

M. B. – D e p e s c h e

August 2019

In dieser Ausgabe:

BGH zum Telefonanschluss

BGH zu Verwaltungskosten

Tiefgarage nur für Autos?

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

Tiefgaragenplatz nur für Autos?

Ein Tiefgaragenplatz ist und bleibt dem Auto vorbehalten. Ein Fahrrad hat dort nichts zu suchen. Ein Eigentümer hatte nach Genehmigungsbeschluss auf seinen TG-platz einen fest verdübelten Fahrradständer für E-Bikes montieren lassen. Das Befestigen im Boden bewertete das Gericht als baulichen Eingriff in das Gemeinschaftseigentum. Dessen Gebrauch hätte aber nicht über einen bloßen Mehrheitsbeschluss verändert werden dürfen. Demnach widersprach die feste Installation ordnungsgemäßer Verwaltung. Eine Vereinbarung nach § 15 WEG wäre allerdings eine denkbare Option.

(Urteil vom 17. Juni 2015, 318 S 167/14). XX

BGH: Für den Telefonanschluss ist der Vermieter zuständig

Funktioniert ein Telefonanschluss bei Abschluss eines Mietvertrages nicht, so ist der Vermieter dazu verpflichtet, ihn auf seine Kosten zu reparieren. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden. In dem konkreten Fall war die Mietwohnung mit einem Telefonanschluss ausgestattet und die Leitung verlief vom Hausanschluss durch einen Kriechkeller zur Mietwohnung. Als es einen Defekt zwischen Hausanschluss und Telefondose in der Wohnung gab, weigerte sich der Vermieter, die Leitung zu erneuern oder reparieren zu lassen. Zu Unrecht. Der Telefonanschluss oder die Leitung zwischen dem Hausanschluss und der Anschlussdose in der Wohnung seien Sache des Vermieters. Ein funktionierender Telefonanschluss gehöre zum Mindeststandard für zeitgemäßes Wohnen. Befindet sich ein Anschluss in der Wohnung, schulde der Vermieter dem Mieter einen solchen funktionierenden im vertragsgemäßen Zustand. (BGH, VIII ZR 17/18) XX

Verwaltungskosten sind keine Betriebskosten und vom Vermieter zu tragen

Der Bundesgerichtshof hat einem Mieter Recht gegeben, der erst fast zwei Jahre nach seinem Einzug darüber aufgeklärt wurde, dass er eine Pauschale in Höhe von rund 34 Euro pro Monat gezahlt hatte, die der Vermieter gar nicht fordern durfte. Es ging dabei um die Kosten für die Verwaltung des Gebäudes, die nicht zu den Betriebskosten gehören und deshalb beim Vermieter verbleiben. Dass der Mieter davon einige Zeit nichts wusste und er fast zwei Jahre lang die Pauschale abgedrückt hatte, ändere nichts daran, dass der Vermieter die nicht gerechtfertigten Zahlungen zurückzahlen musste: Das Gericht erklärte die Pauschale nicht nur für die Zukunft für gestorben, sondern bestätigte den Rückzahlungsanspruch in Höhe von mehr als 600 Euro für rechtens. (BGH, VIII ZR 254/17) XX

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**

Redezeiten in der Eigentümersammlung sind nach Bedeutung zu messen

Wohnungseigentümersammlungen sind nicht berechtigt, den Beschluss zu fassen, wonach Redezeiten der Eigentümer auf (hier maximal 3 Minuten) zu begrenzen. Maßgeblich für die Wortmeldungen, so das Landgericht Frankfurt am Main, seien vielmehr die Bedeutung und Komplexität der Materie. Wer durch eine Minuten-Regel Grenzen setze, beeinträchtige das Mitwirkungsrecht der Eigentümer einschneidend. (LG Frankfurt am Main, 2/9 S 6/13)XX

Der Verwalter darf nicht zu sich nach Haus einladen - es sei denn...

Verwalter von Eigentumswohnungen haben regelmäßig Versammlungen abzuhalten. Der Ort dafür soll "verkehrsüblich zu erreichen" sein und an einem "zumutbaren Ort" stattfinden. Letzteres ist nicht der Fall, wenn er zu sich in die Wohnung einlädt. Ist damit auch nur ein Eigentümer nicht einverstanden, sollte der Verwalter tunlichst auf einen anderen Ort umschwenken. Denn wenn es nach dem AG Büdingen geht, sind die auf einer solchen "unerwünschten" Sitzung zustande gekommenen Beschlüsse alle unwirksam. (Hier hatte ein Eigentümer, der mit dem Verwalter "über Kreuz" lag, Einspruch eingelegt - und Recht bekommen. Der "Veranstaltungsort" sei für ihn unzumutbar gewesen.) AG Büdingen, 2 C 359/12 XX

*Die Mitarbeiter der Hausverwaltung Maier-Bode und ich wünschen Ihnen allen einen sonnigen August, schöne Ferien und tolle Reisen. Auch bei uns ist Urlaubszeit und alle sind zumindest zeitweise nicht im Büro. In dieser Zeit wird die eine oder andere Nachfrage in ihrer Bearbeitung länger dauern. Dafür bitten wir schon heute um Entschuldigung und danken für Ihre Nachricht. Selbstverständlich werden wir uns bemühen, Sie alle die Urlaubszeit so wenig wie möglich spüren zu lassen. In diesem Sinne, einen tollen August!
Ihr Friedrich Maier-Bode*



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



Mitglied im

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