

RECHTECK



Nachforschungspflicht des Verwalters

Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) haftet gegenüber dem jeweiligen Wohnungseigentümer, wenn dieser durch mangelhafte Kontrollmaßnahmen des Verwalters Schäden an seinem Eigentum erleidet. Vorliegend wurde dem Verwalter der Eintritt von Wasser im Flur des Dachgeschosses gemeldet. Dieser beauftragte ein Unternehmen mit der Kontrolle des Daches. Da der Mieter der angrenzenden Wohnung der Ansicht war, dass eine Kontrolle nicht nötig sei, fand diese letztlich nicht statt. Infolgedessen kam es zu größeren Feuchtigkeitsschäden. Da der Verwalter seiner Nachforschungspflicht nicht ausreichend nachgekommen war, hatte er diese zu ersetzen. Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 3. Februar 2015, Az. 750 C 16/14.

Eigenbedarfskündigung nur bei konkreter Nutzungsabsicht

Die Eigenbedarfskündigung ist gerechtfertigt, wenn sie auf vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen beruht. Darüber hinaus hat der Eigentümer seinen Nutzungswunsch ernsthaft zu verfolgen. Dieser muss hinreichend bestimmt und konkretisiert sein. Besteht dagegen nur eine vage Nutzungsabsicht, rechtfertigt dies keine Eigenbedarfskündigung. Vorliegend widersprach der Senat der Kündigung der Vermieterin. Diese hatte sich weder über ihre Nutzungswünsche noch über die Eignung der gekündigten Wohnung nähere Gedanken gemacht, so dass es an der erforderlichen Ernsthaftigkeit fehle. Bundesgerichtshof, Urteil vom 23. September 2015, Az. VIII ZR 297/14.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Bauherr muss über spätere Fertigstellung Bescheid wissen

Sieht ein Bauvertrag vor, dass Auftraggeber und Auftragnehmer bei Mehr- oder Zusatzleistungen einen neuen Fertigstellungstermin vereinbaren, so muss der Unternehmer den Bauherrn auf die verspäte-

te Fertigstellung hinweisen. Denn ohne den Hinweis auf die Verspätung hat der Bauherr hiervon keine Kenntnis, so dass die Vereinbarung eines neuen Fertigstellungstermins gar nicht möglich ist. Unterlässt der Auftragnehmer diesen Hinweis, steht ihm kein Anspruch auf Bauzeitverlängerung zu. Darüber hinaus macht er sich schadenersatzpflichtig für die Schäden, die dem Bauherrn aufgrund der Verzögerung entstanden sind. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 8. Juli 2014, Az. 21 U 155/13.

Eisdiele zu laut? Behörde muss nachfragen!

Die Bauaufsichtsbehörde muss Unbedenklichkeitsnachweise, die sich auf Immissionen eines zukünftigen Bauwerkes beziehen und von denen die Erteilung der Baugenehmigung abhängt, selbst beim Antragsteller anfordern. Unterlässt die Behörde dies, darf sie nicht allein aus dem Fehlen des Nachweises auf die Unzulässigkeit des Bauvorhabens schließen. In dem Fall wollte der Antragsteller eine Eisdiele in einem allgemeinen Wohngebiet betreiben. Seinem Bauantrag hatte er jedoch keinen Nachweis über die Unbedenklichkeit der Geräuschimmissionen beigelegt. Da die Bauaufsichtsbehörde aber einen solchen Nachweis auch nicht verlangt hatte, durfte sie hierauf allein nicht die Unzulässigkeit des Bauvorhabens stützen. Oberverwaltungsgericht Koblenz, Urteil vom 26. November 2014, Az. 8 A 10524/14 OVG.

Rebecca Schultz, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Kein Schadenersatz wegen Urinspritzern

Der Vermieter kann nur dann vom Mieter Schadenersatz wegen der Abstumpfung eines Marmorbodens im Toilettenbereich verlangen, wenn er den Mieter zuvor auf die besondere Empfindlichkeit des Fußbodens hingewiesen hat. Es kann also nicht als allgemein bekannt vorausgesetzt werden, dass durch ein „Urinieren im Stehen“ aufgrund der unvermeidbaren Kleinstspritzer dauerhafte Schäden an einem Marmorboden im Nahbereich der Toilette drohen. Vielmehr fällt es in die Risikosphäre des Vermieters, wenn der besonders empfindliche Marmorboden durch Urinspritzer beschädigt wird, denn der Vermieter trägt das Instandhaltungsrisiko an der Mietsache. Landgericht Düsseldorf, Urteil vom 12. November 2015, Az. 21 S 13/15, IBRRS 2016, 0128.

Frank U. Schuster, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover