



Eigentümer entscheiden über heißes Wasser

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann entscheiden, ob eine Zirkulationspumpe für die Warmwasserversorgung die ganze Nacht betrieben wird oder nicht. Im konkreten Fall hatten die Eigentümer beschlossen, dass ein Dauerbetrieb der Pumpe nur dann erfolgt, wenn der den Dauerbetrieb wünschende Eigentümer die Mehrkosten übernimmt. Dieser Beschluss war bindend. Zudem sei nach der Entscheidung des Amtsgerichts Remscheid das Interesse aller Wohnungseigentümer an möglichst geringen gemeinschaftlichen Kosten insgesamt höher zu bewerten als das Interesse einzelner, zu jeder Zeit sofort heißes Wasser zur Verfügung zu haben. Amtsgericht Remscheid, Urteil vom 4. Mai 2017, Az. 7 C 152/16.

Verkäufer muss über Nachbars Baupläne informieren

Steht bereits vor dem Abschluss eines Immobilienkaufvertrages fest, dass das Nachbargrundstück in naher Zukunft bebaut wird und diese Bebauung den Wert der Immobilie mindert, so ist der Verkäufer verpflichtet, den Käufer auch ungefragt darüber aufzuklären. Im konkreten Fall wurde auf dem Nachbargrundstück einer Dachgeschosswohnung kurz nach Abschluss des Kaufvertrages ein Mehrfamilienhaus errichtet. Dadurch wurde dem Käufer die Aussicht verbaut. Dem Verkäufer war dies bekannt. Weil er den Käufer nicht informierte, ist er schadensersatzpflichtig. Landgericht Hamburg, Urteil vom 4. Juli 2017, Az. 326 O 193/15.

Nach Abmahnung neue Gründe für Kündigung erforderlich

Wird dem Mieter einer Wohnung eine Abmahnung ausgesprochen, muss für eine darauf folgende fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ein neuer Kündigungsgrund vorliegen. Die Verhaltensweisen des Mieters, die bereits mit der Abmahnung geahndet wurden, können die Kün-

digung nicht rechtfertigen. Im konkreten Fall hatte der psychisch kranke Mieter mehrfach Lärmstörungen verursacht und die Tür einer Nachbarin eingetreten. Grundlage für die später ausgesprochene Kündigung wegen Störungen des Hausfriedens waren dieselben Vorfälle, was dem Amtsgericht (AG) Hamburg jedoch nicht ausreichte. AG Hamburg, Urteil vom 15. Juli 2017, Az. 46 C 144/16.

Antonia Koch, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Wer haftet bei Sturz vor der Gaststätte?

Der Verpächter einer Gaststätte ist für eine Gefahr, die sich nicht aus der baulichen Gestaltung, sondern aus der konkreten Nutzung durch den Pächter ergibt, nicht verkehrssicherungspflichtig. Ein Gast verletzte sich im Außenbereich der Gaststätte. Eine Klage auf Schadensersatz gegen den Verpächter blieb ohne Erfolg, denn dieser war seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen. Der Höhenunterschied zwischen Plateau und Kiesbett war, nach Ansicht des Oberlandesgerichts (OLG), deutlich erkennbar. Stellt der Pächter Stehtische auf dem Kiesbett auf und wird so die Erkennbarkeit des Höhenunterschieds vereitelt, ist der Pächter für erforderliche Sicherungsmaßnahmen verantwortlich. OLG Hamm, Urteil vom 24. Februar 2017, Az. 7 U 76/16.

„Scheinuntervermietung“ kann untersagt werden

Um zu verhindern, dass der Mieter die Räumung von Gewerberäumen durch „Untermieter“ immer wieder vereitelt, kann der Vermieter eine strafbewehrte einstweilige Verfügung beantragen, mit welcher dem Mieter die Gebrauchsüberlassung an Dritte untersagt wird. Der Vermieter hatte ein Räumungsurteil gegen den Mieter erstritten. Vollstreckungsversuche scheiterten aber wegen einer „Untervermietung“. Der Vermieter beantragte im Wege einer einstweiligen Verfügung, dem Mieter die Untervermietung zu untersagen – mit Erfolg. Der Vermieter konnte zur Überzeugung des Oberlandesgerichts (OLG) darlegen, dass der Untermietvertrag nur zum Schein abgeschlossen wurde, um die Räumungspflicht zu verhindern. OLG München, Beschluss vom 4. September 2017, Az. 7 W 1375/17.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover