



Fahrstuhl nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer

Auch wenn ein Wohnungseigentümer aufgrund einer Gehbehinderung auf den Einbau eines Fahrstuhles angewiesen ist, kann er diesen nur mit Zustimmung der anderen Eigentümer veranlassen. Im konkreten vom Bundesgerichtshof (BGH) entschiedenen Fall hätte der Einbau eines Aufzuges in das von allen Parteien genutzte Treppenhaus einen erheblichen Eingriff in die Bausubstanz bedeutet und zudem einen Bereich in Anspruch genommen, der bisher der Gemeinschaft zur Verfügung stand. Aus diesem Grund müssen hier alle Wohnungseigentümer dem Einbau zustimmen. BGH, Urteil vom 13. Januar 2017, Az. V ZR 96/16.

Das Grundbuch folgt der Teilungserklärung

Wird eine Wohnungseinheit – aus welchen Gründen auch immer – fälschlicherweise nicht als solche im Grundbuch eingetragen, ist dieser Fehler im Grundbuch zu korrigieren, ohne dass die übrigen Eigentümer zustimmen müssen. Im entschiedenen Fall war die fragliche Einheit in der Teilungserklärung als „Wohnung“ bezeichnet worden. Aus ungeklärten Gründen wurde die Einheit jedoch als „gewerblich genutzte Räume“ im Grundbuch eingetragen. Das Oberlandesgericht (OLG) München hat klargestellt, dass für die Qualifikation jeder Einheit immer die ursprüngliche Teilungserklärung entscheidend ist. OLG München, Beschluss vom 22. Dezember 2016, Az. 34 Wx 306/16.

Der Verkäufer muss nur über ihm bekannte Mängel aufklären

Fehlt in den Unterlagen des Verkäufers eine schriftliche Baugenehmigung, so muss er den Käufer nicht aktiv auf diesen Umstand hinweisen, wenn er davon ausgehen kann, dass die bisherige langjährige Nutzung genehmigt ist. In der Entscheidung des Landgerichts (LG) Köln waren die drei fraglichen Gebäude seit vielen Jahren von der Bauaufsichtsbehörde unbeanstandet in Nutzung, weshalb von de-

ren Rechtmäßigkeit ausgegangen werden konnte. Vom Fehlen der Unterlagen allein kann noch nicht darauf geschlossen werden, dass erstens nie eine Baugenehmigung vorlag (so war es im konkreten Fall) und zweitens der Verkäufer hierüber Bescheid wusste. Der Verkäufer muss nur über ihm bekannte Mängel aufklären. LG Köln, Urteil vom 22. November 2016, Az. 5 O 219/16

Jens Althoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Der Blick in Nachbars Garten

Bei Einsichtsmöglichkeiten in das Nachbargrundstück kann eine Verletzung des nachbarschutzrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme nur bei besonders gravierenden Umständen angenommen werden. Im vorliegenden Fall rügte der Antragsteller das nachbarliche Bauvorhaben zweier Mehrfamilienhäuser, da durch deren Bauweise „störende“ Sichtbeziehungen zu seinem eigenen Grundstück entstünden – ohne Erfolg. Unzumutbare Einsichtsmöglichkeiten neuer Bauvorhaben seien etwa dann anzunehmen, wenn aus kurzer Distanz unmittelbare Einsichtsmöglichkeiten in die Wohnräume geschaffen würden, so der Senat. Bei Einhaltung gesetzlicher Abstandsflächen scheidet eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme in der Regel aus. Oberverwaltungsgericht Bremen, Urteil vom 5. August 2016, Az. 1 B 125/16.

Systemmangel im Klinikneubau

Im vorliegenden Fall machte der Auftraggeber im Zuge des Neubaus einer Klinik Schadenersatz wegen mehrerer mangelhafter Fliesenarbeiten geltend. Ist eine Bauleistung mangelhaft, so muss dieser Mangel nur seinem äußeren Erscheinungsbild nach hinreichend genau in einer Mängelrüge beschrieben werden. Handelt es sich um einen „Systemmangel“ (konstruktiver, durchgehender, identischer Mangel), so reicht die Angabe einer oder weniger Stellen, an denen der Mangel in Erscheinung tritt. Liegt ein solcher Systemmangel vor, so bezieht sich die Mängelrüge automatisch auch auf andere mit diesem Mangel behaftete Bereiche, in denen sich die Mangelerscheinungen jedoch noch nicht gezeigt haben. Oberlandesgericht Köln, Urteil vom 10. November 2016, Az. 7 U 97/15.

Sergia Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover