

IMMOBILIEN INFO

10.03.2014

Schlüsselverlust

BGH, Urteil vom 05.03.2014, VIII ZR 205/13

Der Vermieter will von seinem Mieter knapp 1.500 EUR als Kosten für den Austausch einer Schließanlage. Allerdings wurde die Schließanlage gar nicht getauscht. Der Vermieter rechnete also auf "Gutachtenbasis" ab. Er hatte nämlich den Schlüsselverlust seines Mieters dem Hausverwalter gemeldet. Der Hausverwalter wollte dann seinerseits für die WEG 1.500 EUR und kündigte an, den Tausch zu beauftragen, sobald das Geld eingegangen ist. Der Vermieter zahlte aber dann nicht.

Der BGH hat die Klage des Vermieters abgewiesen. Ein Vermögensschaden entstehe erst, wenn die Schließanlage tatsächlich getauscht werde. Vorher gebe es keinen Anspruch.

WEG: Bauliche Verängerung

BGH, Urteil vom 07.02.2014, V ZR 25/13

Die WEG besteht aus mehreren Reihenhäusern. Ein Eigentümer hatte an der Außenwand eine Terrassenüberdachung angebracht. In der Eigentümerversammlung wurde das später auch diskutiert. Ergebnis der Eigentümerversammlung war, dass die angrenzenden Wohnungseigentümer links und rechts mit dem umbauenden Eigentümer eine Vereinbarung abschließen sollen. Unter anderem, was Instandhaltung und Instandsetzung anbelangt. Zu einer Vereinbarung kam es nicht.

Ein Eigentümer klagt jetzt auf Entfernung.

Der BGH gibt ihm recht. Die Überdachung sei eine bauliche Veränderung. Ein Gestattungsbeschluss sei nicht zustand gekommen. Die Terrassenüberdachung schaffe jedenfalls eine bauliche Behinderung. Bei Instandsetzungsarbeiten sei mit einem höheren Aufwand deswegen zu rechnen.

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

Nachmessen nicht ohne Anlass

LG München I, Urteil vom 19.12.2013, 31 S 6768/13

Der Mieter hätte gerne 11.000 EUR von der Vermieterin zurück. Diese hatte eine Flächenangabe in den Mietvertrag geschrieben, die mehr als 10% zu Ihren Gunsten von der tatsächlichen Wohnfläche abgewichen ist. Die Vermieterin wollte der Rückzahlung durch die Einrede der Verjährung entgegen. Auch wenn der Mieter keine positive Kenntnis über die Flächenabweichung hatte, so habe er doch grob fahrlässige Unkenntnis gehabt. Schließlich habe er ja die Wohnung genutzt.

Beim Landgericht München hatte der Mieter Erfolg. Der Mieter sei nicht gehalten, ohne konkreten Anlass die Flächenangaben des Vermieters anzuzweifeln und nachzumessen.

Wieder zeigt sich allerdings, dass Flächenangaben idR nicht in den Mietvertrag gehören.

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

