



Kein Leinenzwang für schnüffelnden Hund

Ein freilaufender Hund beeinträchtigt grundsätzlich nicht das Recht eines Mitgliedes einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), sein Eigentum ungestört zu nutzen. Vorliegend fühlte sich der Kläger von dem Hund eines anderen WEG-Mitgliedes gestört. Dieser versuchte, den Kläger zu beschnüffeln und zu bespringen, wenn er frei auf dem Gelände umherlief. Der Kläger veränderte seine Wege, um Begegnungen mit dem Tier zu vermeiden, und sah sich daher in seiner Bewegungsfreiheit eingeschränkt. Das Eigentumsrecht sei jedoch nicht gestört, wenn von dem Hund keine Gefahr ausgehe. Ein Anspruch auf Leinenzwang besteht daher nicht. Amtsgericht München, Urteil vom 23. Oktober 2013, Az. 113 C 19711/13.

Öffentlich-rechtliche Nachbarklage unzulässig

Dem Miteigentümer einer WEG steht der öffentlich-rechtliche Klageweg bei Nachbarklagen gegen einen anderen Miteigentümer derselben WEG nicht offen. Vorliegend wandte sich der Eigentümer gegen eine bauaufsichtsrechtliche Genehmigung, die dem Nachbarn die Nutzung seines Eigentums als Werkstatt zugestand. Er klagte, dass es aufgrund der Arbeiten zu Erschütterungen und Lärm käme. Eine öffentlich-rechtliche Nachbarklage eines Miteigentümers ist jedoch nur in den Fällen zulässig, in denen gegen einen außerhalb der Eigentümergemeinschaft stehenden Dritten vorgegangen werden soll, der die Nachbarrechte eines Mitgliedes der WEG beeinträchtigt, Verwaltungsgericht Minden, Urteil vom 19. August 2014, Az. 1 K 2257/12.

Keine Zahlungspflicht auf Treuhandkonto

Wohnungseigentümer einer WEG sind nicht verpflichtet, Zahlungen auf ein der WEG nicht unmittelbar zustehendes Treuhandkonto zu erbringen, wenn durch das Ausbleiben der Zahlungen die Zahlungsfähigkeit der Wohnungseigen-

tümergeinschaft nicht gefährdet ist. Die Beklagte hatte sich im vorliegenden Fall geweigert, Zahlungen auf ein von der Verwaltung eröffnetes Treuhandkonto vorzunehmen. Nach ihrer Ansicht stünde die Einrichtung eines solchen Kontos den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entgegen. Dem hat das Amtsgericht Hamburg mit Urteil vom 25. Juli 2014, Az. 10 C 24/14, zugestimmt.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Das Recht auf einen Notweg zur Straße

Verfügt ein Grundstück über keine notwendige Verbindung mit dem öffentlichen Straßenraum und kann es auch nicht anderweitig über städtische Flächen erreicht werden, steht dem Eigentümer allenfalls das Recht eines Notweges zu. Im entschiedenen Fall hatte der Kläger die Eintragung eines Wegerechts im Grundbuch begehrt. Das Gericht verwehrte ihm dies jedoch und verwies auf das nicht im Grundbuch dauerhaft einzutragende Notwegerecht. Landgericht Hamburg, Urteil vom 20. Juni 2014, Az. 328 O 180/12.

Eigentumsübergang bei Gesellschaftsspaltung

Das Eigentum an einem Grundstück geht nach einer Spaltung der Gesellschaft nur dann mit der Eintragung der übernehmenden Gesellschaft ins Handelsregister über, wenn das Grundstück im Übernahmevertrag genauestens im Sinne der Grundbuchordnung bezeichnet ist. Eine Nachholung der Bezeichnung im Grundbuchberichtigungsverfahren ist nicht möglich. Im entschiedenen Fall wurde die Übertragung der Rechte an einem Grundstück im Übernahmevertrag zwar festgehalten und die Ausgliederung ins Handelsregister eingetragen. Das Grundbuchamt verweigerte die Umschreibung des Eigentums jedoch, da der Übernahmevertrag nicht geeignet sei, den Rechtsübergang nachzuweisen. Das Kammergericht bestätigte diese Auffassung. Aus dem Übernahmevertrag an sich sei, zumindest nicht ohne weitere Auslegung der Regelungen, die eindeutige Zuordnung der Eigentumsrechte nicht erkennbar, so dass dies den Anforderungen der Grundbuchordnung nicht genüge. Kammergericht Berlin, Beschluss vom 1. August 2014, Az. 1 W 213-214/14.

Matthias Steinke, Rechtsanwalt in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover