



Sanierung darf nicht verzögert werden

Ein Wohnungseigentümer kann die Sanierung des Gemeinschaftseigentums verlangen, wenn die sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich ist. Die notwendige Erhaltung der Anlagen von Wohnungseigentümergeinschaften steht im Vordergrund. Deshalb können in solchen Fällen auch weder die Vermögensverhältnisse noch das Alter einzelner Eigentümer berücksichtigt werden. Werden Sanierungsmaßnahmen von einzelnen Eigentümern verzögert, machen sie sich gegebenenfalls sogar schadensersatzpflichtig. Bundesgerichtshof, Urteil vom 17. Oktober 2014, Az.: V ZR 9/14.

Mängelbeseitigung muss detailliert vorgegeben werden

In einem vom Oberlandesgericht Naumburg entschiedenen Fall wurde ein Ingenieurbüro mit der Sanierung eines Hallendaches betraut. Der ausführende Dachdecker führte seine Arbeiten mangelhaft aus. Daraufhin wurde das Ingenieurbüro angewiesen, die Mängelbeseitigung zu überwachen. Es kam ein weiteres Mal zu einer mangelhaften Ausführung durch den Dachdecker. Da der Dachdecker ganz offensichtlich nicht die nötige Fachkunde besaß, um die Bauplanung korrekt auszuführen, hätte das Ingenieurbüro die Mängelbeseitigung so detailliert wie möglich vorgeben müssen, insbesondere bezüglich schadensträchtiger Details, um weitere Fehler zu vermeiden. Aufgrund der unzureichenden Bauüberwachung haften nun das Ingenieurbüro und der Dachdecker gesamtschuldnerisch für den entstandenen Schaden. Oberlandesgericht Naumburg, Urteil vom 6. März 2014, Az.: 1 U 95/13.

Rebecca Schultz, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Keine Fotos der Mietwohnung

Der Vermieter einer Mietwohnung hat gegen den Mieter keinen Anspruch dar-

auf, in dessen Wohnung Fotos von den Innenräumen zu fertigen, zum Beispiel um diese für eine Verkaufsanzeige im Internet zu verwenden. Durch die beabsichtigte Veröffentlichung im Internet würde in die Privatsphäre des Mieters eingegriffen. Dieser Eingriff wiegt schwerer als der Eingriff in das Verwertungsrecht des Vermieters. Eine Wohnung ist zudem keineswegs unverkäuflich, nur weil diese nicht mit Fotos im Internet angeboten wird, urteilte das Amtsgericht Steinfurt am 10. April 2014, Az. 21 C 987/13.

Keine Hausordnung durch den Verwalter

Ein Beschluss, wonach der Verwalter der Eigentümergeinschaft und den Mietern eine „allgemeingültige Hausordnung“ zukommen lassen soll, ist wegen fehlender Beschlusskompetenz nichtig. Grundsätzlich sind die Wohnungseigentümer zur Aufstellung einer Hausordnung berufen. Diese für eine Wohneigentümergeinschaft höchst zentrale Aufgabe können sie nicht auf einen Dritten übertragen, ohne diesen einer inhaltlichen Kontrolle beziehungsweise entscheidenden inhaltlichen Vorgaben zu unterwerfen, so das Landgericht Frankfurt am Main am 21. Mai 2014, Az.: 2-13 S 168/13.

Heizkostenverteiler auf Funkbasis und der Datenschutz

Der Beschluss der Wohnungseigentümer über den Einbau funkbasierter Heizkostenverteiler ist grundsätzlich weder rechtswidrig, noch verstößt er gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung. Ob ein rechtswidriger Eingriff vorliegt, ist vielmehr eine Frage des Einzelfalls. Der Einzelne darf grundsätzlich selbst entscheiden, wann seine persönlichen Daten verwendet werden sollen. Die vertragliche Ausgestaltung bei der Installation solcher Anlagen hat daher auch den Schutz vor sogenannter „ungezügelter Datensammelwut“ zu berücksichtigen. So besteht beispielsweise bei einem häufigen Ablesen und gleichzeitigem Speichern der Werte das Risiko, dass die Profile der einzelnen Nutzer erstellt werden können. Eine Ablesung nur einmal im Jahr ist hingegen unproblematisch, urteilte das Amtsgericht Dortmund am 26. November 2013, Az. 512 C 42/13.

Sebastian Ziegler, Rechtsanwalt in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover