

BIG Hausverwaltung GmbH

Zentrale: Bahnhofstr. 20, 82211 Herrsching
Büro München: Kobellstr. 1, 80336 München

Tel.: 08152 / 92 26-60 Fax: 08152 / 92 26-69
Mail : info@big-hausverwaltung.de
Internet: www.big-hausverwaltung.de

BIG - News

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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. **Bitte beachten Sie auch die neueste Ergänzung unserer Homepage: unter www.big-hausverwaltung.de können Sie jetzt wichtige Urteile des BGH zum Mietrecht und Wohnungseigentum kostenlos herunterladen.**

1.) WEG-Recht

Recht zum Rücktritt vom Kaufvertrag und auf Geltendmachung von Schadensersatz wenn der Verkäufer das Vorhandensein von Mängeln arglistig verschweigt

Eine den Rücktritt und die Geltendmachung von Schadensersatz statt der ganzen Leistung ausschließende unerhebliche Pflichtverletzung ist beim Kaufvertrag in der Regel zu verneinen, wenn der Verkäufer über das Vorhandensein eines Mangels arglistig getäuscht hat. [heisst: Die Pflichtverletzung ist also erheblich] (BGH, Urteil v. 24.03.2006, AZ V ZR 173/05)

Anmerkung: Im vorliegenden Fall war die Gewährleistung wegen Sachmängeln im Kaufvertrag ausgeschlossen. Es gab jedoch einen Feuchteschaden, dessen Beseitigung ca. € 2.500,- gekostet hätte, der dem Verkäufer bekannt war, und über den die Käufer nicht informiert wurden. Das Verschweigen dieses Mangels wurde vom BGH als erhebliche Pflichtverletzung beurteilt, aus der für den Käufer ein Recht auf Rücktritt vom Kaufvertrag und Forderung von Schadensersatz folgte. Praxistipp: Wenn Sie Ihre Wohnung verkaufen, empfiehlt es sich, im Kaufvertrag aufzunehmen, daß die Wohnung "wie besichtigt" erworben wird. Über alle Mängel, die dem Verkäufer bekannt sind, die aber nicht klar ersichtlich sind, muß der Käufer/Kaufinteressent (am besten schriftlich) hingewiesen werden - auch wenn es sich um Mängel am Gemeinschaftseigentum handelt.

2.) Mietrecht

Mietminderung wegen herabspritzendem Regenwasser

Von der Dachrinne und einem höhergeschossigen Balkon auf den Wohnungsbalkon herabspritzendes Regenwasser mindert NICHT die allgemeine Tauglichkeit der Mietwohnung. (AG Münster, Urteil v. 04.01.2006 59 C 2601/05)

Wann rechtfertigt eine wiederholt unpünktliche Mietzahlung zur außerordentlichen, fristlosen Kündigung?

Diese Frage hat der BGH in seinem Urteil leider nicht beantwortet. Er hat aber ausgeführt, daß die Anforderung des Berufungsgerichts, daß die Miete dafür

nach einer bereits erfolgten Abmahnung mit Kündigungsandrohung innerhalb eines Jahres noch mindestens dreimal verspätet gezahlt worden sein muß, überzogen ist. (BGH, Urteil vom 11.01.2006 VIII ZR 364/04)

Praxistipp: Warum gleich ausserordentlich kündigen? Lieber ordentlich kündigen, dafür sind die Voraussetzungen immer niedriger. Und ausserdem: schneller als in der ordentlichen Frist verlässt der Mieter bei einer fristlosen Kündigung die Wohnung in der Regel auch nicht. Aber nicht vergessen: vorher immer abmahnen mit Kündigungsandrohung. Und: Zugang dieser Schreiben beweisen (Einschreiben/Rückschein oder persönlich nicht betroffener Bote)

Mietkaution: Einbehalt für kommende Abrechnung der Neben- und Heizkosten

Die Mietkaution sichert auch noch nicht fällige Ansprüche, die sich aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung ergeben, und erstreckt sich damit auf Nachforderungen aus einer nach Beendigung des Mietverhältnisses noch vorzunehmenden Abrechnung der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten. Deshalb darf der Vermieter einen angemessenen Teil der Mietkaution bis zum Ablauf der ihm zustehenden Abrechnungsfrist einbehalten, wenn eine Nachforderung zu erwarten ist.

(BGH, Urteil vom 18.01.2006 VIII ZR 71/05)

Abrechnung der Betriebskosten: Trennung Wohnungen/Gewerbe, Anspruch auf Kopien der Belege

a) Rechnet der Vermieter preisfreien Wohnraums über Betriebskosten in gemischt genutzten Abrechnungseinheiten (z.B. Häusern) ab, ist - soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben - ein Vorwegabzug der auf Gewerbeflächen entfallenden Kosten für alle oder einzelne Betriebskostenarten jedenfalls dann nicht geboten, wenn diese Kosten nicht zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung des Wohnraummieters führen.

b) Der Mieter preisfreien Wohnraums hat grundsätzlich KEINEN Anspruch gegen den Vermieter auf Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung

(BGH, Urteil vom 08.03.2006 VIII ZR 78/05)

Anmerkung: Endlich! Dieses Urteil war wirklich überfällig. ABER: Gegenüber vernünftigen und kooperativen Mietern sollte es meines Erachtens selbstverständlich sein, daß man Einsicht in die Belege gewährt und gegebenenfalls auch einzelne Kopien erstellt und versendet. Bei unseren Abrechnungen haben wir doch nix zu verbergen.

Workshop und Seminare für Vermieter und Wohnungseigentümer

Wegen großer Nachfrage wiederholen wir das **Seminar "Die 7 Todsünden bei der Wohnungsvermietung"** am **Freitag den 14. Juli** und **Samstag den 29. Juli 2006**.

Neu angeboten wird der **2-stündige Workshop "Wohnungsübergabe und Kautionsabrechnung"** am **Samstag den 15. Juli** und **Freitag den 28. Juli 2006**.

Hier zeigen wir Ihnen, was sie in Bezug auf die Rücknahme und Übergabe der Mieträume und bei der Abrechnung der Kautions beachten müssen.

Ein Formular zur Anmeldung liegt diesem Newsletter bei.

Die Anmeldung kann auch über unsere Homepage im Internet unter **www.big-hausverwaltung.de** erfolgen.

Dort können Sie sich auch eine kurze Inhaltsbeschreibung und die Inhaltsverzeichnisse der Skripten kostenlos herunterladen.

Im Herbst/Ende des Jahres werden wir ein **Seminar zur Novelle des WEG-Gesetzes** anbieten - wenn es der Gesetzgeber dieses Jahr doch noch schafft, diese zu beschliessen. Über die genauen Termine und Inhalte werden wir Sie rechtzeitig in unserem nächsten Newsletter informieren.

Wir wünschen Ihnen weiterhin viel Freude und Erfolg mit Ihrer Immobilie,
Ihr Team von der BIG Hausverwaltung