



Streit um die Klimaanlage

Wird eine Klimaanlage für eine Wohnung an der Fassade eines Wohnungskomplexes angebracht, so müssen alle Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft zustimmen. Im konkreten Fall handelt es sich um einen weißlichen Quader unter dem Dachfirst, der an der Straßenseite der Fassade angebracht wurde und nur der Dachgeschosswohnung nützt. Erstens ist – so das Landgericht (LG) Frankfurt am Main – diese Veränderung der gemeinschaftlichen Außenfassade wesentlich, und zweitens kommt sie nicht allen zugute, so dass alle Wohnungseigentümer vor der Anbringung der Klimaanlage hätten zustimmen müssen. LG Frankfurt am Main, Urteil vom 13. Januar 2017, Az. 2-13 S 186/14.

Rücktritt vom Hauskauf bei Marderbefall

Ist dem Verkäufer einer Immobilie bekannt, dass diese seit Jahren von Mardern befallen ist, und verschweigt er dies – wohlwissend, dass der Verkauf bei Kenntnis des Käufers von den eingesteten Tieren nicht stattgefunden hätte, – kann der Käufer vom Vertrag zurücktreten. Im konkreten Fall hatte der Mieter mehrmals auf den Marderbefall hingewiesen, woraufhin technische Maßnahmen gegen den Befall eingeleitet wurden. Dies ist dem Verkäufer bekannt gewesen, weshalb er den Käufer über den Befall hätte informieren müssen. Weil er schwieg, kann der Käufer zurücktreten. Oberlandesgericht München, Urteil vom 5. April 2017, Az. 20 U 3300/16.

Nils Flaßhoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Was bedeutet „umfassend saniert“?

Wird eine Immobilie in einem Maklerexposé als „umfassend saniert“ beschrieben, stellt dies keine Aussage über die

Herstellung eines bestimmten technischen Standards dar. Vielmehr handle es sich um einen unbestimmten Werbebegriff, entschied das Landgericht (LG) Frankenthal. Wird also – wie im konkreten Fall – ein älteres Haus im Verkaufsprospekt als „umfassend saniert“ bezeichnet, heißt dies zum Beispiel nicht unbedingt, dass die Elektrik vor Abschluss des Kaufvertrages erneuert wurde. Der Käufer muss damit rechnen, dass diese nicht dem aktuellen Stand der Technik entspricht. LG Frankenthal, Urteil vom 9. März 2017, Az. 7 O 370/16.

Wer trägt die Kosten der Hangsicherung?

Werden auf einem Grundstück Maßnahmen zur Hangsicherung getroffen, hat der Eigentümer die Kosten der Wartung und Sanierung auch dann allein zu tragen, wenn die Anlage auch die angrenzenden Grundstücke vor Erdrutsch bewahrt. Im vorliegenden Fall konnte die Klägerin nicht nachweisen, dass sie stillschweigend eine gemeinschaftliche Kostentragung mit den Nachbarn vereinbart hatte. Dagegen sprach nach der Entscheidung des Gerichts insbesondere, dass es zu anderen Themen in diesem Zusammenhang nachweislich schriftliche Vereinbarungen zwischen den Eigentümern gab. Landgericht Kempten, Urteil vom 1. Juni 2017, Az. 32 O 323/15.

Absichtserklärung beim Immobilienkauf

Unterzeichnen zwei Parteien eine Erklärung, nach der sie beabsichtigen, einen Immobilienkaufvertrag abzuschließen, und verkauft der Eigentümer dann an einen anderen, liegt darin kein Vertragsbruch, der den ersten Kaufinteressenten zu Schadensersatz berechtigt. Eine solche Erklärung enthält keine Verpflichtung der Parteien, den Kaufvertrag tatsächlich abzuschließen. Vielmehr bekunden sie damit lediglich die Bereitschaft, das Geschäft im Falle einer Einigung über die noch offenen Punkte einzugehen. Im Unterschied zu einem Vorvertrag, in dem sich die Parteien tatsächlich verpflichten, den Kaufvertrag abzuschließen, muss eine Absichtserklärung daher zu ihrer Wirksamkeit auch nicht vor einem Notar beurkundet werden. Landgericht Bonn, Urteil vom 26. Januar 2017, 13 O 109/16.

Antonia Koch, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover