

MIETRECHT UND WEG

EIGENTUMSVERLETZUNG

Außer Rand und Band: Wenn der Nachbar die Hauswand anbohrt

| Das Anlehnen einer Leiter an Nachbars Dachrinne und das Bohren von Löchern in die Außenwand des Nachbarhauses verletzen das Eigentumsrecht. |

Das ist das Ergebnis eines Rechtsstreits vor dem Amtsgericht München. Die Parteien sind Nachbarn zweier angrenzender Reihenmittelhäuser. Während des Sommerurlaubs der Kläger errichteten die Beklagten zwischen den Terrassen der Reihenmittelhäuser der Parteien eine Holztrennwand. Diese befestigten sie an der Wohnzimmereußenwand der Kläger über Bohrlöcher und Dübel. Außerdem lehnten die Beklagten über mehrere Monate hinweg ihre Metallleiter an die Dachziegelabschlusskante des Hauses der Kläger an.

Das Amtsgericht gab den Klägern recht. Sie können verlangen, dass die Nachbarn Eingriffe in die Bausubstanz ihrer Wohnzimmereußenwand unterlassen. Das Anlehnen der Leiter stellt ebenfalls eine Beeinträchtigung des Eigentums dar. Denn damit nutzen die Beklagten die Dachkante der Kläger. Das Eigentumsrecht beinhaltet auch die Ausschlussfunktion, jeden Nichtberechtigten von der Nutzung seines Eigentums abzuhalten.

QUELLE | AG München, Urteil vom 12.1.2017, 233 C 29540/15, Abruf-Nr. 195729 unter www.iww.de.

KÜNDIGUNGSFRIST

Ist der letzte Tag der Frist ein Samstag, gilt der nächste Werktag

| Fällt der letzte Tag der Kündigungsfrist auf einen Samstag, tritt an seine Stelle der nächste Werktag. |

Hierauf wies das Landgericht (LG) Berlin hin. In dem Fall war die Kündigung der Mieter dem Vermieter am Dienstag nach Ostern (7.4.) zugegangen. Der Vermieter hielt dies für zu spät. Die Kündigungsfrist ende am dritten Werktag eines Monats. Dieser Tag war Samstag, der 5.4. Der Vermieter verlangt daher die Miete für Juli.

Das LG entschied zugunsten der Mieter und hob die anderslautende Entscheidung des AG auf. Da der letzte Tag der Kündigungsfrist auf einen Samstag fiel, habe sich diese verlängert. Folge sei, dass die Kündigungsfrist erst am folgenden Werktag, dem Dienstag nach Ostern, geendet habe. Zwar sei der Samstag ein Werktag. Jedoch komme § 193 BGB zur Anwendung. Andernfalls müsse der Mieter seine Kündigung bereits Freitag abgeben, wenn er sich nicht auf die Unwägbarkeiten der Sicherstellung des fristgerechten Zugangs auf dem Postwege verlassen möchte. Dies würde zu einer Fristverkürzung führen.

Unabhängig davon hat der Vermieter bei Nichtanwendung des § 193 BGB keine wesentlichen Vorteile. Er müsste sich einen Zugang am Samstag entgegenhalten lassen, obwohl er die Erklärung erst am folgenden Werktag zur Kenntnis nehmen kann, weil er sich am Samstag nicht unter der Geschäftsadresse aufhalte.

QUELLE | LG Berlin, Urteil vom 22.2.2017, 65 S 395/16, Abruf-Nr. 195730 unter www.iww.de.

HAUSTÜRGESCHÄFT

An Haustür geschlossener Entrümpelungsvertrag ist widerrufbar

| Erscheinen im Auftrag des Vermieters Mitarbeiter eines Entsorgungsunternehmens unangekündigt an einem Samstag in der Wohnung eines Mieters und kommt es dabei zum mündlichen Abschluss eines Entrümpelungsvertrags, liegt ein widerrufbares Haustürgeschäft vor. Der Mieter kann daher den Vertrag widerrufen. |

So entschied es das Landgericht (LG) Berlin im Streit zwischen Mieter und Vermieter über Ungezieferbefall. In diesem Zuge erschienen an einem Samstag unangekündigt Mitarbeiter der Vermieterin und eines Entrümpelungsunternehmens in der Wohnung und wiesen auf eine umgehende Räumung hin. Die Mieterin sah sich zur Zustimmung gezwungen. Später stellte ihr der Vermieter Kosten von 1.500 EUR in Rechnung. Die Mieterin widerrief daraufhin ihre Zustimmung zur Entrümpelung und weigerte sich zu zahlen. Das LG gab ihr recht.

Die Vereinbarung über die Entrümpelung der Wohnung ist als Haustürgeschäft im Sinne des Gesetzes zu werten und damit widerrufbar. Der Fall ist nicht vergleichbar mit Fällen, in denen Mietern ein Widerrufsrecht mangels einer typischen Überrumpelungsgefahr versagt wurde (LG Berlin 8.6.04, 65 S 26/04). Denn: Die Vereinbarung ist nicht bei einem verabredeten Termin zustande gekommen, der erkennbar auf den Abschluss eines Vertrags angelegt war. Die Mieterin war vielmehr vollkommen unvorbereitet.

QUELLE | LG Berlin, Urteil vom 24.1.2017, 18 S 318/15, Abruf-Nr. 195731 unter www.iww.de.

WEG

Eigentümer müssen nachträglichem Einbau eines Personenaufzugs zustimmen

| Ein Wohnungseigentümer kann einen Personenaufzug nachträglich auf eigene Kosten nur einbauen, wenn die übrigen Wohnungseigentümer zustimmen. |

So entschied es der Bundesgerichtshof (BGH) in einer Wohnungseigentümersache. Die Richter begründeten ihre Entscheidung damit, dass der Einbau des Aufzugs in aller Regel auch dann ein Nachteil im Sinne des WEG für die übrigen Wohnungseigentümer sei, wenn der bauwillige Wohnungseigentümer aufgrund einer Gehbehinderung auf den Aufzug angewiesen ist, um seine Wohnung zu erreichen. Das sei anders als zum Beispiel beim Einbau eines Treppenlifts oder einer Rollstuhlrampe.

Soll der einzubauende Personenaufzug nur einzelnen bau- und zahlungswilligen Wohnungseigentümern zur Verfügung stehen, bedarf es ebenfalls einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer. Der Aufzug räume den Nutzern nämlich ein Sondernutzungsrecht an dem für den Einbau vorgesehenen Treppenhausteil ein.

QUELLE | BGH, Urteil vom 13.1.2017, V ZR 96/16, Abruf-Nr. 192332 unter www.iww.de.