

## RECHTECK



### Mobilfunkanlage auf dem Dach

Einzelne Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft müssen nicht zustimmungslos hinnehmen, dass auf dem Dach der Wohnungseigentumsanlage eine Mobilfunkanlage installiert wird. Aufgrund der von Mobilfunksendeanlagen ausgehenden und nicht ausschließbaren Gefahren besteht die ernsthafte Möglichkeit einer Minderung des Miet- oder Verkaufswertes der Eigentumswohnungen. Diese Beeinträchtigung erfordert die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer. Bundesgerichtshof, Urteil vom 24. Januar 2014, Az.: V ZR 48/13.

### Grund zur fristlosen Kündigung

Die Kündigung eines Gewerberaummietvertrages ist auch vor Übergabe der Gewerberäume (hier: Hostel) aus wichtigem Grund zulässig. Der Mieter hatte sich mietvertraglich verpflichtet, sämtliches Mobiliar und Inventar für den Betrieb des Hostels zu erwerben, damit dieses dem Vermieterpfandrecht unterliegt und als Mietsicherheit dient. Nach Mitteilung des Mieters, dass er dieses nur noch anmieten und nicht erwerben wollte, konnte der Sicherungszweck nicht mehr erfüllt werden, so dass ein wichtiger Kündigungsgrund vorlag. Kammergericht Berlin, Urteil vom 12. September 2013, Az.: 8 U 4/13.

**Iris Knackstedt**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Altlastensanierung

Ein Grundstückseigentümer haftet als sogenannter Zustandsstörer allein wegen seiner Stellung als Eigentümer der Umweltbehörde für eine erforderliche Grundstückssanierung. Wird er in dieser Eigenschaft zu Zahlungen herangezogen und lässt er die entsprechenden Bescheide bestandskräftig werden, kann er sich gleichwohl erfolgreich gegen die Vollstreckung wehren, wenn bei diesen Bescheiden nicht die zwischenzeitlich vom Bundesverfassungsgericht gesetzten Anforderungen eingehalten wurden. Hätte die Behörde den Grundstückseigentümer jedoch auch als sogenannten Verhaltensstörer in

Anspruch nehmen können, weil er gleichzeitig Geschäftsführer der Gesellschaft war, die die Umweltgefährdung herbeigeführt hat, dann bleibt es bei seiner Haftung. In dem vom Verwaltungsgericht (VG) Karlsruhe entschiedenen Fall ging es um ein Betriebsgelände, das durchgängig dem gleichen Eigentümer gehörte. Auf diesem betrieb er als Geschäftsführer von mehreren dann insolvent gewordenen Firmen eine Metallveredelung. VG Karlsruhe, Urteil vom 25. September 2013, Az.: 9 K 1907/11.

### Abnahme der Wohnanlage

Bei dem Neubau einer Wohnanlage, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und an unterschiedliche Einzelerwerber verkauft wird, sind zwei Abnahmen zu unterscheiden: die Abnahme der einzelnen Wohnungen und die Abnahme der im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile wie Außenwände, Treppenhäuser und Außenanlagen. Jeder Bauträger ist versucht, die Abnahme des Gemeinschaftseigentums möglichst einmal und nicht mit jedem Erwerber einzeln durchzuführen, damit dann einheitlich die fünfjährige Verjährungsfrist für Mängelansprüche in Gang gesetzt wird. Das Oberlandesgericht (OLG) Koblenz hat hierzu entschieden, dass eine Klausel in einem Immobilienkaufvertrag wirksam ist, wonach die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen vom Käufer als verbindlich anerkannt wird. OLG Koblenz, Beschluss vom 8. April 2013, Az.: 2 U 1123/12.

### Haftung des Eigentümers

Haftet der Eigentümer eines vermieteten Grundstücks für Schäden eines Nachbarn, die durch einen Brand auf dem vermieteten Grundstück entstanden sind? Grundsätzlich ja, so das Oberlandesgericht (OLG) Saarbrücken. Entscheidend sei, ob den Eigentümer des Grundstücks, von dem die streitgegenständliche Einwirkung ausgeht, eine Pflicht zur Verhinderung möglicher Beeinträchtigung trifft. Im entschiedenen Fall gab es allerdings keine Anhaltspunkte dafür, dass der Vermieter seinem Mieter eine konkrete Verhaltensweise, wie etwa das unkontrollierte Verbrennen von Müll auf dem Grundstück, hätte untersagen müssen. Dementsprechend musste der Grundstückseigentümer den Schaden hier nicht ausgleichen, OLG Saarbrücken, Urteil vom 5. Dezember 2013, Az.: 4 U 232/12.

**Matthias Steinke**, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover