

Kurz gefasst

WEG muss eigenmächtigen Fenstertausch nicht zahlen

Die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in Wohnanlagen ist Sache der Eigentümergemeinschaft und muss mehrheitlich beschlossen werden. Führt ein Eigentümer eigenmächtig Instandsetzungen am gemeinschaftlichen Eigentum durch, kann er die Kosten nicht von der Gemeinschaft ersetzt verlangen. Das gilt auch dann, wenn eine Maßnahme dringend erforderlich war und einen engen Bezug zur Wohnung hat, zum Beispiel die Erneuerung von Fenstern.

Im entschiedenen Fall hatte ein Wohnungseigentümer die einfach verglasten Holzfenster im Bereich seiner Wohnung durch Kunststofffenster mit Dreifachisolierverglasung ersetzt. Er wollte die Kosten von rund 5.500 Euro von der Gemeinschaft ersetzt bekommen. Da diese dazu nicht bereit war, verklagte er die Gemeinschaft, kam jedoch damit in sämtlichen Instanzen nicht durch. Laut der Entscheidung des Bundesgerichtshofs müssen alle Instandsetzungen des gemeinschaftlichen Eigentums, zu dem die Fenster gehören, von der Gemeinschaft beschlossen werden. Werde eine dringend erforderliche Maßnahme abgelehnt, hätten die Eigentümer die Möglichkeit, den Beschluss durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzen zu lassen.

Handle ein Eigentümer dagegen eigenmächtig, könne er von der Gemeinschaft keinen Kostenersatz verlangen, auch wenn die Maßnahme dringend erforderlich war. Andernfalls würde die Gemeinschaft den Gestaltungsspielraum verlieren, den sie in aller Regel bei Instandsetzungen hat, zum Beispiel, ob sie Maßnahmen isoliert oder zusammen mit anderen Arbeiten durchführt und welche Handwerker sie beauftragt. Außerdem wäre keine solide Finanzplanung möglich, wenn die Eigentümer im Nachhinein für Maßnahmen einstehen müssten, auf die sie keinen Einfluss hatten. Schwierigkeiten entstünden auch beim Verkauf von Wohnungen, wenn unklar wäre, ob aus abgeschlossenen Maßnahmen noch finanzielle Verpflichtungen entstehen könnten. Sollten Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum, das zu einer Wohnung gehört, jedoch dringend erforderlich und in absehbarer Zeit keine Eigentümerversammlung geplant sein, kann der betroffene Eigentümer beim Verwalter die Einberufung

einer außerordentlichen Eigentümerversammlung verlangen. Damit kann Zeit verkürzt und die Form eingehalten werden.

BGH

Urteil vom 14.06.2019

Az.: V ZR 254/17

Quelle: Wüstenrot Immobilien GmbH

Eigenbedarf: Wann Mieter weichen müssen

Die Möglichkeit, gegebenenfalls in seine eigene, bislang vermietete Immobilie einzuziehen zu können, hat der Gesetzgeber ausdrücklich vorgesehen. Dazu gibt es das Instrument der Eigenbedarfskündigung. Voraussetzung ist die Tatsache, dass der Eigentümer selbst, ein naher Verwandter oder Haushaltsangehöriger den Wohnraum benötigt und dies im Kündigungsschreiben auch klar benannt wird.

In der Praxis gibt es wegen der Eigenbedarfskündigung immer wieder rechtlichen Ärger. Mieter bestreiten zum Beispiel häufig, dass überhaupt ein echtes Interesse an Eigennutzung vorliegt. Sie vermuten, diese Art der Kündigung sei nur vorgeschoben, um die Immobilie besser weiterverwerten zu können. Zugunsten des Eigentümers entschied das Amtsgericht München in folgendem Fall: Ein Profifußballer, der im Ausland arbeitete, hatte den Wunsch, in seiner Freizeit (vor allem während der mehrmonatigen Winterpause) mit seiner Familie in einer ihm gehörenden Eigentumswohnung zu leben und sprach deswegen der Mieterin die Eigenbedarfskündigung aus. Diese hielt das Ansinnen für vorgeschoben und räumte die Wohnung nicht. Das Amtsgericht München vernahm die Ehefrau (Mutter eines kurz zuvor geborenen gemeinsamen Kindes) und kam zu der Überzeugung, dass hier tatsächlich eine nachvollziehbare Nutzungsabsicht vorliege.

Anders bei einem sehr hohen Lebensalter des Mieters. So scheiterte ein Eigentümer in Berlin mit seinem Ansinnen, ein 87 und 84 Jahre altes Paar aus seiner Wohnung zu entfernen. Die Betroffenen verwiesen darauf, das sei ihnen wegen ihres Gesundheitszustandes, ihres hohen Alters und ihrer sozialen Verwurzelung in der Gegend nicht zuzumuten. Das Landgericht Berlin akzeptierte diese Härtegründe. Wenn der

Vermieter nicht seinerseits besonders gewichtige Nachteile erleide, falls er das Objekt nicht beziehen könne, dann müsse er verzichten. Hier sei das nicht der Fall gewesen, er habe schließlich nicht einmal eine ganzjährige Nutzung beabsichtigt.

AG München

Urteil vom 30.09.2014

Az.: 473 C 7411/714

LG Berlin

Urteil vom 12.03.2019

Az.: 67 S 345/18

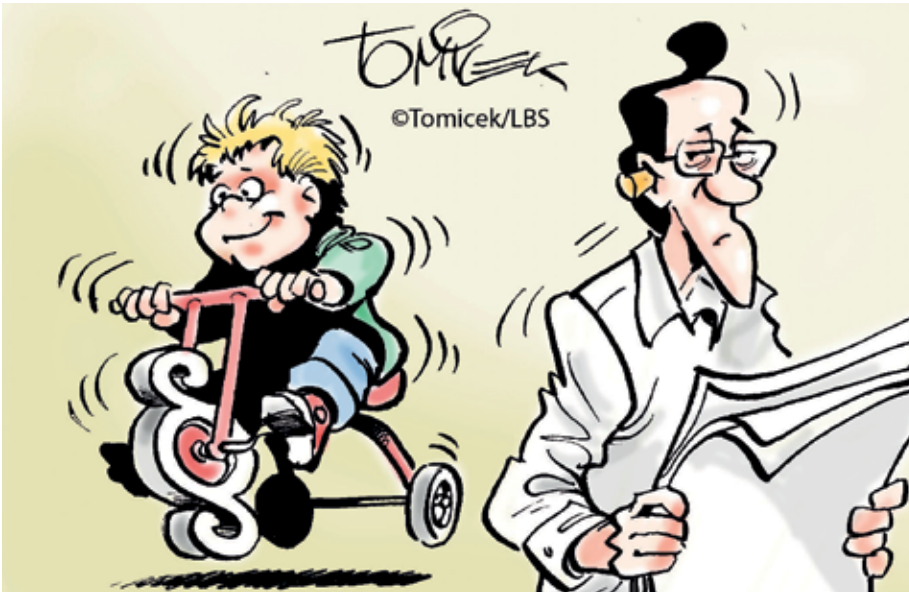
Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Spiegelnde Dachziegel müssen beseitigt werden

Fühlt sich ein Hauseigentümer durch die glasierten Dachziegel seines Nachbarn geblendet, kann ein Gericht nur nach seinem persönlichen Eindruck bei einem Ortstermin entscheiden. Denn: Grenzwerte für Lichtreflexe gibt es nicht. Blenden die Ziegel jedoch zu stark, muss sie der Nachbar entfernen. Dies entschied das Oberlandesgericht Hamm.

Der Eigentümer eines Einfamilienhauses hatte sein Dach zunächst mit hochglänzenden Ziegeln eindecken lassen. Zwei Jahre später ließ er einen Großteil gegen matt glasierte Dachpfannen austauschen. Im Bereich der Dachränder und des Dachfirstes blieben die Hochglanzpfannen liegen. Sein Nachbar konnte sich mit dem immer noch glänzenden Dach jedoch nicht abfinden: Aus seiner Sicht blendete es so stark, dass er Garten, Wohn- und Esszimmer seines Hauses nur noch mit gesenktem Kopf nutzen konnte – besonders tagsüber im Frühjahr und Sommer sowie im Winter in Vollmondnächten. Der Nachbar klagte schließlich vor Gericht darauf, die Blendwirkung zu verringern.

Das Oberlandesgericht Hamm bestätigte das Urteil der Vorinstanz, nach dem nur die hochglänzenden Dachpfannen gegen weniger reflektierende auszutauschen waren. Das Gericht habe im Rahmen eines Ortstermins festgestellt, dass die Blendwirkung der matten Dachpfannen nur unwesentlich sei. Allenfalls die hochglänzenden Dachziegel blenden so stark, dass sie eine wesentliche Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes darstellen. Das Gericht betonte, dass der persönliche Eindruck vor Ort entscheidend war. Wichtig sind im Einzelfall die Dauer der Blendwirkung, die Intensität der Lichtreflexe und die daraus folgenden Auswirkungen für die Nutzung des betroffenen Grundstücks. Hochglän-



zende Dachziegel können eine starke Blendwirkung haben. In diesem Fall haben Nachbarn unter Umständen einen Anspruch auf Beseitigung der Störung. Bei einem Prozess zählen allerdings keine Grenzwerte, sondern der persönliche Eindruck vor Ort.

OLG Hamm

Urteil vom 9. Juli 2019

Az.: 24 U 27/18

Quelle: ERGO Rechtsschutz Leistungs-GmbH

Kinderlärm ist im Mietshaus meist sozialadäquat

Eine Familie lebte in einer Altbauwohnung und hatte vier Kinder. Es kam vor, dass diese gemeinsam durch den Flur und die Zimmer rannten und gelegentlich auch herumsprangen. Ein Nachbar bemängelte, dass bei ihm sogar die Gläser in den Schränken klirrten, wenn die Kinder unterwegs seien. Er betrachtete die Störungen als Mietmangel und wollte deswegen seine Zahlungen reduzieren. Doch die Justiz spielt in diesem Fall nicht mit. Zwar müsse man Kinderlärm nicht in jeglicher Form und Dauer hinnehmen, hieß es im Urteil nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS. Die Eltern müssten ihren Nachwuchs auch zu rücksichtsvollem Verhalten erziehen. Aber vereinzelte Geräuschentwicklung – etwa beim Kindergeburtstag und bei Streitereien – sei als sozialadäquat hinzunehmen.

LG Berlin

Urteil vom 05.01.2019

Az.: 63 S 303/17

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Grundsteuer: Vermieter muss Bescheid prüfen

Es ist weithin bekannt, dass Eigentümer von vermieteten Immobilien die Grundsteuer auf ihre Mieter umlegen dürfen. Allerdings kann erwartet werden, dass diese Bescheide vom Vermieter auf ihre Plausibilität und Berechtigung hin überprüft werden. So hat es die Justiz entschieden.

Ein größeres Anwesen war zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vermietet worden. Dementsprechend hätte eine Besteuerung sämtlicher Flächen nach einer im konkreten Fall angemessenen, günstigeren Variante der Grundsteuer erfolgen müssen. Das geschah allerdings nicht, stattdessen wurde vom Fiskus eine falsche Art der Besteuerung angewendet. Der Eigentümer unternahm nichts dagegen, obwohl der Mieter ihn sogar darauf hingewiesen hatte. In der Folge stritten beide vor Gericht darum, ob der Mieter nun den höheren Betrag zahlen müsse oder nicht.

Das Urteil: Der Eigentümer habe „in besonders grober Weise gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot“ verstoßen, befand ein Zivilsenat des Oberlandesgerichts Brandenburg. Er sei gehalten gewesen, die Richtigkeit der Grundsteuerbescheide zu prüfen, was er nicht getan habe. „Ein verständiger Eigentümer“ hätte sich aber genau so verhalten und mit dem Finanzamt in Verbindung treten müssen.

OLG Brandenburg

Urteil vom 05.06.2019

Az.: 11 U 109/15

Quelle:

LBS Infodienst Recht & Steuern (Red.)

Impressum

iw immobilien
vermieten &
verwalten

huss

www.ivv-magazin.de

HUSS-MEDIEN GmbH

Ein Unternehmen der
Huss-Verlagsgruppe Berlin · München

Postanschrift: 10407 Berlin

Hausanschrift: Am Friedrichshain 22 · 10407 Berlin

Telefon 030 42151-0 · **Telefax** 030 42151-670

Herausgeber:

Wolfgang Huss, Christoph Huss

Redaktion:

E-Mail: ivv-magazin.redaktion@hussmedien.de

Thomas Engelbrecht, verantwortlich

Martina Eisinger, Redaktionsassistentin

Telefon 030 42151-336

Anzeigen:

E-Mail: ivv-magazin.anzeigen@hussmedien.de

Torsten Hanke, verantwortlich

Telefon 030 42151-206

Telefax 030 42151-670

Martina Eisinger

Telefon 030 42151-336

Telefax 030 42151-670

Es gilt die Anzeigenpreisliste vom 1. 1. 2018



Vertrieb:

E-Mail: ivv-magazin.vertrieb@hussmedien.de

Betty Sitz, verantwortlich

Telefax 030 42151-384

Leserservice:

E-Mail: leserservice@hussmedien.de

Telefon 030 42151-325, **Telefax** 030 42151-232

Online-Leserservice: www.leserservice.hussmedien.de

Erscheinungsweise:

Monatlich (10 Ausgaben)

(2 Doppelhefte: 1/2, 7/8) plus ein Sonderheft

Bezugsheinweise:

– Jahresabonnement-Inland: 123,50 € (inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. 8,- € Porto- und Versandkosten)

– Jahresabonnement-Ausland: 135,00 € (inkl. Porto- und Versandkosten)

– Einzelheft: 16,00 € (inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. 1,80 € Porto- und Versandkosten)

– Vorteilspreis für Studenten (gegen Nachweis): 61,75 € (inkl. MwSt., zzgl. 8,- € Porto- und Versandkosten)

Abonnementgebühren sind im Voraus zu entrichten.

Der Abonnementpreis erhöht sich für das Ausland um die Zustellgebühren und um evtl. Differenzen aus dem Mehrwertsteuerrecht.

Das Abonnement verlängert sich automatisch um ein Jahr, wenn es nicht 6 Wochen vor Jahresende beim Verlag schriftlich gekündigt wurde. Höhere Gewalt

entbindet den Verlag von der Lieferungspflicht, damit verbundene Ersatzansprüche werden nicht anerkannt.

Preisänderungen an die Teuerungsrate wegen steigender Kosten bei Einkauf, Herstellung und Versand bleiben vorbehalten. Das Recht zur Kündigung innerhalb

der vereinbarten Kündigungsfrist bleibt hiervon unberührt. Für Mitglieder des Haus- und Grundbesitzer-

vereins Chemnitz u. U. und des Vermietervereins ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Layout, Satz und Bildproduktion:

HUSS-MEDIEN GmbH

10407 Berlin

Telefon 030 42151-279

E-Mail: layout@hussmedien.de

Druck:

Bavaria-Druck GmbH

Joseph-Dollinger-Bogen 5

80807 München (für Pakete)

80910 München (für Briefe)

Alle Rechte vorbehalten

© by HUSS-MEDIEN GmbH

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Jeder Nachdruck – auch auszugsweise – sowie jede andere Verwertung bedarf – sofern sie nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist – der Zustimmung des Verlages. Darunter fällt insbesondere die gewerbliche Vervielfältigung jeder Art und die Aufnahme in elektronische Datenbanken.

Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Einsendungen übernimmt der Verlag keine Haftung. Anspruch auf Ausfallhonorare, Archivgebühren und dergleichen besteht nicht.

Die mit dem Namen des Verfassers gekennzeichneten Abhandlungen stellen in erster Linie die persönliche Meinung des Verfassers dar.

Warennamen werden in dieser Zeitschrift ohne Gewährleistung der freien Verwendbarkeit benutzt. Texte, Abbildungen, Programme und technische Angaben wurden sorgfältig erarbeitet. Verlag und Autoren können jedoch für fehlerhafte Angaben und deren Folgen weder eine juristische Verantwortung noch eine Haftung übernehmen.

Für alle Preisausschreiben und Wettbewerbe in der Zeitschrift ist der Rechtsweg ausgeschlossen.

Die Redaktion behält sich vor, Leserbriefe gekürzt zu veröffentlichen.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

ISSN 2192-2306