

M. B. – Depesche

Mai 2019

In dieser Ausgabe:

BGH Kein Minderung

Erweiterung Gewerbebetrieb

Auch im Sommer Warmwasser

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 VNWI

Warmwasser im Sommer

Sachen gibt's: Ein Vermieter im hessischen Bad Hersfeld war der Meinung, dass die in einer vermieteten Wohnung ausgefallene Warmwasser-Installation nicht sofort instandgesetzt werden müsse, weil es gerade Sommer war und eine Mieterin, Mutter zweier kleiner Kinder, warmes Wasser auch auf dem Herd in der Küche "zubereiten" könne. Warmwasser sei aber ein "Grundbedürfnis", urteilte das Landgericht Fulda und verurteilte den Vermieter, "eilig" dafür zu sorgen, den ursprünglichen Wohnwert durch Reparatur der Versorgungsleitung für warmes Wasser wiederherzustellen. (LG Fulda, 5 T 200/17) XX

BGH: Keine Mietminderung bei Wärmebrücke

Mieter, die in Wohnungen leben, die Ende der 1960'er und Anfang der 1970'er Jahre errichtet und mit so genannten Wärmebrücken in den Außenwänden versehen wurden, können gegen den Vermieter eine Mietminderung nicht mit dem Argument durchsetzen, inzwischen sei zu befürchten, dass sich wegen einer fehlenden echten Dämmung Schimmelpilz bilden könne und somit ein "zeitgemäßes Wohnen nicht möglich" sei. Es sei nicht zugehörig zu legen, was Mieter nach aktuellen Maßstäben und Bauvorschriften erwarten (dürfen). Und auch das hier vom Vermieter angeführte Lüftungsverhalten, um Schimmel zu vermeiden, sei mit "zweimal täglich 15 Minuten" (beziehungsweise "3-mal am Tag 10 Minuten") nicht unzumutbar für die Mieter. (BGH, VIII ZR 271/17 u. a.) XX

Ein Gewerbebetrieb lässt sich nicht endlos erweitern.

Hat sich ein Betrieb für Bodenbelagsarbeiten im Laufe der Jahre in einem allgemeinen Wohngebiet Stück für Stück erweitert und wehren sich Anwohner, als der Betreiber einen Gartenpavillon (als Ausstellungsraum für Kundenbesuche) sowie eine Lagerhalle ohne Baugenehmigung baut, so darf die Behörde die fehlende Genehmigung nicht nachträglich ausstellen. Ein solch gewachsener Gewerbebetrieb verstoße gegen die "Festsetzungen des Bebauungsplans und ist daher nachbarrechtsverletzend". Bei den beiden Baumaßnahmen handele es sich wegen der hiermit typischerweise verbundenen Störungen nicht mehr um einen - auch in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen - Handwerkerbetrieb. Allein der An- und Ablieferungsverkehr per Lkw mache das deutlich.

(VwG Koblenz, 1 K 1569/16) XX

Wohnungsverwaltung



Liegenschaften und
Immobilien Consultants

MAIER-BODE

Unternehmensgruppe

Aus dem Gerichtssaal kurz notiert

Wie aus kostenfrei Wohnen ein Mieter wird...

Stirbt ein Mann, dem ein Haus zur Hälfte gehört, und hat er das Haus gemeinsam mit einem Verwandten (dieser mietfrei) bewohnt, und bildet der „Mietfreie“ zusammen mit vier weiteren Erben eine Erbengemeinschaft, so kann es vorbei sein mit der kostenlosen Wohnung. Beschließen die übrigen Erben, dass er künftig eine Miete zu zahlen habe, so hat es damit sein Bewenden. Er muss nicht beim entsprechenden Beschluss der übrigen Erben anwesend sein; es genügt der "Mehrheitsbeschluss". (OLG Rostock, 3 U 67/17) XX

Im "Ärztehaus" keine "Wohnungen" ?

Wird ein Hauskomplex komplett von Ärzten mit ihren Praxen und von einer Apotheke genutzt, wie es in der Gemeinschaftsordnung geregelt ist, so darf ein Eigentümer, der nicht (mehr) als Arzt tätig ist, nicht ohne weiteres die gewerblich genutzten Räume in eine Wohnung umwandeln. Er müsse sich darum bemühen, dass die Gemeinschaftsordnung entsprechend geändert wird. Erst wenn dies rechtskräftig geschehen sei, stehe einem "Umzug" nichts mehr im Wege. (Hier ging es darum, dass in dem Komplex bereits einige Einheiten nicht mehr als Arztpraxis genutzt wurden und leer standen und dass ferner die Apotheke inzwischen auch ausgezogen war. Der Bundesgerichtshof hielt dennoch an der Gemeinschaftsordnung fest und versagte die "Umwandlung" - solange diese nicht geändert worden sei.) (BGH, V ZR 307/16)

Presse Schau / Top Thema

Im Mai beschäftigen wir uns mit dem Thema Fachkräftemangel. Es fehlen nicht nur Wohnungen in Deutschland, es fehlen auch die Fachkräfte, die sie bauen sollen. Ausbildungsplätze bleiben unbesetzt und in der Immobilienwirtschaft laufen den Unternehmen die Mitarbeiter weg. Die Wohnungswirtschaft steht vor radikalen Veränderungen, an die sich auch alle Kunden gewöhnen müssen. Sie finden unsere Ausarbeitung ab dem 2.05.2019 in der Box „Aktuelles“ im Internet.



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

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



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