

RECHTECK



Hinweispflicht des Maklers

Bewirbt der Makler ein Objekt im Vorfeld mit einer vollständigen Unterkellerung und klärt den potentiellen Käufer trotz Kenntnis nicht über die tatsächlich vorliegende Teil-Unterkellerung auf, verletzt er die ihm obliegende Aufklärungspflicht. Er haftet dem Käufer auf Schadensersatz. Dieser erstreckt sich in diesem Fall allerdings nicht auf den Betrag, der zur Herstellung einer Vollunterkellerung erforderlich ist. Ist ein Kaufvertrag aufgrund falscher Angaben eines Dritten (hier des Maklers) zustande gekommen, ist der Geschädigte nicht besserzustellen, als er ohne die Handlung des Dritten stünde. Hier ist lediglich der Vertrauensschaden zu ersetzen. Oberlandesgericht München, Urteil vom 19. November 2014, Az. 20 U 2215/14.

Keine Wiederwahl des Verwalters

Die Wiederwahl des Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft ist unwirksam, wenn seine Bestellung den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung widerspricht. Dies ist der Fall, wenn dem Verwalter eine erhebliche Pflichtverletzung vorzuwerfen ist. Von einer solchen war vorliegend auszugehen: Durch Fehlbuchungen des Verwalters verminderte sich die Instandhaltungsrücklage um 74 000 Euro. Nach Ansicht des Senats sei bei derart schwerwiegenden Fehlern davon auszugehen, dass der Verwalter nicht geeignet ist, das Amt korrekt auszuüben. Landgericht Frankfurt, Urteil vom 20. März 2014, Az. 2-13 S 165/13.

Stimmrechtsmissbrauch bei Wahl der Ehefrau

Verfolgt ein Wohnungseigentümer das Ziel, die Angelegenheiten der Wohnungseigentümergeinschaft nach seinen eigenen Wünschen zu gestalten und bestimmt daher aufgrund seiner Stimmrechtsmehrheit seine Ehefrau zur Verwalterin der Gemeinschaft, handelt er rechts-

missbräuchlich. Seine Stimmabgabe ist nichtig, so dass diese bei der Ermittlung des Wahlergebnisses nicht zu berücksichtigen ist. Einen dennoch getroffenen Beschluss können die anderen Eigentümer anfechten. Landgericht Karlsruhe, Urteil vom 4. November 2014, Az. 5 S 107/13.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Asbest-Entfernung nur bei konkretem Gesundheitsrisiko

Ein Vermieter ist bei asbesthaltigen Baustoffen in den Mieträumen nur dann zu Entfernung oder Schadensersatz verpflichtet, wenn die Asbestbelastung eine konkrete Gesundheitsgefährdung darstellt. Solange ein Mindeststandard für gesundes Wohnen gewährleistet ist und Gesundheitsgefahren nicht bestehen, steht dem Mieter in der Regel auch kein Anspruch aus Veränderung des angemieteten Zustands (vorsorgende Umbauten) zu. Im konkreten Fall forderte die Mieterin die Entfernung eines asbesthaltigen Klebers von Bodenplatten sowie die Feststellung, dass ihr Vermieter verpflichtet ist, für alle Gesundheitsrisiken Ersatz zu leisten, die ihr möglicherweise im Zuge der Sanierungsmaßnahmen und als Spätfolge noch entstehen könnten. Landgericht Berlin, Urteil vom 3. Dezember 2014, Az. 65S220/14

Nachbesserung bei undichtem Boden

Im vorliegenden Fall stritten die Parteien um die Mangelhaftigkeit der Bodenverdichtung. Der Unternehmer war mit der Errichtung eines Wohnhauses beauftragt worden. Im Bereich der Baugrube traten nach Abnahme Setzungsrisse auf. Die Nachbesserung durch den Unternehmer blieb erfolglos. Eine weitere Nachbesserung lehnt der Unternehmer mit der Begründung, die Witterungsverhältnisse sowie die Art des Bodens machten eine bessere Verdichtung der Erde unmöglich, ab. Der Unternehmer schuldet eine Leistung nach den anerkannten Regeln der Technik. Ist er dazu nicht in der Lage, dann muss er seinem Auftraggeber einen ausreichenden Hinweis geben. Tut er das nicht, bleibt er in der Haftung. Zudem hat ein solcher Hinweis bereits bei Leistungserbringung zu erfolgen und nicht erst beim Versuch der Nachbesserung. Oberlandesgericht Brandenburg, Urteil vom 17. Dezember 2014, Az. 4 U 1/14

Sergja Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover