschädling müssen die Mieter nachweisen, daß Sie den Befall nicht zu vertreten haben, wenn bereits der erste Anschein gegen eine bauseitige Ursache spricht.

(LG Hamburg, Urteil v. 04.07.2000, 307 S 17/00)

Kostenverteilerschlüssel für Nebenkosten

Das Bestimmungsrecht nach billigem Ermessen lässt dem Vermieter begriffsnotwendig einen bis an die Grenzen der Billigkeit reichenden Ermessensspielraum bei der Wahl der in Betracht kommenden Verteilungsschlüssel, so daß es im Streitfall zunächst dem Mieter obliegt, die Billigkeit der getroffenen Leistungsbestimmung substantiiert zu bestreiten. Ist das geschehen, ist es Sache des Vermieters, die Tatsachen darzulegen und zu beweisen, die die Billigkeit seiner Leistungsbestimmung rechtfertigen.

(OLG Düsseldorf, Beschluß vom 03.02.2000 - 10 W 1/00)

3. Sonstiges / Diverses

BIG Hausverwaltung GmbH eröffnet Servicestützpunkt in München

Als große und überörtlich tätige Hausverwaltung wickeln wir die kaufmännische Verwaltung und telefonische Kundenbetreuung professionell und wirtschaftlich über unsere Zentrale in Herrsching ab. Dort können Sie uns auch (fast) immer telefonisch und persönlich erreichen.

Für unsere Vor-Ort-Betreuer haben wir in Augsburg und München (neu seit dem 01.03.2001) jeweils einen Servicestützpunkt eingerichtet. Dort können wir auch Besprechungen und Belegprüfungen sowie die Übergabe oder Hinterlegung von Unterlagen durchführen. Selbstverständlich sind wir wie bisher auch gerne bereit, direkt zu Ihnen ins Haus oder Büro/Geschäft zu kommen, wenn Sie dies wünschen.

Da die Objektbetreuer meist unterwegs sind, können Treffen an den Servicestützpunkten nur nach vorheriger Terminabsprache erfolgen. Telefonisch erreichen Sie die Objektbetreuer in dringenden Fällen unter den folgenden Mobilnummern:

München : Kobellstr. 1, 80336 München,
Tel.: 0172 / 89 78 21 3

Augsburg: Bgm.Bohl-Str. 66 e, c/o BIG Wohnbau, 86157 Augsburg,
Tel.: 0172 / 89 78 21 4

Bitte richten Sie sich mit sämtlichem Schriftwechsel und allgemeinen Anfragen wie gewohnt weiterhin an unsere Zentrale in Herrsching.

Mit freundlichen Grüßen,
Ihre BIG Hausverwaltung