



Rauchmelder in Wohnungsanlagen

Auch wenn Rauchwarnmelder grundsätzlich im Bereich der Wohnung und nicht am Gemeinschaftseigentum angebracht werden, kann die Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt sein, über den Einbau, die regelmäßige Kontrolle und die Wartung zu entscheiden. Dies gilt zumindest dann, wenn die landesrechtlichen Vorschriften eine entsprechende Ausstattungspflicht für den Wohnungseigentümer vorsehen und sämtliche Mitglieder der Gemeinschaft gleichermaßen betroffen sind. Amtsgericht Bochum, Urteil vom 26. Januar 2016, Az. 95 C 44/15.

Alleine nutzen heißt auch alleine bezahlen

Gibt es in einer Wohnungsanlage Flächen, die nur ein Wohnungseigentümer allein nutzen darf, sogenannte „Sondernutzungsbereiche“, kann in der Gemeinschaftsordnung geregelt werden, dass der Berechtigte für die Instandhaltung und Instandsetzung dieser Flächen verantwortlich ist. Ist dies so geregelt, hat der jeweilige Berechtigte auch die durch die Instandhaltung und Instandsetzung entstehenden Kosten zu tragen. Dieser Grundsatz gilt nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH) auch dann, wenn der Wohnungseigentümer den Sondernutzungsbereich, zum Beispiel eine Terrasse im Gartenbereich, nachträglich vergrößert. Hintergrund dieser Kostenverteilung ist, dass derjenige, der Flächen allein nutzen, verändern und auch andere von der Nutzung ausschließen darf, die Kosten so tragen soll, als ob er Eigentümer der Flächen wäre. Bundesgerichtshof, Urteil vom 28. Oktober 2016, Az. V ZR 91/16.

Auch Kellerräume können als Wohnung genutzt werden

Auch Kellerräume können zu eigenständigen Wohnräumen ausgebaut werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der jeweilige Wohnungseigentümer durch die Teil-

lungserklärung berechtigt ist, die Verwendungsart seiner Eigentumsflächen selbst zu bestimmen. In einem solchen Fall sind Bezeichnungen im Aufteilungsplan wie etwa „Hobbyraum“ oder „Keller“ lediglich als unverbindliche Empfehlungen und nicht als eine – Nutzungsmöglichkeiten einschränkende – Vereinbarung zu verstehen. Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil vom 28. Oktober 2016, Az. 9 U 14/15.

Antonia Koch, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Wenn das Hausdach nicht ganz dicht ist

Wird ein Hausdach zwar regendicht hergestellt, aber bildet sich dennoch Schimmel im Dachraum, ist die Bauausführung mangelhaft. Dies gilt selbst dann, wenn sich der Auftraggeber für die „Billigvariante“ des Dachaufbaues entschieden hat, die, so der Hinweis des Dachdeckers, den Ansprüchen der Wärmeschutz- und Energiesparverordnung nicht genüge. Trotz dieser Absprache sei ein funktionstaugliches Dach, das, neben der Dachabdichtung, auch die Vermeidung von Schimmelbefall gewährleistet, nach dem objektiven Parteiwillen geschuldet. Die Annahme einer Beschaffenheitsvereinbarung „nach unten“ sei an strengere Voraussetzungen gebunden, so das Oberlandesgericht Saarbrücken, Urteil vom 2. Juni 2016, Az. 4 U 136/15.

Keine Enthftung des Planers

Für die fehlerhafte Bodenkonstruktion einer Großküche haftet der Architekt, auch wenn er sich im Vorfeld mit seinem Auftraggeber hinsichtlich der Art und Weise der Bauausführung beraten hat. Der Übergang des werkvertraglichen Erfolgsrisikos könne noch nicht angenommen werden, so das Oberlandesgericht Celle, wenn der Auftraggeber lediglich in die Planung involviert und dieser zugestimmt hat. Denn der Erfolg des Gewerks stehe für den Auftraggeber stets im Vordergrund. Anders wäre die Lage zu beurteilen, wenn der Architekt seinen Auftraggeber vollumfänglich über die Gefahren der Konstruktion unterrichtet hätte und aufgrund dessen Verhalten evident geworden ist, er nehme das Risiko in Kauf. Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 15. Februar 2017, Az. 7 U 72/16.

Frederik Ulbrich, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover