



Aufklärung über schikanöse Nachbarn

Zwar existiert keine allgemeine Pflicht, über sämtliche Auseinandersetzungen in einer Wohnungseigentümergeinschaft zu informieren. Jedoch ist ein Bauträger verpflichtet, den Erwerber einer Eigentumswohnung über schikanöses Nachbarverhalten aufzuklären. Verletzt er diese Verpflichtung, ist der Erwerber berechtigt, den Bauträgervertrag wegen arglistigen Verschweigens anzufechten.

In dem zugrunde liegenden Fall erwarb der Käufer die letzte noch verfügbare Wohnung in einem bereits seit drei Jahren fertiggestellten Objekt. Neben Streitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern wurde ein Eigentümer gegenüber Bewohnern des Hauses auch körperlich aggressiv, weswegen er strafrechtlich belangt wurde. Auf Veranlassung des Bauträgers wurde in dem notariellen Kaufvertrag lediglich die Passage aufgenommen, dass „zwischen einzelnen Bewohnern persönliche Streitigkeiten bestehen“. In einer nach Vertragschluss durchgeführten Versammlung fassten die Eigentümer den Beschluss, den aggressiven Nachbarn aus der Gemeinschaft auszuschließen.

Nachdem der Käufer von den tatsächlichen Vorgängen Kenntnis erlangt hatte, entschloss er sich, den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung anzufechten. Zu Recht, wie das Landgericht (LG) Hechingen entschied. Denn der Verkäufer hätte den Kaufinteressenten aufgrund seiner Kenntnis von den gravierenden Konflikten hierüber informieren müssen, da das normalerweise noch übliche Ausmaß solcher Streitigkeiten weit überschritten war. Zudem entspreche die stark abgeschwächte Klausel in dem notariellen Vertrag nicht dem Kenntnisstand, den der Verkäufer zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses hatte, befand das Gericht. LG Hechingen, Urteil vom 26. Juli, Az. 2 O 301/11.

Vollständiger Mietpreis einer Ferienwohnung

Ein Vermieter von Ferienimmobilien hatte Objekte im Internet angeboten und die pro Woche zu zahlenden Preise, gegliedert nach der jeweiligen Saison, angegeben. Erst am Ende seiner Werbung erfolgte ein Hinweis auf die zusätzlich anfallenden Kosten für die Endreinigung. Das Oberlandesgericht (OLG) Schleswig entschied, dass der Vermieter einer Ferienwohnung jedoch den Mietpreis vollständig und somit einschließlich der anfallenden Kosten der Endreinigung angeben muss. Anderenfalls liege ein Verstoß gegen die Preisangabeverordnung (PAngV) vor, nach welcher grundsätzlich der Preis einschließlich der Umsatzsteuer und sonstiger Bestandteile anzugeben ist. Hierdurch werde ein Preisvergleich erheblich erleichtert und so der Verbraucherschutz gewährleistet. In den Urteilsgründen stellte das Gericht zudem heraus, dass der Wettbewerb durch die Angabe des tatsächlichen Endpreises gefördert werde, OLG Schleswig, Urteil vom 22. März 2013, Az. 6 U 27/12.

Kein Anspruch auf Grundbucheerneuerung

Ein Grundstückseigentümer hat keinen Anspruch auf Umschreibung seines Grundbuchblattes, damit eine gelöschte Arresthypothek nicht mehr aus dem Grundbuch ersichtlich ist. Ein Eigentümer beehrte bei dem Grundbuchamt die Neuanlegung des Grundbuchs, da auch nach Löschung der ursprünglich eingetragenen Arresthypothek diese noch ersichtlich war. Das Recht war für ein Bundesland, vertreten „durch den leitenden Oberstaatsanwalt ...“, eingetragen worden. Dadurch befürchtete der Eigentümer nachträgliche Auswirkungen, insbesondere kreditschädigender Art. Jedoch kann das Grundbuch nicht ausschließlich zu dem Zweck umgeschrieben werden, dass eine frühere Eintragung nicht mehr ersichtlich ist, so das Oberlandesgericht (OLG) Celle. Dies widerspräche dem Dokumentationscharakter des Grundbuchs und stünde dem Allgemeininteresse entgegen. Denn das Grundbuchblatt müsse zuverlässig über gegenwärtige und vergangene Rechtsverhältnisse am Grundstück Auskunft geben. OLG Celle, Beschluss vom 21. Januar 2013, Az. 4 W 12/13.

Jens Christian Althoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover