

IMMOBILIEN INFO

02.06.2014

Schäden durch den Hund

LG Koblenz, Urteil vom 06.05.2014, 6S 45/14

Der Mieter hatte einen Hund mit Zustimmung des Vermieters in der Wohnung gehalten. Dieser hatte teilweise tiefe Kratzer verursacht. Bei Ende des Mietverhältnisses leistet der Mieter dafür auch Schadensersatz. Er will das Geld aber wieder zurück haben. Es habe sich um vertragsgemäße Abnutzung gehandelt. Schließlich habe der Vermieter der Haltung des Hundes zugestimmt und damit auch die Schäden einkalkuliert.

Das Landgericht Koblenz stellt sich auf die Seite des Vermieters.

Der Mieter habe schuldhaft gegen seine Obhutspflicht verstoßen. Zwar sei die Hundehaltung erlaubt worden. Das stelle den Mieter aber nicht vor jeder Verantwortung frei. Er hätte "Gegenmaßnahmen" ergreifen müssen, nachdem er festgestellt hatte, dass der Hund Kratzer verursacht.

Anmerkung: Die Entscheidung liest sich damit so, dass bei erlaubter Tierhaltung die ersten Kratzer "frei" wären. Vielleicht sollte sich vor diesem Hintergrund der Vermieter die Diskussion ersparen und die Hundehaltung dann schlichtweg nicht genehmigen.

Haftung der Wohnungseigentümer für Prozesskosten

BGH, Urteil vom 04.04.2014, V ZR 168/13

Eine Eigentümergemeinschaft hatte einen einzelnen Eigentümer auf Zahlung einer Sonderumlage verklagt. Die WEG hat die Klage verloren und hatte damit die eigenen Kosten selbst tragen und dem verklagten Eigentümer seine Prozesskosten erstatten.

In der Jahresabrechnung verteilt der Verwalter dann die Kosten des Verfahrens auf alle Wohnungseigentümer, also auch auf den siegreichen. Dieser mag das nicht einsehen. Schließlich müsse sich doch die WEG an die Kostenentscheidung des Gerichts halten und könne diese nicht hinterher durch eine Kostenbeteiligung zunichte machen.

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

Der BGH gibt der Anfechtungsklage gegen den Beschluss aber keine Chance. Auch ein Eigentümer, der gegen die WEG gewinnt, wird an den Prozesskosten der WEG beteiligt. Jedenfalls dann, wenn die Gemeinschaft Beitrags- oder Schadensersatzansprüche geltend macht. Dass er anteilige Kosten tragen muss, ergebe sich schlichtweg aus seiner Zugehörigkeit zur Eigentümergemeinschaft.

Kostendeckelung in der WEG

AG München, Urteil vom 11.04.2014, 481 C 31813/13 WEG

Eine Eigentümergemeinschaft will vom Verwalter Schadensersatz. Vorausgegangen war ein Beschluss, der den Verwalter ermächtigt hat, für Kosten von bis zu 1.000 EUR einen Anwalt in einer Nachbarschaftssache einzuschalten. Der Anwalt schreibt der WEG später dann (aufgrund einer Vergütungsvereinbarung) eine deutlich höhere Rechnung.

Entsprechend des AG München haftet der Verwalter auf Schadensersatz. Er hätte eine Vergütungsobergrenze vereinbaren müssen.

Die Grundsätze der Entscheidung gelten natürlich bei jedem Auftrag über den Verwalter, der eine Obergrenze vorsieht. Überschreitet der Verwalter diese bei seinem Auftrag (jedenfalls wesentlich), muss er ggf. für den Differenzbetrag gerade stehen.

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

