



### Kein Anspruch auf lärmdämmenden Teppichboden

Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) können nicht zur Verlegung eines bestimmten Bodenbelages verpflichtet werden, um so den Trittschall zu minimieren. Vorliegend war es zu Streitigkeiten gekommen, nachdem ein WEG-Mitglied den jahrelang genutzten Teppich seiner Wohnung durch Parkett ersetzte, was zu einer Erhöhung des Lautstärkepegels führte. Der Senat wies die Klage der Nachbarn auf eine Rückverlegung des Teppichbodens ab: Diese seien durch den Wechsel des Bodenbelags nicht übermäßig nachteilig betroffen. Zudem könne jeder WEG-Eigentümer seine Wohnung nach Belieben gestalten. Der Schallschutz müsse in erster Linie durch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile gewährleistet werden. Bundesgerichtshof, Urteil vom 27. Februar 2015, Az. V ZR 73/14.

### Terrasse muss klar abgegrenzt sein

Soll ein Sondereigentum an einer Terrasse eingetragen werden, ist dies nur möglich, wenn diese etwa durch einen Zaun klar und dauerhaft von anderem Sonder- oder Gemeinschaftseigentum abgegrenzt ist. Das Kammergericht Berlin (KG) folgt der für Balkone geltenden Rechtslage: Diese sind aufgrund ihrer alleinigen Erreichbarkeit durch die Wohnung als Sondereigentum eintragungsfähig. Entscheidend ist, dass die Terrasse nur durch die dazugehörige Wohnung betreten werden kann oder durch vertikale Bauelemente begrenzt wird. Ohne diese Abgrenzung kann nur ein Sondernutzungsrecht eingetragen werden. KG Berlin, Beschluss vom 6. Januar 2015, Az. 1 W 369/14.

### Wohnungseigentümer sind Verbraucher

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil die vielfach umstrittene Frage nach der Verbrauchereigenschaft der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) bejaht. Danach sind die in der WEG zusammengeschlossenen, nicht gewerblich

handelnden natürlichen Personen regelmäßig einem Verbraucher gleichzustellen. Eine natürliche Person verliere ihre Schutzwürdigkeit als Verbraucher nicht durch die Mitgliedschaft in einer WEG. Zudem handele die WEG überwiegend zum Zwecke der privaten Vermögensverwaltung ihrer Mitglieder und damit nicht zu gewerblichen Zwecken. Dies gilt auch, wenn sich die WEG bei Vertragsschluss durch eine gewerbliche Hausverwaltung vertreten lässt. Bundesgerichtshof, Urteil vom 25. März 2015, Az. VIII ZR 243/13.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei  
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Grundbucheintrag nur mit Briefvorlage

Um ein Verfügungsverbot bei einer Eigentümergrundschild im Grundbuch eintragen zu können, muss auch der Grundschuldbrief vorgelegt werden. Im vorliegenden Fall ging es um die zwangsweise Absicherung von ausstehendem Architektenhonorar. Deren bestrangige Eintragung wurde vom Gericht versagt. Der Grundstückseigentümer hatte zuvor Eigentümergrundschilden mit Brief zur Eintragung gebracht. Zwar konnte der Architekt gerichtlich eine Entscheidung erstreiten, wonach der Grundstückseigentümer nicht über diese Grundschulden verfügen darf, da er aber den beim Grundstückseigentümer befindlichen Brief nicht vorlegen konnte, wurde dieses Verfügungsverbot nicht im Grundbuch eingetragen, so dass die Sicherung des Architekten ins Leere lief. Oberlandesgericht Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 6. Juni 2014, Az. 12 Wx 2/14.

### Umwandlung nur mit Zustimmung aller Berechtigten

Soll bei einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) Gemeinschafts- in Sondereigentum umgewandelt werden, ist neben der Zustimmung der Wohnungseigentümer auch die Zustimmung desjenigen erforderlich, zu dessen Gunsten ein Verfügungsverbot besteht. Nach Ansicht des Kammergerichts Berlin ist der Berechtigte eines Verfügungsverbots in gleicher Weise wie ein Vormerkungsberechtigter zu behandeln. Zwar stehe beiden im Gegensatz zu einem Wohnungseigentümer kein unmittelbarer Anspruch zu, jedoch sei die Interessenlage vergleichbar, da eine entgegenstehende Verfügung Rechte der Begünstigten vereitele. Kammergericht Berlin, Beschluss vom 17. Februar 2015, Az. 1 W 379/14.

Matthias Steinke, Rechtsanwalt in der Kanzlei  
Bethge Immobilienanwälte, Hannover