

---

## RECHTECK

---



### **Begrenzter Regress nach Brand der Werkstatt**

Kommt es aufgrund grober Fahrlässigkeit zum Schadensfall, kann der Gebäudeversicherer nur begrenzt auf den gewerblichen Mieter zurückgreifen. Dies gilt auch, wenn Dritte, die in einem besonderen Näheverhältnis zum Mietobjekt stehen, wie etwa Arbeitnehmer des Mieters, den Schadensfall verursacht haben. Vorliegend brannte eine Autowerkstatt nieder, nachdem ein Freund des Mieters einen Benzintank mit Hilfe eines Akkubohrers geöffnet hatte und es zum Funkenschlag kam. Das Landgericht entschied, dass ein Rückgriff des Versicherers auf den Freund des Mieters nur in Höhe von 40 Prozent bestehe. Die Privilegierung des Mieters dürfe nicht durch eine vollständige Haftung ihm nahestehender Dritter unterlaufen werden. Landgericht Krefeld, Urteil vom 1. Juli 2015, Az. 2 O 123/13.

### **Auch unwesentliche Mängel müssen beseitigt werden**

Ein Vermieter ist auch zur Beseitigung unwesentlicher Mängel verpflichtet. Anders als bei der Ausübung des Minderungsrechts kommt es bei der Mängelbeseitigung nicht auf die Frage der Wesentlichkeit an. Vorliegend verweigerte der Vermieter die Beseitigung einer etwa 12 mm großen Beule im Laminatboden einer Praxis. Zu Unrecht, so das Gericht: Zwar handele es sich nur um einen geringen Höhenunterschied, gleichwohl sei die Gefahr gegeben, über diesen zu stolpern. Amtsgericht Altona, Urteil vom 18. August 2014, Az. 314a C 55/13.

**Bettina Baumgarten**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### **Keine Teilnahmepflicht des Eigentümers**

Den Wohnungseigentümer trifft keine Pflicht, an Eigentümerversammlungen teilzunehmen und diesen bis zum Ende beizuwohnen. Auch wenn ein Eigentümer durch sein vorzeitiges Verlassen der

Versammlung die Beschlussunfähigkeit herbeiführt, kann er gegen den Beschluss vorgehen. Es ist nicht treuwidrig, wenn er sich dabei auf die fehlende Beschlussfähigkeit hinsichtlich solcher Beschlüsse beruft, die nach seinem Weggang getroffen wurden. Die im Gesellschaftsrecht geltende „Boycott“-Rechtsprechung ist im Wohnungseigentumsrecht nicht entsprechend anwendbar. Nach dieser kann sich ein Gesellschafter nicht auf die Beschlussunfähigkeit der Versammlung berufen, wenn er diese durch einen Boykott herbeigeführt hat. Amtsgericht Neumarkt, Urteil vom 20. August 2015, Az. 4 C 5/14 WEG.

### **Verlängerungsvertrag kann Bestellung entsprechen**

Beschließt die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) die Verlängerung des bisherigen Verwaltervertrages, kann dies gleichzeitig den Beschluss über die abermalige Bestellung des Verwalters darstellen. Eine ausdrückliche Trennung beider Beschlüsse ist nicht notwendig, wenn der Verlängerungsvertrag nach Sinn und Wortlaut auch als Beschluss über die erneute Bestellung ausgelegt werden kann. Davon war hier auszugehen: Bereits in der Einladung wurde den Eigentümern mitgeteilt, dass ein neuer Verwaltervertrag mit dem bisherigen Verwalter beschlossen werden sollte. Zudem wurden Eckdaten wie Laufzeit und Vergütung genannt. Die Einbeziehung stellte daher für die Eigentümer keine Überraschung dar, so dass von einem einheitlichen Beschluss ausgegangen werden muss. Amtsgericht Nürnberg, Urteil vom 23. Januar 2015, Az. 14 C 4961/14 WEG.

### **Fehlender Balkon mindert den Wohnwert nicht**

Das Fehlen eines Balkons ist nicht wohnwertmindernd, wenn der Bau eines Balkons aus baulichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist. Dies war vorliegend der Fall. So standen der Errichtung einer Balkonanlage sowohl denkmalrechtliche als auch die konkreten baulichen Gegebenheiten entgegen. Ein Anbau hätte weiterhin zu erheblichen Nachteilen wie einer Verschattung sowie der starken Einsehbarkeit der anderen Wohnungen geführt. Landgericht Berlin, Urteil vom 23. September 2015, Az. 65 S 175/15.

**Iris Knackstedt**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover