

MIETRECHTSÄNDERUNG 2013 / AKTUELLE RECHTSPRECHUNG IM WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

Vortrag zum 7. Immobilienseminar

Cornelia Hopf

Immobilienverwaltung

16.03.2013

Koalitionsvertrag CDU/CSU/FDP

Wir wollen das Mietrecht auf seine Ausgewogenheit hin überprüfen und dabei seinen sozialen Charakter wahren. Wir wollen klima- und umweltfreundliche Sanierungen erleichtern und dabei die freie Entscheidung des Vermieters beibehalten. Baumaßnahmen, die diesem Zweck dienen, sind zu dulden und berechtigen nicht zur Mietminderung. Mietnomadentum sowie Luxussanierungen zum Zwecke der Entmietung werden wir wirksam begegnen. Die Kündigungsfristen für Vermieter und Mieter sollen einheitlich sein. Mietrechtliche Ansprüche müssen auch wirksam vollstreckt werden können. Zweckgebundene staatliche Transferleistungen zu den Wohnkosten müssen auch tatsächlich den Vermieter erreichen.

(Koalitionsvertrag CDU/CSU/FDP vom 26.10.2009 , S. 109f)

Gesetz über die
energetische
Modernisierung
von
vermietetem
Wohnraum und
über die
vereinfachte
Durchsetzung
von
Räumungstiteln

- Erleichterung der energetischen Sanierung von Gebäuden
- rechtliche Rahmenbedingungen für die Umlage von Kosten gewerblicher Wärmelieferungen durch Dritte (Contracting)
- Regelung für Fälle des Mietnomadentums
- Kündigungsschutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Regelungen zur Erhaltung und Modernisierung der Mietsache

Bisherige Regelungen

- § 554 BGB
Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- § 559 BGB
Mieterhöhung bei Modernisierung
- § 559 a BGB
Anrechnung von Drittmitteln
- § 559 b BGB
Geltendmachung und Wirkung der Erhöhung

Neue Regelungen

- § 555 a BGB
Erhaltungsmaßnahmen
- § 555 b BGB
Modernisierungsmaßnahmen
- § 555 c BGB
Ankündigung von Mod.-maßnahmen
- § 555 d BGB
Duldung von Mod.-maßnahmen
- § 555 e BGB
Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Mod.-maßnahmen
- § 555 f BGB
Vereinbarungen über Erhaltungs- und Mod.-maßnahmen

Erhaltungsmaßnahmen gemäß § 555 a BGB

Definition

Maßnahmen, die zur Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (§ 555 a (1) BGB)

Beispiele

- Beseitigung von Putzschäden an Fassade
- Austausch schadhafter Armaturen
- Renovierung Treppenhaus

Ankündigung und Duldung von Erhaltungsmaßnahmen

- rechtzeitige Ankündigung der Maßnahmen (abhängig von Dringlichkeit und Umfang der Maßnahme) – Mieter muss sich einstellen können (vgl. BGH 04.03.2009 VIII ZR 110/08)
- Frist ca. 1-2 Wochen
- keine Form vorgeschrieben – aber Nachweis !!!
- Ankündigung „ in wesentlichen Zügen „
- Mieter muss dulden (keine Verpflichtungen zur aktiven Unterstützung)
- Erforderlichkeit der Maßnahme setzt Grenze !
- Ausnahme § 555 a (2) BGB bei unerheblicher Einwirkung auf Mietsache oder Notmaßnahme

Modernisierungsmaßnahmen

BISHERIGE REGELUNG

1. Verbesserung der Mietsache
2. Einsparung von Wasser
3. Einsparung von Energie
4. Schaffung neuen Wohnraumes

NEUE REGELUNG

1. energetische Modernisierung
2. Modernisierung ohne Bezug zur Mietsache
3. Einsparung von Wasser
4. Gebrauchswertterhöhung
5. Verbesserung der Wohnverhältnisse
6. Schaffung neuen Wohnraumes
7. vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahmen

Energetische Modernisierung gem. § 555 b Nr. 1 BGB

Definition

Bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird

Beispiele

- Wärmedämmung Fassade
- Isolierverglaste Fenster
- Energiesparlampen
- Warmwasserbereitung durch Sonnenkollektoren
- Heizkessel mit höherem Wirkungsgrad

Energiearten mit Mietrechtsrelevanz

▣ Primärenergie

Energie, wie sie mit den natürlichen Energieformen zur Verfügung steht, namentlich den fossilen Energien wie Kohle, Erdöl und Erdgas, den nuklearen Energien (Kernenergien) wie Uran und Plutonium sowie den erneuerbaren Energien wie Wind, Wasser und Sonnenstrahlung (Eisenschmid WuM 2009,624)

▣ Endenergie

Energiemenge, die der Verbraucher zur Deckung des Energiebedarfs in den von ihm genutzten Räumlichkeiten tatsächlich benötigt... (Eisenschmid, ebenda)
z.B. zum Betrieb der Heizanlage erforderliche Energie, die die gewünschte Wärme erzeugen soll

Einsparung von Primärenergie ohne Bezug auf die Wohnung gem. § 555 b Nr. 2 BGB

Definition

bauliche Veränderungen, durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits energetische Modernisierung nach Nr. 1 vorliegt

Beispiele

Versorgung des Mietobjektes nicht durch fossile sondern durch erneuerbare Energie ohne Senkung des Energieverbrauchs für Wohnung

Vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahmen gem. § 555 b Nr. 6 BGB

Definition

Bauliche Veränderungen, die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die vom Vermieter nicht zu vertreten sind und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555 a BGB sind

Beispiele

- Rauchmelder
- Dämmung von Geschossdecken nach EnEVO 2009
- Behördliche Anordnungen nach § 177 BauGB

§ 177 BauGB Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

(1) Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Missstände durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen. Zur Beseitigung der Missstände und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet. In dem Bescheid, durch den die Modernisierung oder Instandsetzung angeordnet wird, sind die zu beseitigenden Missstände oder zu behebbenden Mängel zu bezeichnen und eine angemessene Frist für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen.

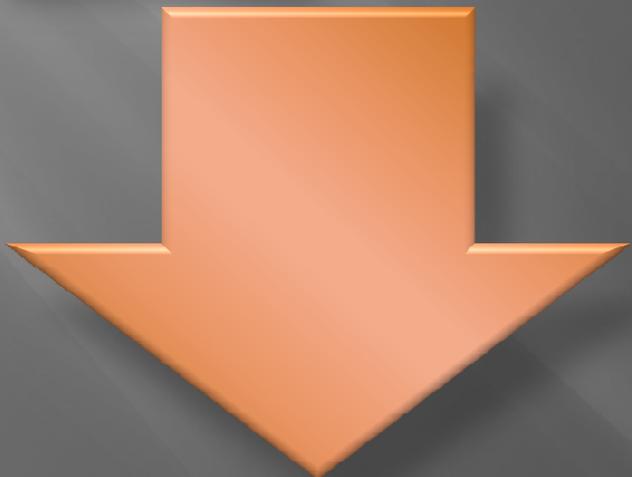
Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen gem. § 555 c BGB

- spätestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahme
- Ankündigung in Textform
- „in wesentlichen Zügen“ d.h. keine überzogenen Anforderungen
- Mieter muss wissen, was verändert werden soll mit welchen Auswirkungen (Miete)
- Prüfungsgrundlage für Duldung/Härtegründe /Kündigung
- voraussichtlicher Beginn / voraussichtliche Dauer
- Ankündigung Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung
- Künftige Betriebskosten
- Hinweis auf Form und Frist der Anzeige von Härtegründen
- Bezugnahme auf allgemein anerkannte Pauschalwerte (z.B. U- Werte für Fenster / Türen etc.)

Duldung von Modernisierungsmaßnahmen gem. § 555 d BGB



Grundsatz :
Mieter hat zu
dulden



Ausnahme bei
Vorliegen von
Härtegründen

Regelung zu Härtegründen i.S. § 555 d BGB

- Maßstab ist Zumutbarkeit unter Abwägung von Interessen des Vermieters, anderer Mieter des Objektes, sowie der Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes
- bisherige Abwägungskriterien wie Art der Arbeiten, bauliche Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters gelten fort
- bei Prüfung der Duldungspflicht keine Berücksichtigung wirtschaftlicher Härte durch zu erwartende Mieterhöhung

Form und Frist der Geltendmachung von Härtegründen nach § 555 d (3) S. 1 BGB

- Mieter muss Umstände sowohl im Hinblick auf Duldung als auch bezüglich der Mieterhöhung bis zum Ablauf des Monats begründen, der auf den Zugang der Ankündigung folgt
- Mitteilung in Textform
- bei Fristversäumnis keine Berücksichtigung der Härtegründe, es sei denn den Mieter trifft kein Verschulden an Säumnis und Mieter holt unverzüglich nach

Ausschluss der Minderung des Mietzinses gem. § 536 (1a) BGB

Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555 b Nr. 1 BGB dient.

Noch offene Fragen

- ordnungsgemäße Ankündigung der Maßnahme für Ausschluss der Minderung erforderlich ?
- Duldungspflicht des Mieters als Voraussetzung der Minderung ?
- Abgrenzung zu weiteren Maßnahmen nach § 555 b BGB
- Berechnung der Frist von drei Monaten
- Freistellung des Mieters, wenn Vermieter Arbeiten verzögert ?

Stellungnahme des Deutschen Mietgerichtstages e.V. zum Mietrechtsänderungsgesetz

Die notwendige energetische Modernisierung des Gebäudebestandes ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die weder von den Vermietern oder den Mietern alleine noch von beiden Gruppen gemeinsam bewerkstelligt werden kann. Insofern bedarf es zusätzlich zu allen mietrechtlichen Regelungen ganz erheblicher staatlicher Förderungen, ggf. auch ganz neuer Art. Die theoretische Möglichkeit der Duldungspflicht und einer anschließenden Mieterhöhung schafft aber weder beim Vermieter noch beim Mieter die finanziellen Spielräume, um die erheblichen Aufwendungen auch wirklich schultern zu können. Daran ändert auch keine gesetzliche Regelung etwas. Sollen finanzielle Erleichterungen geschaffen werden, muss der Staat flankierend durch Zuschüsse und Steuererleichterungen eingreifen

Mietrechtsänderungen im Bereich von Kündigung, Räumungsverfahren und Räumungsvollstreckung

- außerordentliche fristlose Kündigung wegen Nichtzahlung der Kaution gem. § 569 (2a) BGB neu
- einstweilige Verfügung bei Räumung von Wohnraum gegen Dritte gem. § 940a ZPO neu
- einstweilige Verfügung gegen den Mieter bei Verstoß gegen Sicherungsanordnung gem. § 283a ZPO neu nach § 940a (3) ZPO neu
- „Berliner Räumung“ nach § 885a ZPO neu

Liquiditätsgefährdung durch „Mietnomaden“

Sondergutachten „ Mietausfälle durch sog.
Mietnomaden“ Universität Bielefeld

Mietnomaden : Personen, die in betrügerischer Absicht Mietverhältnisse begründen, keine Miete zahlen und die Wohnung u.U. verwahrlost zurücklassen (Nomaden) oder sich herausklagen lassen

*Mietnomaden () sind hierzulande ebenso selten wie der Satanspilz () Und doch macht er den Leuten Angst. Der Satanspilz ebenso wie der Mietnomade, wie die Schweinegrippe und Vogelgrippe, Rinderwahn oder SARS.
(Blümmel GE 2009, 665)*

Thesen der Untersuchung :

- im Durchschnitt ca. 1,14 Monate nach Entstehung des Kündigungsgrundes -Kündigung / Erhebung der Räumungsklage 3,57 Monate nach Kündigung-Verzögerungen beruhen auf Kostenerwägungen des Verm. und Bekundungen des Mieters
- durchschn. Dauer Räumungsprozess 5,36 Monate – 50% ohne mündliche Verh.
- kurze gerichtliche Räumungsfristen
- Räumung durchschn. ca. 2,62 Monate nach Vorlage der vollstreckbaren Ausfertigung
- Verzögerungen der Vollstreckung beruhen regelmäßig auf fehlender Vorschusszahlung
- Risiko nur bedingt versicherbar
- nur ca. 1/3 der betroffenen Vermieter hatte zuvor Erkundigungen zu Solvenz und bisherigem Zahlungsverhalten des Mieters eingeholt !!!

Erweiterte Kündigungsmöglichkeit nach MietRÄndG – § 569 (2a) BGB neu

Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 I liegt ferner vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nach Satz 1 nicht zu berücksichtigen. Einer Abhilfefrist oder einer Abmahnung nach § 543 III Satz 1 bedarf es nicht. Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 sowie § 543 II Satz 3 sind entsprechend anzuwenden.

Fälligkeit der Kaution

GEWERBERAUM

- Grundsätzlich zu Beginn des Mietverhältnisses
- Vertragliche Abänderung der Fälligkeit möglich, etwa Fälligkeit bei Abschluss des Vertrages und vor Übergabe

WOHNRAUM

- Kaution ist in Raten zu zahlen gem. § 551 II BGB
- erste Rate ist gem. § 551 II S.2 BGB zu Beginn des MV fällig
(Übergabe Mietobjekt)
- zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam gem. § 551 IV BGB

Neuregelung der Fälligkeit der weiteren Kautionsraten durch Mietrechtsänderungsgesetz

§ 551 II BGB

Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

§ 551 II BGB - NEU

Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.

Einstweilige Verfügung zur Räumung von Wohnraum gemäß MietRÄndG

§ 940a ZPO

Räumung von Wohnraum

- (1) Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung wegen verbotener Eigenmacht oder bei Gefahr für Leib und Leben angeordnet werden.
- (2) Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung auch gegen einen Dritten angeordnet werden, der im Besitz der Mietsache ist, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter vom Besitzerwerb des Dritten erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat
- (3) Ist Räumungsklage wegen Zahlungsverzug erhoben, darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung angeordnet werden, wenn der Beklagte einer Sicherungsanordnung (§ 283 a) im Hauptsacheverfahren nicht Folge leistet.
- (4) In den Fällen des Absatzes 2 und 3 hat das Gericht den Verfügungsgegner vor Erlass einer Räumungsverfügung anzuhören

Voraussetzungen einer einstweiligen Räumungsverfügung

Vollstreckbarer Räumungstitel
gegen Mieter

Besitz des Dritte am
Wohnraum

Vermieter erlangt Kenntnis
erst nach Schluß der
mündlichen Verhandlung

Sicherungsanordnung gemäß § 283 a ZPO

- betrifft die nach Rechtshängigkeit fällig werdenden Geldforderungen / ergänzt Regelungen zur Klage auf zukünftige Leistung
- Klageerweiterung muss hohe Aussicht auf Erfolg haben
- Interessenabwägung
- nicht bei Streit um Mieterhöhung für Erhöhungsbeträge anwendbar
- Hinterlegung des Betrages bis zwei Wochen nach Fälligkeit durch Beklagten
- Entscheidung durch Beschluss - mit sofortiger Beschwerde angreifbar
- Schadensersatz wenn Anspruch in Höhe der Sicherheitsleistung im Nachgang im Endurteil nicht oder in voller Höhe zugesprochen wird !!

Räumungsmodelle

Hamburger Modell

- Mieter wird aus Besitz gesetzt, Schloss wird ausgetauscht Räumungsgut verbleibt für zwei Wochen noch in Wohnung – wird dann in neue Wohnung des Schuldners oder in Pfandlager verbracht

Frankfurter Modell

- Mieter wird aus Besitz gesetzt, Räumungsgut wird in verschließbaren Raum des Gläubigers verbracht, zu dem GVZ Schlüssel erhält ,Vermieter hat Haftung für Räumungsgut

Berliner Modell

- Vollstreckungsauftrag wird darauf beschränkt, Mieter aus Besitz zu setzen, Vermieter macht Vermieterpfandrecht an Gegenständen in der Wohnung geltend Vermieter trifft Verwahrpflicht für Gegenstände des Mieters

Bestätigung der „Berliner Räumung“ durch Rechtsprechung

▣ BGH

17.11.2005

NZM 2006,149

Der Gläubiger kann die Zwangsvollstreckung nach § 885 ZPO auf eine Herausgabe der Wohnung beschränken, wenn er an sämtlichen Gegenständen ein Vermieterpfandrecht geltend macht.



Beschränkter Vollstreckungsauftrag gemäß MietRÄndG

§ 885a ZPO

- (1) Der Vollstreckungsauftrag kann auf die Maßnahmen nach § 885 I beschränkt werden.
- (2) Der Gerichtsvollzieher hat in dem Protokoll (§ 762) die frei ersichtlichen beweglichen Sachen zu dokumentieren, die er bei der Vornahme der Vollstreckungshandlung vorfindet. Er kann bei der Dokumentation Bildaufnahmen in elektronischer Form herstellen.
- (3) Der Gläubiger kann bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, jederzeit wegschaffen und hat sie zu verwahren. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, kann er jederzeit vernichten. Der Gläubiger hat hinsichtlich der Maßnahmen nach den Sätzen 1 und 2 nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.
- (4) Fordert der Schuldner die Sachen beim Gläubiger nicht binnen einer Frist von einem Monat nach der Einweisung des Gläubigers in den Besitz ab, kann der Gläubiger die Sachen verwerten....

Beschleunigung von Räumungsverfahren

VORSCHLAG
MIETGERICHTSTAG E.V.

Räumungsverfahren, denen eine Kündigung gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB zugrunde liegt, sollen vorrangig erledigt werden. Wird eine Güteverhandlung gem. § 278 ZPO anberaumt, soll diese innerhalb von drei Wochen nach Klageerhebung stattfinden.

§ 272 (4) ZPO
NEUFASSUNG

Räumungssachen sind vorrangig und beschleunigt durchzuführen.

Katalog der Forderungen zur Veränderung des Mietrechts

Regelung zu Schönheitsreparaturen

Harmonisierung von Mietrecht und
Wohnungseigentumsrecht

Kündigungsschutz des Wohnraummieters im
Insolvenzrecht

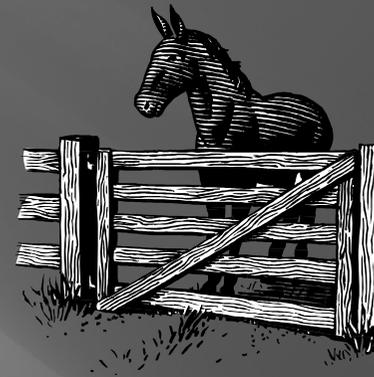
Umsetzung der gesetzgeberischen Zielstellungen im MietreÄG

...es bewegt sich etwas,
aber zu wenig

...es bewegt sich wenig,
aber immerhin



Gesetzgeber



Mietrecht



Wohnungseigentumsrecht

Wirksame Protokollierung der Versammlungsniederschrift

BGH 30.03.2012
V ZR 178/11

Macht die Teilungserklärung die Gültigkeit der Beschlüsse...von der Protokollierung und der Unterzeichnung des Protokolls von zwei Wohnungseigentümern abhängig, muss das Protokoll von zwei verschiedenen natürlichen Personen unterzeichnet werden, die entweder selbst Wohnungseigentümer sind oder für sich oder andere Wohnungseigentümer handeln



Beschlusskompetenz zu § 16 (3) WEG

BGH 01.06.2012

V ZR 225/11

§ 16 (3) WEG begründet nicht die Befugnis, einen Wohnungseigentümer, der nach einer bestehenden Vereinbarung von der Tragung bestimmter Kosten oder der Kostentragungspflicht insgesamt befreit ist., durch Beschluss erstmals an den Kosten zu beteiligen



Verwirkung der Klagebefugnis

BGH 01.06.2012

V ZR 225/ 11

Die Befugnis zur
Anrufung der Gerichte
im Einzelfall kann der
Verwirkung unterliegen.



Verjährung des Anspruchs auf ordnungsmäßige Verwaltung

BGH 27.04.2012

V ZR 177/11

Der Anspruch des Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung ist grundsätzlich unverjährbar.



Einstweilige Verfügung bei eigenmächtiger Sanierung durch Wohnungseigentümer

AG Augsburg

Beschl. 16.04.2012

31 C 1625/12

Der Verwalter ist auch ohne Ermächtigungsbeschluss berechtigt, einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung einzureichen, um eigenmächtige Arbeiten eines Miteigentümers am Gemeinschaftseigentum zu unterbinden.



Sanierungsplan für Gemeinschaftseigentum

BGH 09.03.2012

V ZR 161/11

Ob Wohnungseigentümer für die Sanierung eines Altbaus einen mehrjährigen Sanierungsplan erstellen oder sich darauf beschränken, die unmittelbar erforderlichen Einzelmaßnahmen zu beschließen, steht grundsätzlich in ihrem Ermessen



Anspruch auf Verbesserung des Trittschallschutzes nach Austausch des Fußbodenbelages

BGH 01.06.2012

V ZR 195/11

Der zu gewährende Schallschutz richtet sich grundsätzlich nach den im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Schutzwerten.

Der Umstand, dass ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt wird, rechtfertigt nicht die Heranziehung der zur Zeit der Durchführung der Maßnahme geltenden Ausgabe der DIN 4109.



Schadensersatz wegen verzögerter Instandsetzung ?

BGH 13.07.2012

V ZR 94/11

1. Ein Anspruch auf Schadensersatz wegen verzögerter Beschlussfassung über notwendige Instandsetzungsmaßnahmen

nach § 280 Abs. 1 und 2, § 286 BGB scheidet aus, wenn der betroffene

Wohnungseigentümer vorher gefasste Beschlüsse über die Zurückstellung der Instandsetzung nicht angefochten hat.

2. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband ist jedenfalls dann dem einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber verpflichtet, die unverzügliche Umsetzung eines Beschlusses zur

Sanierung des Gemeinschaftseigentums gegenüber dem Verwalter durchzusetzen, wenn der Beschluss den Zweck hat, einen Schaden am Gemeinschaftseigentum zu beseitigen, der das Sondereigentum des Wohnungseigentümers unbenutzbar macht.



Betrieb einer Tagespflegestelle für Kleinkinder in einer Eigentumswohnung ?

BGH 13.07.2012

V ZR 204/11

Die Nutzung einer Wohnung zum Betrieb einer entgeltlichen Tagespflegestelle für bis zu fünf

Kleinkinder stellt eine teilgewerblich Nutzung dar.



Aber :

Den Wohnungseigentümern bleibt es trotz des Untersagungsbeschlusses unbenommen, einen Antrag auf Zustimmung zur Nutzung der Wohnung als Tagespflegestelle zu stellen, über den unter Berücksichtigung der tatsächlichen konkreten Gegebenheiten innerhalb der Wohnungseigentumsanlage, der Wertungen des § 22 Abs. 1a BImSchG, die nach dem Willen des Gesetzgebers auch auf das Wohnungseigentumsrecht ausstrahlen sollen, und der in der Teilungserklärung ausdrücklich vorgesehenen Möglichkeit der Erteilung von Auflagen zu entscheiden ist.(Rn.11)

Bundes-Immissionsschutzgesetz § 22 Pflichten der Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen

(1a) Geräuscheinwirkungen,
die von
Kindertageseinrichtungen,
Kinderspielplätzen und
ähnlichen Einrichtungen
wie beispielsweise
Ballspielplätzen durch Kinder
hervorgerufen werden, sind
im Regelfall
keine schädliche
Umwelteinwirkung. Bei der
Beurteilung der
Geräuscheinwirkungen
dürfen Immissionsgrenz-
und -richtwerte nicht
herangezogen werden



Bildung und Verwaltung von Untergemeinschaften einer WEG

BGH 20.07.2012
V ZR 231/11

Eine Klage, mit der ein Beschluss einer Untergemeinschaft der Wohnungseigentümer angefochten oder für nichtig erklärt werden soll (Beschlussmängelklage), ist gemäß § 46 Abs. 1 Satz

1 WEG stets gegen alle übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft als notwendige

Streitgenossen zu richten. Die nur gegen einen Teil der Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft gerichtete Klage ist unzulässig



Verletzung von Zahlungsverpflichtungen führt zu Schadensersatzanspruch von Miteigentümern ?

LG Saarbrücken 07.09.2012
5 S 23/11

Wenn Wohnungseigentümer
schuldhaft ihre
Zahlungspflichten verletzen,
können sie einem
Wohnungseigentümer, der
infolge der Pflichtverletzung
einen Schaden erlitten hat,
schadensersatzpflichtig sein.



Haftung bei Dachlawinen

Thür. OLG 28.03.2012

4 U 966/11

Im Rahmen der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht kann ein Hauseigentümer nur dann aus einem Unterlassen in Anspruch genommen werden, wenn er eine Rechtspflicht hatte, Vorkehrungen zu treffen, um einen durch Schneesturz (hier Dachlawine) entstehenden Schaden abzuwenden. Grundsätzlich sind nämlich Passanten oder - wie hier - Fahrzeugeigentümer im gebotenen eigenen Interesse selbst verpflichtet, sich bzw. ihr Fahrzeug vor der Gefahr der Verletzung oder Beschädigung durch herab fallenden Schnee zu schützen.



Verkehrssicherungspflicht bei Schnee und Eis

OLG Oldenburg

25.07.2012

4 U 35/12

Keine allgemeine Verkehrspflicht,
Dächer bei starkem Tauwetter von
Eis und Schnee zu reinigen;

keine allgemeine Verkehrspflicht,
Schneefanggitter bei einer
bestimmten Dachneigung
anzubringen



Fehlende Beschlusskompetenz für Streupflicht

BGH 09.03.2012

V ZR 161/11

Eine Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer, die Räum – und Streupflicht im Wechsel zu erfüllen, kann nicht durch Mehrheitsbeschluss, sondern nur durch Vereinbarung begründet werden



Anspruch auf barrierefreien Zugang ?

LG Köln 30.06.2011
29 S 246/10

Ein hochbetagter und gehbehinderter Wohnungseigentümer hat unter dem Gesichtspunkt der Barrierefreiheit keinen Anspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft auf Anbringung zusätzlicher Handläufe im Treppenhaus auf Kosten der Gemeinschaft. Dem Wohnungseigentümer steht lediglich ein Anspruch gegen die Gemeinschaft auf Zustimmung bzw. Duldung der Maßnahme auf seine Kosten zu.



Verlosung eines Grundstücks im Internet ???

Oberverwaltungsgericht Berlin

08.02.2012

OVG 1 S 20.11

Bei der Ausspielung eines Hausgrundstücks im Internet handelt es sich um nicht erlaubnisfähiges Glücksspiel

a.A.

Bayer. Verwaltungsgerichtshof

07.02.2012

10 CS 11.1212



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Rechtsanwalt Dirk Wandner
Domplatz 30, 99084 Erfurt
0361 / 598260

www.kanzlei-bwh.de

dirk.wandner@kanzlei-bwh.de