



Rechte nach Verlassen der Eigentümerversammlung

Die Anfechtung von Beschlüssen gilt nicht als rechtsmissbräuchlich, wenn der anfechtende Eigentümer die Eigentümerversammlung verlassen und damit die Beschlussunfähigkeit der Eigentümerversammlung herbeigeführt hat, soweit er im Zeitpunkt des Verlassens keine Kenntnis über die dann eintretende Beschlussunfähigkeit hatte. Die Rechtsprechung zu den Pflichten eines GmbH-Gesellschafters ist insoweit nicht übertragbar. Danach verhält sich ein Gesellschafter treuwidrig, wenn er einerseits die Beschlussfähigkeit der Gesellschafterversammlung durch einen Boykott selbst herbeiführt und sich andererseits dann gegen die nachfolgend gefassten Beschlüsse auf die fehlende Beschlussfähigkeit beruft. Landgericht Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 5. Juli 2016, Az. 14 S 6933/15.

Mieter trifft nur leichte Fahrlässigkeit

Einen Mieter trifft nur den Vorwurf einfacher Fahrlässigkeit, wenn infolge eines nicht vollständig zugedrehten Zulaufventils ein Wasserschaden entstanden ist, wenn das Zulaufventil durch Verkalkung besonders schwergängig war. Das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf sah es als bekannt an, dass Verkalkungen zu Schwergängigkeit führen könnten und ein wasserdichter Verschluss daher nicht immer gewährleistet ist. Gerade dies habe dazu geführt, dass dem Mieter kein besonders schwerer Vorwurf zu machen war, besonders weil er das Zulaufventil kaum benutzt hatte. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 20. Mai 2016, Az. 24 U 164/15.

Anspruch auf eine Hausordnung

Der Anspruch eines jeden Wohnungseigentümers auf eine Hausordnung kann nicht dadurch erfüllt werden, dass während der Eigentümerversammlung beschlossen wird, dass die gesetzlichen Regelungen gelten. Eine Hausordnung ent-

hält eine Mehrzahl von Verhaltensvorschriften, mit denen der Schutz des Gebäudes, die Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung und die Erhaltung des Hausfriedens sichergestellt werden sollen. Daher muss eine beschlossene Hausordnung sich zumindest darum bemühen, Regelungen aufzustellen, die diesen Zwecken entspricht und auf die Situation der jeweiligen Wohnanlage und ihre Bewohner abgestimmt ist. Amtsgericht Charlottenburg, Urteil vom 16. September 2016, Az. 73 C 33/16.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Bunker als Mangel

Plant der Käufer eines Grundstückes, das vorhandene Wohnhaus abzureißen und das Grundstück neu zu bebauen, stellt ein unterirdischer Schutzraum, dessen Beseitigung erhebliche Mehrkosten verursacht, einen Mangel dar. Im konkreten Fall wirkte der Bunker durch den Einbau ins Erdreich wie ein üblicher gemauerter Kellerraum, so dass der Käufer die Massivität des Bauwerks zunächst nicht erkennen und die damit einhergehenden erhöhten Abrisskosten bei den Kaufvertragsverhandlungen nicht berücksichtigen konnte. Nach der Entscheidung des Oberlandesgerichts (OLG) Brandenburg hätte er mit der Existenz eines Bunkers auf einem Grundstück mit Wohnbebauung auch nicht rechnen müssen. OLG Brandenburg, Urteil vom 16. Juni 2016, Az. 5 U 5/14.

Mieter muss Baulärm im Haus nicht dulden

Ganztägige starke Lärmbelastigungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude muss der Mieter nicht dulden. Im konkreten Fall war die Geräuschentwicklung der verwendeten Geräte so groß, dass sie auch durch Ohrstöpsel nicht ausgesperrt werden konnte. Zudem wurden die Arbeiten durch lautstarke Vibrationen und wiederkehrende Knallgeräusche begleitet. Neben der Intensität, der täglichen Dauer und der Gesamtzeitspanne der Lärmimmissionen war für die Entscheidung des Gerichts auch relevant, dass der klagende Mieter aufgrund seiner Nacharbeit im Besonderen auf Ruhe während des Tages angewiesen ist, um sein Schlafbedürfnis zu erfüllen. Amtsgericht Bremen, Urteil vom 23. Juni 2016, AZ: 6 C 186/16.

Antonia Koch, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge, Immobilienanwälte, Hannover