

IMMOBILIEN INFO

10.02.2014

Lärm in der WEG

LG Berlin, Urteil vom 25.09.2013, 85 S 57/12 WEG

Ein Wohnungseigentümer klagt gegen den anderen Wohnungseigentümer. Der Beklagte hatte eine Kammer zu einem Bad umgebaut. Der Nachbar beanstandet jetzt Fließ- und Installationsgeräusche. Er will Unterlassung, jedenfalls bei einer Überschreitung von 30 dB(A).

Das Landgericht Berlin gibt ihm Recht. Nach § 14 Nr. 1 WEG sei ein Eigentümer zu Umbaumaßnahmen auch in seinem Sondereigentum nur berechtigt, wenn dadurch den anderen Eigentümern keine über das unvermeidliche Maß hinausgehende Nachteile erwachsen. Bei mehr als 30 dB(A) sei dieses Maß jedenfalls überschritten.

Schallschutz richtet sich vom Grundsatz her nach den Schutzwerten zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes. Auf den Zeitpunkt der Umbaumaßnahmen ist nur dann abzustellen, wenn durch nachhaltige Auswirkung auf die Gebäudesubstanz eine Veränderung erfolgt ist und die Maßnahme von der Intensität her mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung vergleichbar ist.

Verwalterzustimmung nach § 12 WEG und die Bilanz des Käufers

AG Bergheim, Urteil vom 02.08.2013, 29a C 98/12

Ein Wohnungseigentümer will seine Einheit verkaufen. Kaufen soll sie eine Gesellschaft. Nach der Teilungserklärung bedarf der Verkauf der Zustimmung des Verwalters. Dieser verweigert, weil ihm der Verkäufer auf Nachfrage keine Geschäftsbilanz oder eine betriebswirtschaftliche Auswertung der Käuferin vorlegt. Eine zuvor eingeholte Wirtschaftsauskunft hatte ergeben, dass das Ausfallrisiko als überdurchschnittlich eingeschätzt wird.

Der Käufer verliert seine Klage auf Zustimmung durch den Verwalter vor dem Amtsgericht Bergheim. Der Verwalter dürfe verweigern, weil ihm ohne Bilanz oder vergleichbare betriebswirtschaftliche Auswertung eine

Kontakt

Fuß Rechtsanwälte
Waaghausstraße 5-7
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:

www.hausundgrund-tuttlingen.de

Prüfung der Bonität nicht möglich sei. Es genüge zwar in der Regel, wenn eine Wirtschaftsauskunft vorgelegt werde. Sofern diese aber wegen des jungen Alters der Gesellschaft wenig aussagekräftig ist und darüber hinaus dort stehe, dass ein erhöhtes Ausfallrisiko vorliege, dürfe der Verwalter weiter nachhaken, bis ihm die Unterlagen zur Verfügung gestellt werden.

Räumungsverfügung bei Gewerbemiete?

LG Hamburg, Urteil vom 27.06.2013, 334 O 104/13

Die Vermieterin von Gewerberaum will mit einer einstweiligen Verfügung gegen einen Untermieter vorgehen. Dem Mieter hatte sie das Mietverhältnis außerordentlich wegen Zahlungsverzugs gekündigt und ihn dann erfolgreich auf Räumung verklagt. Als der Gerichtsvollzieher den Mieter rauswerfen wollte, hat sich der Untermieter gemeldet und erklärt, dass er Besitz an den Räumen habe und nicht geräumt werden könne, weil ihn das Urteil nicht treffe. Der Gerichtsvollzieher stelle dann die Vollstreckung ein.

Im Rahmen der Mietrechtsreform wurde § 940a ZPO aufgenommen. Der Vermieter von Wohnraum kann in dieser Konstellation eine einstweilige Verfügung gegen den Untermieter erzwingen, um möglichst schnell die Räume wieder an sich zu bringen. Ob das auch auf die Gewerberaummiete übertragbar ist, ist hoch umstritten.

Das Kammergericht und das Landgericht Köln haben in vergleichbaren Fällen den Antrag des Vermieters abgewiesen. Das Landgericht Hamburg stellt sich auf die Seite des Vermieters. Was bei der Wohnraummiete möglich ist, müsse doch erst recht bei der Gewerberaummiete gehen. Beide Fälle seien jedenfalls von der Interessenslage auch vergleichbar.

IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Fuß

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

af@anwalt-fuss.de

Jahrgang 1976
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund
Tuttlingen
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

