

Ihre Ansprechpartner



Christiane Paffrath
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Bau- und
Architektenrecht
paffrath@simon-law.de



Dr. Peter Striewe
Rechtsanwalt
striewe@simon-law.de

SIMON und PARTNER
Rechtsanwälte

Königsallee 20
40212 Düsseldorf
Tel: 0211 86602-0
Fax: 0211 86602-20
duesseldorf@simon-law.de
www.simon-law.de

Hausgeldrückstände: Entziehung eines Wohnungseigentums droht!

Fortlaufende, nicht nur geringfügige Hausgeldrückstände begründen eine Pflichtverletzung, die nach Abmahnung zu einer Entziehung des Wohnungseigentums berechtigt. Das hat jetzt das Landgericht (LG) Frankfurt/Main entschieden.

Der Eigentümer stritt seit Jahren gerichtlich mit der Wohnungseigentümergeinschaft wegen Nichtzahlung von Vor- und Nachschüssen. Abmahnungen ignorierte er. Offen waren titulierte Rückstände i. H. v. ca. 12.000 Euro. Daraufhin beschloss die Gemeinschaft, ihm das Wohnungseigentum zu entziehen.

Das AG gab der Entziehungsklage statt. Die Berufung blieb erfolglos.

Das Zahlungsverhalten des Wohnungseigentümers sei nicht hinnehmbar; es führe zu erheblichen Belastungen durch Klage- und Vollstreckungsverfahren und letztlich zu einer Mehrbelastung der anderen Wohnungseigentümer. Erschwerend komme hinzu, dass nicht nur ein vorübergehender Rückstand vorliege, da der Beklagte auch die laufenden Vorschüsse nicht zahle und künftige Zahlungen auch nicht zu erwarten seien. Ein milderer Mittel sei nicht ersichtlich. Vor allem liege ein solches Mittel nicht in einer Versorgungssperre, da diesem Weg entgegenstehe, dass die Wohnung vermietet sei.

Das Urteil ist nicht rechtskräftig.

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 4.10.2021, 2-13 S 9/21

Renovierungsarbeiten: Miete ist auch bei Umzug ins Seniorenheim zu zahlen

Der Mieter ist verpflichtet, Miete zu zahlen, auch wenn er sich bereits in einem Seniorenheim befindet und der Vermieter nach seinem Auszug schon vor Ablauf der Mietzeit Handwerker mit der Renovierung der Wohnung beauftragt hat. Das hat das Landgericht (LG) Koblenz klargestellt.

Während der Mietzeit schuldet der Mieter, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu zahlen. Ein Anspruch des Vermieters auf Mietzahlung erlischt, wenn er die Wohnung einem Dritten überlässt und dadurch dem Mieter den Gebrauch daran nicht (wieder) gewähren kann.

Nach Auffassung des LG führte die Nutzung der Wohnung durch die Handwerker zu Renovierungszwecken nicht zu einem Erlöschen des Mietzahlungsanspruchs. Denn es komme nicht darauf an, ob die Handwerker tatsächlich in der Wohnung lebten. Maßgebend ist, ob der Vermieter noch in der Lage ist, dem Mieter den Gebrauch der Wohnung (wieder) einzuräumen.

Zwar handelt es sich hierbei um eine hypothetische Frage, wenn der Mieter die Wiedereinräumung des Gebrauchs – wie hier – gerade nicht verlangt, sondern im Nachhinein die Mietzahlung für die Zeit der Gebrauchsüberlassung an die Handwerker bzw. der Selbstnutzung des Vermieters zu Renovierungszwecken verweigert. Dann kommt es darauf an, ob der Vermieter bei einem entsprechenden Verlangen des Mieters zur Herausgabe der Wohnung dieses umgehend erfüllt hätte. Ein entscheidendes Indiz ist der Umfang der in der Wohnung durchgeführten Baumaßnahmen. Hier hatte der Vermieter unwidersprochen vorgetragen, dass er jederzeit in der Lage gewesen wäre, die Handwerker wegzuschicken und der Mieterin den Gebrauch an der Wohnung zu gewähren, zumal nur kleinere Malerarbeiten durchzuführen waren. Daher war der Anspruch auf Mietzahlung hier nicht erloschen.

Die Entscheidung ist rechtskräftig.

LG Koblenz, Urteil vom 16.2.2021, 6 S 188/20

Betriebskosten: Darf der Vermieter eine maschinenschriftliche Abrechnung handschriftlich ergänzen?

Ja! Denn da Betriebskostenabrechnungen keinen Formvorschriften unterliegen, berühren handschriftliche Ergänzungen, die aus sich heraus verständlich sind, nicht die formelle Wirksamkeit maschinenschriftlicher Abrechnungen, sagt das Landgericht (LG) Wiesbaden.

Handschriftliche Einfügungen und Ergänzungen des Vermieters in der maschinenschriftlichen Betriebskostenabrechnung machen diese nicht formell unwirksam. Es gebe grundsätzlich keine Formvorschriften. Betriebskostenabrechnungen müssten weder maschinenschriftlich sein, noch so, dass keine Ergänzungen oder Änderungen vorgenommen worden sind.

Per handschriftlicher Ergänzung habe der Vermieter lediglich bezüglich der Nachzahlungsbeträge aus sich heraus nachvollziehbare Verrechnungen vorgenommen. Dies beeinträchtige die formell wirksame Abrechnung nicht.

LG Wiesbaden, Urteil vom 9.7.2020, 3 S 91/20

Urheberrechtlicher Hinweis:

Der Newsletter ist nur zur persönlichen Information des Empfängers und seiner Mitarbeiter bestimmt. Eine Weitergabe des Inhalts an Dritte ist nicht gestattet. Nachdruck, fotomechanische, elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Mikroverfilmung und Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien oder Systemen ist – auch auszugsweise – nur nach schriftlicher Zustimmung des Verfassers erlaubt.

Haftungsausschluss:

Der Inhalt Newsletters ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Haftung und Gewähr für die Korrektheit, Aktualität, Vollständigkeit und Qualität der Inhalte sind ausgeschlossen. Die Informationen stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar und begründen kein Beratungsverhältnis.

Änderung und Abmeldung des Newsletter-Abonnements:

Sie erhalten unseren aktuellen Newsletter regelmäßig für die von Ihnen angegebenen Rechtsgebiete unter der von Ihnen angegebenen E-Mail-Anschrift. Sollten Sie eine Änderung der Rechtsgebiete wünschen, lassen Sie uns dies bitte wissen. Wollen Sie den Newsletter nicht mehr beziehen, reicht eine kurze E-Mail an duesseldorf@simon-law.de aus, wir werden Sie sodann umgehend aus dem Verteiler entfernen.

SIMON und PARTNER
Rechtsanwälte

Königsallee 20
40212 Düsseldorf
Tel: 0211 86602-0
Fax: 0211 86602-20
duesseldorf@simon-law.de
www.simon-law.de