

Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V

- Kreisverband Cham -



Cham, 15.09.2014 (3/ASP)

BWE Kreisverband Cham, Steinmarkt 12, 93413 Cham

Kreisinfo II/2014

Liebes Mitglied!

I. Aktuelles

1. Sparkasse im Landkreis Cham

Die langjährige Kooperation des BWE Kreisverbandes mit der Sparkasse im Landkreis Cham führt zu der alljährlichen traditionellen Herbstveranstaltung. Die Veranstaltung findet statt am

Donnerstag, 9. Oktober 2014 ab 18.30 Uhr
Immobilien- und Versicherungszentrum der Sparkasse
Further Straße 1, Cham

Themen:

1. Thema: **Das private Nachbarrecht – meine Rechte als Nachbar**

Anhand von Beispielen aus der Praxis werden ausgewählte Fragen des Nachbarrechts erläutert

- Anpflanzungen auf dem Nachbargrundstück (Bäume, Sträucher, Hecken: Grenzabstand, Rückschnitt, Beseitigung)
- Störende Einwirkungen/Beeinträchtigungen vom Nachbargrundstück (Lärm, Gerüche, sonstige Einwirkungen)
- Grenzen und Überbau (der Nachbar baut über die Grenze)
- Notwegerechte und sonstige Betretungsrechte

Referent: Dr. Robert Maurer, Notar
Marktplatz 3, 93413 Cham

- Pause -

Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de

2. Thema: Schönheitsreparaturen im Wohnraummietrecht

- Was sind Schönheitsreparaturen?
- Wie kann man Schönheitsreparaturen umlegen?
- Wo liegen die Grenzen einer vertraglichen Vereinbarung?
- Was gilt bei „ungewöhnlicher Farbgestaltung“ oder bei „Raucherschäden“?

Referent: Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
 Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
 Schlichter nach BaySchlG
 Kreisvorsitzender BWE, Cham

Das Nähere können Sie der beiliegenden Einladung entnehmen.

2. Fortbildung IHK Regensburg: Miet- und Baurecht

Der BWE Kreisverband macht auf Veranstaltungen der IHK Akademie in Ostbayern im **Miet- und Baurecht** aufmerksam, wo Herr Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl eine Reihe von Vorträgen hält, die auch für Mitglieder von Interesse sind. Es handelt sich um folgende Veranstaltungen:

a) Die Betriebskostenabrechnung mit Workshop

Ort : Weiden
 Termin : Freitag, **24. Oktober 2014**, 8.30 bis 16.30 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 249,00

b) Die Durchsetzung der Mietforderungen

Ort : Regensburg
 Termin : Montag, **3. November 2014**, 9.00 bis 17.00 Uhr
 Teilnehmergebühr: € 249,00

c) Die Betriebskostenabrechnung mit Workshop

Ort : Regensburg
 Termin : Freitag, **12. Dezember 2014**, 8.30 bis 16.30 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 249,00

d) Vertragsgestaltung in der Geschäftsraummiete

Ort : Regensburg
 Termin : Freitag, **16. Januar 2015**, 8.30 bis 16.30 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 249,00

e) Einführung in die VOB/B + Workshop

Ort : Regensburg
 Termin : Mittwoch, **21. Januar 2015**, 9.00 bis 17.00 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 249,00

f) Vertragsgestaltung in der Wohnraummiete

Ort : Regensburg
Termin : Freitag, **6. Februar 2014**, 8.30 bis 16.30 Uhr
Teilnehmergebühr : € 249,00

g) Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht im Spiegel der Gesetzesänderungen

Ort : Regensburg
Termin : Donnerstag, **26. Februar 2014**, 9.00 bis 17.00 Uhr
Teilnehmergebühr : € 249,00

h) Mängel am Bau – Umgang mit Mängeln, Mängelrechte und Verjährung, BGB und VOB/B + Workshop

Ort : Regensburg
Termin : Montag, **9. März 2014**, 9.00 bis 17.00 Uhr
Teilnehmergebühr : € 249,00

Die Veranstaltungen finden, wie vorstehend geschildert, in Regensburg bzw. in Weiden statt. Veranstalter ist nicht der BWE Kreisverband Cham sondern die IHK Akademie in Ostbayern. Der Kreisvorsitzende ist BWE Mitglied, er ist als Referent tätig, weshalb für BWE Mitglieder dort kein Nachlass eingeräumt werden kann.

Näheres über Preis, Thema sowie Seminarziel kann der nachfolgenden Anmeldeadresse entnommen werden:

Anmeldung : bei Rückfragen können Sie sich an uns wenden oder direkt an die
IHK Akademie in Ostbayern, Regensburg

Telefonnummer : 0941/280 899-122 (Frau Artinger)

II. Thema: Schimmel in der Wohnung

Schimmel in der Wohnung ist grundsätzlich ein erheblicher Mangel, der Rechte des Mieters begründet, angefangen von der Mietkürzung (Minderung) bis hin zur außerordentlich fristlosen Kündigung (z. B. bei nachgewiesenen Toxin bildenden Sporen in der Atemluft). Für den Vermieter ist dies problematisch, da das Recht zur Mietminderung verschuldensunabhängig ist. Es kommt also nicht darauf an, ob der Vermieter für das Auftreten von Schimmel schuldhaft eine Ursache gesetzt hat. Er haftet auch für den bloßen bauseitigen Zustand des Objektes, das er vermietet hat. Neubaufeuchtigkeit, Instandhaltungsstau (fehlende bzw. aufgeschobene Reparaturen), unzureichende Dämmung oder undichte Fenster gehen daher zu seinen Lasten. Anders ist die Situation, wenn Ursache der Schimmelbildung ein falsches Nutzerverhalten des Mieters ist, beispielsweise falsches Heizungs- und Lüftungsverhalten. Meist ist das Vorliegen des Mangels (Schimmel) unstrittig, bestenfalls streitet man sich über den Umfang der Schimmelbildung (Stockflecken oder großflächiger Befall). Entscheidend ist dagegen, was die Ursache für den Schimmel ist, was anhand des Schadensbildes nicht sicher beweisbar ist, jedenfalls nicht verbindlich aufklärbar. Letztlich läuft dies im Streitfall auf ein Sachverständigengutachten hinaus, das zum einen langwierig, aber auch kostenintensiv ist.

Gut, wenn man Rechtsschutz versichert ist, da diese Streitigkeiten kaum wirtschaftlich betrieben werden können. Die Kosten für einen Gerichtssachverständigen übersteigen häufig bei weitem die behauptete Minderungsquote. Gutachten im Wert von 2.000,00 € bis 3.000,00 € sind keine Seltenheit.

Im Streitfall entscheidet häufig die Beweislast. Dies bedeutet, dass, wenn die Ursache eines Mangels nicht aufgeklärt werden kann, dies diejenige Partei betrifft, die den Beweis zu führen hat. Dies ist bei Schimmelbildung und Feuchtigkeit meist der Vermieter, der zunächst nachweisen muss, dass die auftretende Schimmelbildung keine bauseitigen Ursachen hat. Liegen dagegen keine konkreten Anhaltspunkte für einen aus dem Verantwortungsbereich des Vermieters herrührenden Baumangel vor, muss der Mieter sich entlasten und beweisen, dass die Feuchtigkeitsschäden von ihm nicht durch falsches Heizungs- und Lüftungsverhalten zu vertreten sind.

Gerichte belasten daher meist den Vermieter zunächst mit den Kosten für Sachverständigengutachten, was frustrierend ist, wenn selbst bei einem späteren Prozesssieg der Mieter nicht liquide ist und der Vermieter letztlich die verauslagten Kosten tragen muss. Ansonsten, wenn sich herausstellt, dass der Mieter verantwortlich ist, hat dieser die Kosten einschließlich der Kosten des Gutachtens zu tragen.

Den Parteien ist daher dringend anzuraten, sich beraten zu lassen, um keine Rechtsnachteile zu erleiden.

Der Vermieter sollte vertragliche Vorsorge treffen. Im Rahmen des Vertrages sollte, insbesondere bei modernen hochwertig gedämmten Wohnungen, nachweisbar durch Anlagen aufgeklärt werden, wie zu heizen und zu lüften ist. Gerade bei Modernisierungen erleben Vermieter böse Überraschungen, wenn zwar im Gutachten festgestellt wurde, dass bestimmte Lüftungsintervalle einzuhalten sind, der Richter aber meint, dass man dies von einem berufstätigen Mieter nicht verlangen kann (beispielsweise dreimal am Tag stoßlüften). Hier ist

die Rechtsprechung uneinheitlich. Der Vermieter sollte auch aufklären über die Unterschiede einer so genannten „Stoßlüftung“ und der bloßen „Kipplüftung“. Letzteres ist einerseits nicht ausreichend, andererseits führt dies zu erhöhten Heizkosten. Aufklärung tut not, insbesondere bei bestehendem Verhältnis, wenn hochwertige Fenster eingebaut werden, die die Wohnung dicht machen. Hier muss der Mieter sein Verhalten ändern, weshalb er nachweisbar aufzuklären ist, um Einwendungen vorzubeugen. Hilfreich kann es auch sein, nachweisbar darauf hinzuweisen, dass bestimmte Möbel oder Gegenstände nicht direkt an die Außenwände angebracht werden dürfen. Generell empfehlenswert für den Vermieter ist es, im Rahmen der Übergabe auch den Zustand der Wohnung mit Fotos zu dokumentieren, um später belegen zu können, wie die Situation im Objekt war. Auftretende Schimmelbildung ist so leichter dem Zeitraum der Anmietung zuzuordnen.

Mieter sollten ihr eigenes Verhalten kritisch prüfen, da sie letztlich im Objekt leben und sich selbst bzw. Mitnutzer (eigene Kinder) gesundheitlich gefährden. Statt den Streit zu suchen, kann ein Gespräch mit dem Vermieter oder mit einem kompetenten dritten Fachmann beidseitig helfen. Wird dann richtig geheizt und gelüftet, ist das Problem weg, ohne dass man sich streiten muss. Vorsicht ist geboten für den Mieter, wenn er bei der Mietminderung übertreibt. Geht ein Mieter davon aus, dass Schimmel auf bauseitigen Mängeln beruht, trägt er das Risiko für die Richtigkeit seiner Einschätzung, falls er deswegen die Miete mindert und weniger an den Vermieter zahlt. Er riskiert bei einem entsprechenden Rückstand eine Kündigung wegen Zahlungsverzug. Hat sich der Mieter geirrt, kann ihm dies die Wohnung kosten, d. h. er muss ausziehen.

Sofern Mieter dieses Risiko vermeiden wollen, sollten sie außer bei völlig eindeutiger Beweislage, in jedem Fall lieber die Miete in voller Höhe – gegebenenfalls unter Vorbehalt – überweisen. Dies eröffnet dem Mieter die Möglichkeit, etwa zu viel bezahlte Miete später zurückzufordern, wenn sich herausstellt, dass die Minderung berechtigt war. Damit wird das Risiko einer Kündigung und Räumung reduziert.

Beiden Parteien ist zu raten, bei Schimmel diesen zu dokumentieren, um später im Streitfall den Befall nachweisen zu können. Schimmel ist auch periodisch unterschiedlich ausgeprägt, so dass es Sinn macht, regelmäßig den Zustand zu dokumentieren, um so Raum für Raum Veränderungen nachweisen zu können. Hilfreich ist es, dabei auch einen Meterstab in das Bild mit aufzunehmen, um so beispielsweise auch die Größe von Flecken und deren Veränderung nachweisen zu können. Dies ist auch bei einem späteren Streit hilfreich, da ein Sachverständiger die Bilder als Anknüpfung für sei Gutachten und die Entwicklung nehmen kann. Vermieter können sich dadurch schützen, da sie später beweisen können, dass gar kein massiver Schimmelbefall, sondern nur einige Stockflecken vorhanden waren, so dass die Minderung überzogen ist. Für beide Parteien gibt es daher Vorteile.

Mit freundlichen Grüßen
RA Dr. Andreas Stangl
- Kreisvorsitzender -

Anlage
Einladung

Kreisvorsitzender Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de

Kreisvorsitzender Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de