

IMMOBILIEN INFO

28.07.2014

Schimmel bei Modernisierung

LG Gießen, Urteil vom 02.04.2014, 1 S 199/13

Modernisiert der Vermieter treten später häufig Schimmelprobleme auf, sofern das bisherige Lüftungsverhalten beibehalten wird.

Im Fall des Landgerichts Gießen minderte die Mieterin um 15% wegen Schimmelbildung. Der Vermieter prozessierte. Ein Sachverständiger stellte fest, dass die (neuen) Fenster der Wohnung hochdicht seien und deswegen drei- bis fünfmal täglich eine Stoßlüftung für 5 bis 15 Minuten erforderlich sei. Zudem dürften Möbelstücke an der Außenwand nur mit einem Abstand von mindestens 10 Zentimetern aufgestellt werden. Darauf hatte der Vermieter die Mieterin aber nicht hingewiesen.

Das Landgericht entscheidet zu Gunsten der Mieterin. Ohne Hinweis auf ein besonderes Lüftungsverhalten reicht es in der Regel aus, wenn der Mieter zweimal täglich (morgens/abends) für jeweils 10 Minuten lüfte. Bei "Mehrbedarf" und was den Abstand von der Außenwand anbelange, müsse der Vermieter aber zunächst aufklären.

Haftung für Energieverbrauch

BGH, Urteil vom 22.07.2014, VIII ZR 313/13

Der Gasversorger will von einer Mitmieterin knapp 7.000 EUR Gaskosten. Sie hatte neben ihrem damaligen Lebensgefährten den Mietvertrag aus Bonitätsgründen ebenfalls unterschrieben, aber nie im Haus gewohnt. Ein schriftlicher Gasbezugsvertrag ist nicht geschlossen worden.

Der BGH verurteilt die Mitmieterin. Das Angebot auf Abschluss eines Gasversorgungsvertrags liege schlichtweg in der Leistung an denjenigen, der nach außen erkennbar die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt (Gaszähler) ausübe. Es kommt also nicht maßgeblich darauf an, wer Eigentümer ist, sondern auf die durch den Eigentümer vermittelte Zugriffsmöglichkeit. Beim vermieteten Einfamilienhaus seien das alle Mieter. Angenommen wurde das Angebot dann zwar vom Lebensgefährten. Dieser habe aber gleichzeitig auch die

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

Mitmieterin verpflichtet. Sie habe nämlich – obwohl sie selbst nicht einzog – zumindest geduldet, dass ihr Lebensgefährte einziehe und heizt.

Mietpreisbremse

Kommt die Mietpreisbremse jetzt doch in ganz veränderter Form?

Die Mietpreisbremse sieht (jedenfalls bisher) vor, dass die neue Miete maximal 10% über dem ortsüblichen Niveau liegen darf. Für welche Gebiete das gilt, sollen jeweils die Bundesländer festlegen können.

Jetzt heißt es aus der Koalition, dass das neue Gesetz möglicherweise nur für fünf Jahre gelten soll. Danach soll ermittelt werden, ob das Gesetz zu einer Entlastung geführt hat. Wir sind gespannt.

WEG: Wohnung zu Naturheilpraxis

AG München, Urteil vom 05.05.2014, 485 C 31869/13 WEG

In der Teilungserklärung steht, dass die Nutzung für eine berufliche Tätigkeit in der Wohnung der Einwilligung des Verwalters bedarf. Der Verwalter verweigert sich, die Eigentümerin nutzt die Wohnung dennoch als Naturheilpraxis. Die WEG verlangt beim Gericht Nutzungsunterlassung durch die Eigentümerin.

Das Amtsgericht stellt sich auf die Seite der Eigentümerin. Die Zuordnung als Wohnungs- statt Teileigentum lege zwar den Umfang des zulässigen Gebrauchs fest. Die Eigentümerin wolle aber nur fünf maximal sechs Besucher empfangen. Das störe nicht mehr als der zulässige Besuch von Freunden in einer Wohnung.

Anmerkung:

Das Urteil ist mit Vorsicht zu genießen. Der BGH hat 2011 (V ZA 1/11) die Zügel angezogen. Dort sollte ein Hobbyraum als Wohnung genutzt werden, was das Gericht untersagte.

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

