

M. B. – D e p e s c h e

Oktober 2019

In dieser Ausgabe:

OLG Köln zur Mietzahlung

Eigenbedarf bei Stieftochter

Modernisierung hat Regeln

Aus dem Gerichtssaal kurz ...

Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung
Friedrich Maier-Bode

Aachener Straße 444, 50933 Köln

Telefon: 0221-921615-0

Telefax: 0221-921615-14

Email:

hausverwaltung@koeln-office.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD (ehem. RDM)

Mitglied im Verband Nordrhein -
Westfälischer Immobilienverwalter VNWVI

Einfache Regeln sind vom

Vermieter einzuhalten

Das Amtsgericht Gelsenkirchen hat entschieden, dass ein Vermieter - will er eine Modernisierung durchführen - klare mieterrechtliche Vorgaben einzuhalten hat. Ansonsten muss der Mieter den Arbeiten nicht zustimmen. Lässt ein Vermieter zum Beispiel lediglich mündlich über einen Dritten mitteilen, dass eine Modernisierung geplant ist, so verstößt er damit gegen die Regeln zur Ankündigung. Eine solche müsse immer schriftlich vom Vermieter eingereicht werden. (Hier sollte eine Nachtspeicherheizung ausgetauscht werden.) Ferner bestand das Mietverhältnis hier nur noch für vier Monate, so dass der Vermieter diese Zeit habe durchaus abwarten können. Er habe keinen Anspruch darauf, die Modernisierung im laufenden Mietverhältnis umzusetzen. (AG Gelsenkirchen, 210 C 456/18) ür

OLG Köln: Zieht Ehefrau aus muss sie trotzdem (teilw.) weiter Miete zahlen

Zieht die Frau aus einer gemeinsam mit ihrem Ehemann bewohnten Wohnung aus und bleibt der Ehemann bis zum Ende des Mietverhältnisses, hier bis zum Ablauf der (3monatigen) Kündigungsfrist in den vier Wänden wohnen, so kann er verlangen, dass sich die ausgezogene Ehefrau an den anfallenden Mietkosten weiterhin beteiligt. Allerdings, so entschieden die Richter entgegenkommend, nicht in Höhe der halben Monatsmiete (die in diesem Fall rund 800 € für die Endmiete ausmachte), so das Oberlandesgericht in Köln, weil der Mann sich eine "fiktive Mietersparnis" anrechnen lassen müsse. In dem konkreten Fall ging das Gericht davon aus, dass er - wäre er auch ausgezogen - für eine kleinere, dennoch angemessene Wohnung knapp 600 Euro zu bezahlen hätte. An der Differenz zur "alten Miete" muss sich die Verfllossene nun doch zur Hälfte beteiligen (hier also in Höhe von knapp 100 €). (OLG Köln, 10 UF 16/18)

Für Stieftochter muss Wohnung nicht geräumt werden

Auch eine enge persönliche Bindung zwischen einer Stieftochter und dem Lebensgefährten der Mutter kann nicht dazu führen, dass für das Stiefkind eine vermietete Wohnung des Mannes von den Mietern wegen Eigenbedarfs zu räumen sei. Das gelte jedenfalls dann, wenn die Stieftochter nicht mit dem Freund ihrer Mutter in einem gemeinsamen Haushalt lebt. Das Argument des Vermieters, es sei ihm ein großes Bedürfnis, dass die ganze Familie eng beieinander wohne (die Stieftochter war auch verheiratet) und sie solle ihrer kranken Mutter „zur Hand gehen“, zog nicht. Die aktuelle Mieterin hatte mit ihren drei minderjährigen Kindern, die alle die örtliche Schule besuchen, eine größere Berechtigung, in der Wohnung zu bleiben. (AG Siegburg, 105 C 97/18)

Mit freundlicher Unterstützung des IVD Redaktion
Wolfgang Büser und der Aktuell Redaktion von
Haus und Grund

Wohnungsverwaltung



Liegenschaften und
Immobilien Consultants

MAIER-BODE
Unternehmensgruppe

**Aus dem Gerichtssaal
kurz notiert**

**Gerätetausch zur Erfassung der Heizkosten per
Mehrheitsbeschluss für alle bindend.**

Die Vorschriften der Heizkostenverordnung gelten auch im Bereich des Wohnungseigentums (§ 3 HeizKostenV). Daher ist generell davon auszugehen, dass es sich bei der Befolgung der Vorschriften der um eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung handelt. Wenn sich die Wohnungseigentümer mit Mehrheit zur Anschaffung einer bestimmten Geräteart entschließen, sind alle Wohnungseigentümer, auch die überstimmten, zur Duldung des Einbaus der Geräte verpflichtet, so das Landgericht München 1 S 15412/18 WEG **Müllstellplatz beschließen ist nicht so einfach** Die Errichtung eines Müllstellplatzes ist eine bauliche Veränderung, welche der Zustimmung der beeinträchtigten Eigentümer bedarf. Wenn ein Verwalter wegen Wegfalls des bisherigen Standortes ohne Zustimmung der Wohnungseigentümer einen neuen Müllstellplatz errichtet, so muss er diesen auf seine Kosten wieder entfernen. AG Dortmund 511 C 7/18

Schadensersatzforderung nur über die WEG

Ein einzelner Eigentümer kann einen der Gemeinschaft zustehenden Anspruch nicht im eigenen Namen gegen den Verwalter geltend machen. Vielmehr ist zuvor ein entsprechenden Beschluss der Gemeinschaft herbeiführen, um den seiner Meinung nach der Gemeinschaft zustehenden Anspruch gegen den Verwalter gerichtlich durchzusetzen. (LG Berlin 55 S 235/17)

Presse Schau / Top Thema

Im Oktober beschäftigen wir uns mit dem Thema Legionellen, was das ist und wie man sie so gut wie möglich verhindern kann.

Seit Einführung der Trinkwasserverordnung mit Verpflichtung für Anlagenbetreiber regelmäßige Prüfungen durchzuführen, werden immer mal wieder Legionellen im Wasserleitungsnetz entdeckt.

Sie finden unsere Ausarbeitung ab dem 22.10.2019 in der Box „Aktuelles“ auf unserer Internetseite.



MITGLIED IM VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.



Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständiger e.V.