

M. B. – D e p e s c h e

April 2019

In dieser Ausgabe:

BGH zu Rauchmeldern

Nicht nur Brennbares muss raus

Wohnungsmietvertrag Begrifflichkeit

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

Wohnungsmietvertrag muss kein dauerhaftes Wohnung erlauben.

Hat ein Mieter mit einem Wohnungseigentümer einen Vertrag über die Nutzung einer stark renovierungsbedürftigen Wohnung abgeschlossen (hier zu einer Miete von lediglich 85 € plus Betriebs- und Heizkosten) und enthält die - wenn auch als „Wohnungsmietvertrag“ überschriebene - Vereinbarung den Passus, dass „die Wohnung ausschließlich zu Lager- und Abstellzwecken (...) überlassen wird“ und „nicht zum dauerhaften Aufenthalt dient“, so muss der Mieter sich daran halten. Tut er das nicht und wohnt er dauerhaft dort, so kann er - wurde er zunächst erfolglos abgemahnt - die fristlose Kündigung des Vertrages nicht abwenden. Entgegen der Bezeichnung als Wohnungsmietvertrag handelte es sich um einen Mietvertrag für Lager- und Abstellzwecke. (AG Bielefeld, 407 C 111/16) XX

BGH: Gemeinschaft kann einheitlichen Einbau von Rauchmeldern beschließen

Der Bundesgerichtshof hat jetzt entschieden, dass Wohnungseigentümer verpflichtet sein können, "bei Bestehen einer entsprechenden landesrechtlichen Pflicht" den Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern durch die Gemeinschaft in allen Wohnungen auch dann dulden zu müssen, wenn dadurch Wohnungen einbezogen werden, in denen Eigentümer bereits solche Warnmelder angebracht haben. Dadurch werde ein "hohes Maß an Sicherheit" gewährleistet: Die Geräte würden den einschlägigen DIN-Normen entsprechen und durch qualifiziertes Fachpersonal installiert und gewartet werden. Diese Regelung "aus einer Hand" minimiere zudem versicherungsrechtliche Lücken. Individuelle Lösungen würden vor allem in größeren Wohnungseigentumsgemeinschaften zur Unübersichtlichkeit und zu einem erheblichen Mehraufwand für den Verwalter führen. (BGH, V ZR 273/17) XX

Für "Brandfall" muss nicht nur "Brennbares" aus Treppenhaus verschwinden

Sind im Gebäude einer Eigentümerwohnanlage im Treppenhaus Gegenstände deponiert, die im Brandfall eine schnelle und ungefährliche Entfernung aus dem Haus behindern könnten, so sind sie zu entfernen. Das gilt unabhängig davon, ob diese Gegenstände selbst "brennbar" - also gefahrerhöhend - sind. Es reicht aus, dass sie eine ungehinderte Flucht behindern. Außerdem könnte Brennbares darauf abgelegt sein (hier ging es um einen metallenen Schirmständer sowie um eine aus Schamottesteinen und Fliesen bestehende Elektroheizung). Für den Abtransport hat der Verwalter der Wohneigentumsanlage zu sorgen. (OVG für das Land Nordrhein-Westfalen, 10 B 304/09) XX

Wohnungsverwaltung



Liegenschaften und
Immobilien Consultants

MAIER-BODE
Unternehmensgruppe

**Aus dem Gerichtssaal
kurz notiert**

Wer Immobilien makelt, muss nicht auch Steuerexerpte sein Der Bundesgerichtshof hat die Klage einer Hauskäuferin abgewiesen, die sich durch eine Immobilienmaklerin falsch beraten fühlte, weil diese sie nicht auf die noch nicht abgelaufene zehnjährige Spekulationsfrist hingewiesen hatte. Dazu sei sie nicht verpflichtet gewesen, wenn es nicht ausdrücklich vereinbart worden sei. (BGH, I ZR 152/17) XX

Fast "starrsinnig" die seit zehn Jahre bestehende Baulücke nicht bebauen, kostet..

Hat sich ein Unternehmer im Kaufvertrag über ein 418 qm großes Grundstück verpflichtet, innerhalb der folgenden zwei Jahre mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie einer Tiefgarage zu bebauen, geschieht das aber auch in zehn Jahren nicht, so kann ihm eine Vertragsstrafe (hier in Höhe von 840.000 €) auferlegt werden. Grund für die Verzögerung war, dass der Eigentümer (hier ein 83jähriger Unternehmer) das Terrain anders als zunächst vorgesehen und zugesagt bestücken wollte - was die Kommune ablehnt. Vor dem Oberlandesgericht Köln bezog er nun die zweite Schlappe: Der Unternehmer habe sehenden Auges die strafbewehrte vertragliche Pflicht zur Bebauung des Grundstücks übernommen und es noch immer in der Hand, eine weitere Vertragsstrafe durch eigenes Verhalten zu vermeiden. (OLG Köln, 3 U 53/18) XX

Prsre Schau / Top Thema

TOP THEMA—Kurzzeitvermietung oder touristische Vermietung sind die neuen Umsatzbringer in zentralen Lagen. airbnb und wimdu sind dabei Portale, die nicht nur in Innenstädten sondern verstärkt auch in Vorstadtlagen (Rösrath, Bergisch Gladbach, Brück, Merheim) mehr aus Wohnungen machen. Gerade Lagen an Hauptstraßen und in der Nähe der S-Bahn oder Straßenbahn sind heiß begehrt. In diesem Segment kann man sehr viel Geld verdienen, auch Mieter. Alle zum Thema ab dem 22. April zum Abruf auf www.Hausverwaltung-Köln.de



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

Mit freundlicher Unterstützung des IVD
Redaktion Wolfgang Büser



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