

► WEG-Recht

Mangelhafte Trittschalldämmung

| Nach § 14 Nr. 1 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile, wozu auch der Oberbodenbelag seiner Wohnung gehört, nur in solcher Weise zu gebrauchen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil entsteht. Dabei ist er auch für Maßnahmen seines Mieters verantwortlich (BGH 26.6.20, V ZR 173/19, Abruf-Nr. 216987). |

Wird in der Wohnung ein vorhandener Bodenbelag (Teppich) durch einen anderen (Fliesen) ersetzt, richtet sich der im Verhältnis der Eigentümer untereinander zu gewährende Schallschutz nach der DIN 4109. Dies gilt auch dann, wenn die unzureichende Trittschalldämmung schon im Gemeinschaftseigentum (Geschossdecke) angelegt ist. Solange der Wohnungseigentümer mit zumutbaren Maßnahmen die Mindestanforderungen an den Trittschallschutz einhalten kann, ist er dazu im Verhältnis zu den anderen Wohnungseigentümern nach § 14 Nr. 1 WEG verpflichtet. Vorliegend hat der BGH den Wohnungseigentümer für verpflichtet gehalten, einen schalldämpfenden Teppichboden oder einen zusätzlichen Bodenbelag auf die eingebrachten Fliesen zu verlegen.

► Räumungsvollstreckung

Bemühungen um Ersatzwohnraum binnen Räumungsfrist

| Im Rahmen eines Antrags auf Verlängerung der Räumungsfrist nach § 721 Abs. 3 S. 1, 1. Alt. ZPO muss das Gericht erforderlichenfalls im Wege der Beweisaufnahme klären, ob sich der Mieter hinreichend intensiv um Ersatzwohnraum bemüht hat (LG Berlin 23.6.20, 67 T 57/20, Abruf-Nr. 217203). |

Es ist nur gerechtfertigt, den Antrag abzulehnen, wenn das Gericht feststellt, dass es bei hinreichend intensiver Suche in der gesetzten Räumungsfrist gelungen wäre, Ersatzraum anzumieten. Nach h.M. ist die Entscheidung nach § 721 ZPO nicht grundsätzlich bedingungsfeindlich. Eine Räumungsfrist kann also unter der auflösenden Bedingung der ordnungsgemäßen Zahlung der Nutzungsentschädigung gewährt werden. Der Bedingungseintritt muss aber nach § 726 Abs. 1 ZPO durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden. Praktikabler dürfte ein Antrag auf Verkürzung der Räumungsfrist nach § 721 Abs. 3 ZPO sein, wenn der Schuldner nicht mehr zahlt.

► Vermieterkündigung

Widerruf der Gestattung, die Dachterrasse zu nutzen

| Der Vermieter darf nach § 573 BGB kündigen, wenn der Mieter den Zugang zur Dachterrasse verschließt, die nicht mitvermietet ist, die er aber nutzen darf (AG Bremen 18.7.20, 19 C 457/19, Abruf-Nr. 217204). |

Die Gestattung der Nutzung kann der Vermieter frei widerrufen. Dem steht der Einwand nach § 242 BGB nicht entgegen, wenn der Vermieter unwiderlegt vorträgt, dass er einen dauerhaften, ungehinderten Zugang zur Dachterrasse benötigt, um vor allem Dachreparaturarbeiten durchführen zu lassen.



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 216987

Schallschutz ist zu gewährleisten



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 217203

Hätte Mieter neuen Wohnraum finden können?



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 217204

Streit über nicht mitvermietete Dachterrasse