



Rauchwarnmelder

Bei Beschlüssen über die Anschaffung und Wartung von Rauchmeldern muss die Wohnungseigentümergeinschaft Rücksicht auf Eigentümer nehmen, die ihre Wohnungen bereits mit Rauchmeldern ausgestattet haben. Es ist zwar sicherzustellen, dass sämtliche Rauchmelder zuverlässig arbeiten und regelmäßig überprüft werden. Es ist dann aber nicht erforderlich, dass in allen Wohnungen neue Melder angebracht werden und ein einheitlicher Wartungsvertrag besteht. Ausreichend ist ein Nachweis des jeweiligen Eigentümers über die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen an die Melder und deren regelmäßige Wartung. Trifft die Gemeinschaft einen Beschluss, der den jeweiligen Eigentümer nicht von einem solchen Nachrüstbeschluss ausnimmt, verstößt dies gegen den Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung und ist anfechtbar, so das Landgericht Braunschweig mit Urteil vom 7. Februar 2014, Az. 6 S 449/13 (154).

Mängelansprüche

Hat die Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss die Durchsetzung von Mängelansprüchen im Gemeinschaftseigentum (hier: Schallschutzmängel und Feuchtigkeit in der Tiefgarage) an sich gezogen, ist der einzelne Wohnungseigentümer nicht berechtigt, gesondert zur Mängelbeseitigung aufzufordern. Vorliegend wollte die Gemeinschaft zunächst überprüfen, welche Art der Mängelbeseitigung am nachhaltigsten ist. Die sofortige Beseitigungsaufforderung eines einzelnen Eigentümers steht aber im Widerspruch zu diesem Interesse und muss hinter dem Gemeinschaftsbeschluss zurücktreten. Bundesgerichtshof, Urteil vom 6. März 2014, Az. VII ZR 266/13.

Mischmietverhältnisse

Wird ein Haus zu Wohn- und zu gewerblichen Zwecken (hier: Betrieb einer Hypnosepraxis) gemietet, so ist das Mietverhältnis in rechtlicher Hinsicht einheitlich entweder als Wohnraummietverhältnis oder als Mietverhältnis über andere Räume zu beurteilen. Bei der Einordnung kommt es

darauf an, welche Nutzungsart überwiegt. Die Tatsache, dass der Mieter das Mietobjekt auch gewerblich nutzt, um seinen Lebensunterhalt zu verdienen, führt nicht zwingend zum Vorliegen eines gewerblichen Mietverhältnisses. Überwiegt die Nutzung als Wohnraum oder lässt sich nicht feststellen, dass die gewerbliche Nutzung überwiegt, sind die Vorschriften der Wohnraummiete anzuwenden, so der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 9. Juli 2014, Az. VIII ZR 376/13.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Gestattungswiderruf

Der Käufer eines Grundstücks kann die vom vormaligen Eigentümer erteilte Genehmigung zur Inanspruchnahme des Grundstücks durch Dritte widerrufen. Gestattet der Voreigentümer die jahrzehntelange Inanspruchnahme etwa durch unterirdische Stromleitungen, ohne dass das Recht im Grundbuch abgesichert wird, bedeutet dies nicht, dass auch ein Käufer diese Störung hinnehmen muss. Auch die Tatsache, dass der vormalige Eigentümer möglicherweise über lange Zeit die Nutzung gestattet hat, führt nicht zu einer Verwirkung des Rechts des Käufers, eine Entfernung der Leitungen zu fordern. Bundesgerichtshof, Urteil vom 16. Mai 2014, Az. V ZR 181/13.

Vorkaufsrecht der Gemeinde

Ist Käuferin eines Grundstücks eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), deren Gesellschafter mit dem Verkäufer verwandt oder verschwägert sind, so besteht auch in diesem Fall ein Vorkaufsrecht der Gemeinde. Bei einer direkten Verwandtschaft von Käufer und Verkäufer ist das Vorkaufsrecht grundsätzlich ausgeschlossen. Schließen Verwandte Kaufverträge, werden häufig geringe Kaufpreise vereinbart, so dass es unangemessen wäre, die Gemeinde mit Hilfe des Vorkaufsrechts in die vergünstigten Bedingungen des Kaufvertrags eintreten zu lassen. Würde der Ausschluss auch im Falle des Erwerbs durch eine GbR – deren Gesellschafter mit dem Verkäufer verwandt sind – greifen, bestünde die Gefahr, dass mit solchen Konstellationen das gemeindliche Vorkaufsrecht umgangen werden könnte, denn nach dem Kauf könnten dann die Gesellschafter der GbR durch Nichtverwandte ausgetauscht werden. Oberlandesgericht Celle, Beschluss vom 21. November 2013, Az. 4 W 201/13.

Matthias Steinke, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover