

RECHTECK



Entziehung von Wohneigentum bei „Messie“-Syndrom

Die Entziehung von Wohnungseigentum ist grundsätzlich nur unter engen Voraussetzungen als letztes Mittel zulässig. Im vorliegenden Fall stritt eine Wohnungseigentümergeinschaft über das Wohnverhalten eines Mitglieds und dessen Verpflichtung, sein Wohnungseigentum zu veräußern. Bei der Entscheidung, ob die Entziehung ausnahmsweise zulässig und die Pflichtverletzung des Störers also so erheblich ist, sind alle Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen und die Interessen der Beteiligten insgesamt gegeneinander abzuwägen. Im vorliegenden Fall konnten notwendige Arbeiten am Gemeinschaftseigentum über Jahre nicht durchgeführt werden. Auch duldeten die Eigentümer den Einbau von Verbrauchszählern nicht und lagerten Unrat auf dem Stellplatz. Hier wurde die Grenze der Zumutbarkeit überschritten. Landgericht Hamburg, Urteil vom 6. April 2016, Az. 318 S 50/15.

Kaufrecht für Veranda auf dem Nachbargrundstück?

Wer auf ehemaligem DDR-Gebiet über die Grundstücksgrenze gebaut hat, kann allein daraus keinen Anspruch auf Ankauf der überbauten Fläche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz geltend machen. Der Kläger hatte ein Grundstück gekauft, auf dem ein Wohngebäude errichtet war. Er baute noch eine Veranda an. Diese steht mit einer Fläche von 25 Quadratmetern auf dem Grundstück des Nachbarn. Der Kläger meinte, ihm stehe ein Anspruch auf Ankauf der Fläche des Überbaus nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zu. Regelungsziel dieses Gesetzes ist es, die bauliche Nutzung von Grundstücken im ehemaligen DDR-Gebiet an die Sachenrechtsordnung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) anzupassen. Eine Investitionssicherung des Überbaus durch einen Anspruch auf Ankauf von Grund

und Boden soll nur erfolgen, wenn eine Absicherung durch Nutzungsrechte nach Vorschriften der DDR möglich war. Bestand diese Möglichkeit nicht, so findet das Sachenrechtsbereinigungsgesetz keine Anwendung. Bundesgerichtshof, Urteil vom 15. Juli 2016, Az. V ZR 195/15.

Wann eine Ferienwohnung betrieben werden darf

Ist die gewerbliche Nutzung des Eigentums in der Gemeinschaftsordnung zugelassen, dürfen die Räumlichkeiten auch zum Betrieb als Ferienwohnung genutzt werden. Der Rechtsstreit wurde zwischen Mitgliedern einer Eigentümergeinschaft ausgetragen. Die Klägerin verlangte von den Beklagten, es zu unterlassen, ihre Flächen als Ferienwohnung zu vermieten. In den übrigen Gewerbeeinheiten der Immobilie werden ein Nagelstudio sowie Einzelhandel betrieben. Die Klägerin meint, dass die Nutzung als Ferienwohnung mit erhöhter Abnutzung des Gemeinschaftseigentums, Belästigungen und einer Wertbeeinträchtigung der Anlage verbunden sei. Das Amtsgericht verweist jedoch auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, wonach der Betrieb einer Ferienwohnung selbst dann zulässig sei, wenn nach der Teilungserklärung die Einheiten nur zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen. Die Vermietung an Feriengäste stelle eine zulässige Wohnraumnutzung dar. Hingegen sei eine gewerbliche Nutzung stets mit einem höheren Abnutzungsgrad verbunden. Amtsgericht Erfurt, Urteil vom 25. Mai 2016, Az. 5 C 63/14.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Aufklärungspflicht bei vorheriger Bordellvermietung

Der Vermieter ist grundsätzlich nicht verpflichtet, ungefragt über die frühere Vermietung des Objekts aufzuklären. Der Mieter muss sich selbst notwendige Informationen beschaffen und für sich klären, ob der Vertrag vorteilhaft ist oder nicht. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn der Mieter selbst keine Möglichkeit oder mangels Anhaltspunkten oder Unerfahrenheit keinen Anlass hat, sich über das Mietobjekt zu erkundigen. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 7. Oktober 2016, Az. 7 U 143/15.

Kevin Jolly, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover