

M. B. – D e p e s c h e

Dezember 2022

In dieser Ausgabe:

BGH— Miete für Rauchmelder

BGH-Feuerwehruzufahrt bleibt frei

Spar-Tipp des Monats

Aus dem Gerichtssaal kurz ...

Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung
Friedrich Maier-Bode

Burgplatz 6 D, 51437 Berg Gladbach
Telefon: 0221-921615-0

Email:

hausverwaltung@koeln-office.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD (chem. RDM)

Mitglied im Verband Nordrhein - Westfälischer Immobilienverwalter VDIV

Mitglied im Haus und Grund Köln

Mitglied im Haus und Grund Rhein Berg
—auch Mitglied im Beirat des Vereins—

Feuerwehruzufahrt bleibt frei

Beeinträchtigen oder erschweren Eigentümer oder Dritte den Zugang zum Sondereigentum durch Hindernisse im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums, können Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche gemäß § 9a Abs. 2 WEG allein durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend gemacht werden (gilt auch wenn die Hindernisse brandschutzrechtlich unzulässig sind (hier: Halten in einer Feuerwehruzufahrt). Ein Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, der im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Duldung des regelmäßigen Haltens von Lieferfahrzeugen in der auf dem Grundstück der WEG befindlichen Feuerwehruzufahrt zusagt, ist nichtig. BGH V Zr 106-21 XXX

BGH— Miete für Rauchwarnmelder ist nicht umlagefähig auf den Mieter

Bei den Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern handelt es sich nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV, sondern - da sie den Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern gleichzusetzen sind - um betriebskostenrechtlich nicht umlagefähige Aufwendungen. BGH VIII ZR 379/20 - Die Vorinstanzen, das AG Bergheim und das LG Köln hatten im Endeffekt ebenso entschieden. Der BGH hebt nun aber andere Gründe für die Nichtumlagefähigkeit hervor und schließt sich einem ähnlichen Urteil des LG Düsseldorf an. XXX

Der Spar-Tipp des Monats

Wenn Sie ein Untertischgerät (meist in der Küche verbaut) haben, dann heizt dieses Gerät ihr Wasser 24 Stunden am Tag auf. Eine ordentliche Dämmung haben diese Geräte in der Regel nie. Eine einfache Zeitschaltuhr kann Wunder wirken. In der Regel braucht man ab spätestens 22 Uhr kein warmes Wasser mehr in der Küche und in den meisten Fällen braucht man es dann auch nicht mehr vor 7 Uhr. Das sind 9 Stunden in denen das Wasser unnütz aufgeheizt wird. Natürlich kann jeder für sich seine Zeiten finden. Über die Uhr kann man dafür sorgen, dass das Gerät zum Beispiel nachts oder auch am Tag, wenn regelmäßig niemand zu Hause ist, nicht mehr beheizt wird. Es gibt auch Zeitschaltuhren die für jeden Wochentag anders programmiert werden können. Die Kosten hat man schnell raus. Das Wiederauaeizen sollte man ca. 1 Stunde vor den Zeitpunkt festlegen, wo wieder Warmwasser regelmäßig gebraucht wird. .XXX

Mit dem Spar-Tipp des Monats wollen wir Anregungen geben, wie einfach und effizient, meist ohne Investition Ihr Geld zusammengehalten werden kann.

Mit freundlicher Unterstützung des IVD
des VDIV und von Haus und Grund

Wohnungsverwaltung



Liegenschaften und
Immobilien Consultants

MAIER-BODE

Unternehmensgruppe

Aus dem Gerichtssaal kurz notiert

Kein Anspruch auf Unterlassung der Beschlussausführung

Nach der WEG-Reform besteht nach Ansicht der Richter am Landgericht München kein Anspruch einzelner Eigentümer auf Unterlassung einer Beschlussausführung zu klagen. Dies gilt selbst, wenn die WEG einen an sich nichtigen Beschluss gefasst hat. LG München 36 T 1514-22. XXX

Wärmebrücken sind nicht immer ein Mangel !

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass Wärmebrücken in den Außenwänden nicht als Sachmangel einer Mietwohnung anzusehen sind, wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht. BGH VIII ZR 67-18 **Diese ältere Entscheidung wird für viele Schimmelschäden, aufgrund falscher Heizkostensparmethoden von Bewohnern, im anstehenden Winter entscheidende Bedeutung bekommen.** XXX

Touristische Untervermietung führt zur Kündigung

Die trotz Abmahnung fortgesetzte unerlaubte Untervermietung an Touristen und Mitbewohner berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietvertrags über Wohnraum. AG München 7060/21 XXX

Balkonkraftwerk für Mieter in WEG erlaubt?

Vermietende Eigentümer dürfen ihren Mietern nicht einfach die Zustimmung zur Installation eines Solar-Balkonkraftwerks verbieten, solange dieses den optischen Eindruck der Wohnanlage nicht stört und fachmännisch installiert ist. AG Stuttgart 37 C 2283-20 XXX

Keine Entfernung von Geldautomat zu verlangen

Allein das Gefühl der Unsicherheit untermauert auch mit diversen Zeitungsartikeln von Geldautomatensprengungen nicht das Recht für den Vermieter die Entfernung eines Geldautomaten zu fordern. OLG Düsseldorf 9 U 25-21

Gucken Sie auch mal im Internet bei uns vorbei. Das Top Thema des Monats finden Sie mit interessanten Themen wie immer ab dem 22. des Monats in der Box „Aktuelles“ auf unserer Internetseite www.hausverwaltung-koeln.de. Wir wünschen viel Spaß damit! **FMB**