

IMMOBILIEN INFO

20.04.2015

Mieter torpediert Instandsetzung

BGH, Urteil vom 15.4.2015, VIII ZR 281/13

Die Vermieterin stellte 2010 fest, dass ihr Gebäude mit Hausschwamm befallen ist. Die Mieter zogen daraufhin in ein Hotel, damit die Vermieterin Notmaßnahmen durchführen kann. Nach deren Abschluss zogen die Mieter wieder in die Wohnung ein. Als später weitere Maßnahmen durchgeführt werden sollen, lassen die Mieter die Handwerker nicht mehr in das Haus. Daraufhin kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis Ende Juni 2011 fristlos. Erst durch den Druck einer einstweiligen Verfügung auf Zutritt können die Handwerker weiter arbeiten. Im November 2011 spricht die Vermieterin erneut eine fristlose Kündigung aus. Die Mieter hatten im November 2011 den Zugang zu einem zu ihrer Wohnung gehörenden Kellerraum verweigert.

Vor dem Amts- und Landgericht ist die Vermieterin noch gescheitert. Es handele sich nicht um einen solchen Vertragsverstoß, der mit einer fristlosen Kündigung beantwortet werden müsste.

Der BGH stellt sich auf die Seite der Vermieterin. Diese brauche sich nicht auf ein (weiteres) Prozessverfahren, um das Betreten zu erzwingen, verweisen zu lassen. Schon allein deswegen, weil die Instandsetzungsmaßnahme für die Erhaltung des Mietobjekts und seines wirtschaftlichen Werts von wesentlicher Bedeutung sein dürfte. Um diese Frage zu klären muss jetzt das Landgericht nochmals ran.

Die Kosten des WEG-Fests

AG München, Urteil vom 31.10.2014, 481 C 14044/14

Die Mehrheit der Eigentümer einer WEG wollen ein Fest ausrichten. Beschlossen wird, die anfallenden Kosten nach Miteigentumsanteilen zu verteilen.

Ein Eigentümer ist damit nicht einverstanden und wendet sich an das Gericht.

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

Die verklagten Eigentümer verteidigen den Beschluss. Zum Zeitpunkt des Prozesses war das Fest schon vorbei. Finanziert worden sei es ohnehin nur durch Spenden und nicht durch die WEG-Kasse. Der WEG seien keine Kosten entstanden.

Das AG München gibt dem klagenden Eigentümer recht.

Das Rechtsschutzbedürfnis sei nicht entfallen, obwohl das Fest schon stattgefunden hat. Es bestehe weiter, auch wenn die Maßnahme nicht mehr rückgängig zu machen ist, nachdem jedenfalls die Kostenbeteiligung noch im Raum steht. Der Beschluss widerspreche ordnungsmäßiger Verwaltung. Eine Einschränkung, dass das Fest durch Spenden finanziert werden soll, habe im Beschluss keinen Niederschlag gefunden.

Zweiterwerber der Vormerkung haftet nicht für Hausgeld

LG Stuttgart, Urteil vom 30.10.2014 - 2 S 19/14

E1 erwarb mit notariellem Kaufvertrag vom 14.07.2004 von der Bauträgerin eine Wohnung. Am 19.07.2004 wird eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Neben der Bauträgerin wurde am 22.09.2004 der erste weitere Erwerber als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Spätestens 2006 hatte E1 die Wohnung in Besitz genommen. Zu einer Eintragung als Eigentümerin kam es aber nicht mehr.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 02.10.2012 veräußerte E1 schließlich die Wohnung an E2. Am 12.10.2012 wurde die Abtretung der Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen. Die klagende WEG nimmt nunmehr die E2 auf die Abrechnungsspitzen für das Jahr 2012 sowie rückständiges Hausgeld für das Jahr 2013 in Anspruch.

Das Landgericht Stuttgart hält davon nichts.

E2 hafte bereits deshalb nicht, weil sie als sog. "Zweiterwerberin" nicht beitragspflichtig sei. Ein Erwerber einer Wohnung, der den Erwerbsvertrag mit dem teilenden Eigentümer vor Entstehen der WEG abschließt und zu dessen Gunsten eine Auflassungsvormerkung eingetragen wird, sei auch dann als werdender Wohnungseigentümer anzusehen, wenn er den Besitz an der Wohnung erst nach dem Entstehen der WEG erlangt. E2 sei demnach nicht als Ersterwerberin zu behandeln, da ihr die Auflassungsvormerkung nicht vom teilenden Eigentümer abgetreten worden ist, sondern von E1, die nach den vorgenannten Grundsätzen ihrerseits als werdende Wohnungseigentümerin zu qualifizieren ist.

Anmerkung

Sofern in diesem Stadium verkauft wird, ist also Vorsicht geboten. E1 muss sich möglichst davor schützen, dass er von der WEG auf Hausgeld in Anspruch genommen wird, von E2 aber nichts mehr davon sieht. Die WEG kommt ihr Geld nur vom Ersterwerber, nicht vom Bauträger oder dem Abtretungsempfänger der Vormerkung.

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

