

IMMOBILIEN INFO

23.02.2015

"Raucherfall" wird neu verhandelt

BGH, Urteil vom 18.02.2015, VIII ZR 186/14

Der BGH hat das Räumungsurteil gegen "Raucher Friedhelm" aufgehoben. Die Vermieterin der Wohnung hatte nach 40 Jahren das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich gekündigt. Zur Begründung hatte sie angeführt, dass aus der Wohnung gesundheitsgefährdender „Zigarettengestank“ ins Treppenhaus dringe. Der Mieter lüfte nicht ausreichend über die Fenster.

Der BGH anerkennt, dass die Geruchsbelästigung von Mitmietern durch Zigarettenrauch, die ein Mieter durch einfache und zumutbare Maßnahmen verhindern könnte, im Einzelfall eine Störung des Hausfriedens und eine Verletzung vertraglicher Nebenpflichten (Gebot der Rücksichtnahme) darstellen könne. Dies insbesondere dann, wenn die Beeinträchtigung so intensiv ist, dass sie ein unerträgliches und gesundheitsgefährdendes Ausmaß erreicht. Ob dies hier der Fall ist, konnte der BGH nicht beurteilen. Das Landgericht muss nochmals in die Beweisaufnahme.

Vielleicht wissen wir dann nach weiteren zwei Jahren, ob die Kündigung denn wirksam war oder nicht.

Entscheiden immer alle über den Wirtschaftsplan?

LG Itzehoe, Urteil vom 15.07.2014, 11 S 82/13

Eine Wohnungseigentümergeinschaft klagt auf rückständiges Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan. Die Teilungserklärung sieht vor, dass die Wohnungseigentümer und Teileigentümer jeweils nur die auf das Wohnungseigentum bzw. Teileigentum entfallenden Kosten anteilig tragen. Ferner ist vorgesehen, dass getrennte Versammlungen abgehalten werden können, wenn über Gegenstände zu beschließen ist, die nur eine der Eigentümergruppen betreffen.

Der Wirtschaftsplan wurde in einer Versammlung von Wohnungs- und Teileigentümern gemeinsam beschlossen. Der verklagte Eigentümer

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

meint, der Wirtschaftsplan sei wegen der gemeinschaftlichen Beschlussfassung nichtig.

Nach dem Landgericht Itzehoe ist der Wirtschaftsplan gültig.

Insbesondere musste keine getrennte Beschlussfassung von Wohnungseigentümern einerseits und Teileigentümern andererseits erfolgen. Grundsätzlich haben nämlich alle Wohnungs- und Teileigentümer über den Wirtschaftsplan zu beschließen. Das gelte selbst dann, wenn einzelne Positionen nur eine abgeschlossene Gruppe betreffe. Soweit eine Teilungserklärung die Bildung von selbstständigen Untergemeinschaften vorsehe und zugleich bestimme, dass die Kosten und Lasten nicht nur getrennt zu ermitteln und abzurechnen sind, sondern auch jede Untergemeinschaft selbstständig verwaltet werden soll, sind zwar jeweils auf die Untergemeinschaft bezogene Wirtschaftspläne aufzustellen und den Untergemeinschaften zur Beschlussfassung vorzulegen. Das gelte aber nicht für Kostenpositionen, die das Grundstück, mehrere Gebäude oder gemeinschaftliche Anlagen betreffe. Da ein Wirtschaftsplan notwendigerweise solche gemeinschaftlichen Kosten enthalte, die alle Eigentümer betreffe, sei über ihn auch durch alle Eigentümer zu beschließen.

Kurze Verjährungsfrist gegen den Vermieter und die Adresse des Mieters

LG Bielefeld, Beschluss vom 30.06.2014, 22 S 100/14

Die Verjährungsfrist für den Vermieter zur Geltendmachung von Schäden ist kurz. Sie beträgt nur sechs Monate und beginnt mit Rückgabe der Mietsache.

Im Fall des Landgerichts Bielefeld hatte der Mieter dem Vermieter aber seine neue Adresse nicht mitgeteilt. Es dauerte dann, bis der Vermieter diese ermitteln konnte. Der Mieter beruft sich auf Verjährung. Der Vermieter hält dagegen: Der Mieter könne nicht auf der einen Seite seine Adresse nicht mitteilen um dem Vermieter die (effektive) Möglichkeit zu nehmen ihn zu verklagen und auf der anderen Seite sich auf Verjährung zurückziehen.

Das Landgericht gibt dem Mieter Recht. Dass der Mieter seine neue Adresse nicht mitteile, ändere nichts am Beginn der Verjährungsfrist. Der Vermieter müsse sich eben darauf einrichten.

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

