



Videüberwachung des eigenen Autostellplatzes erlaubt

Ein Wohnungseigentümer darf seinen Tiefgaragenstellplatz mit Kameras überwachen, wenn nicht fremde Stellplätze oder Gemeinschaftsflächen erfasst werden. Im konkreten Fall begehrte ein Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) die Aufhebung eines Beschlusses der WEG, mit dem einem anderen Eigentümer die Videoüberwachung seiner Tiefgaragenstellplätze genehmigt wurde. Die Kamera erfasste insbesondere auch die im Gemeinschaftseigentum stehende Außenwand. Ohne Erfolg. Da der Beschluss die Einschränkung enthielt, dass nur die Stellplätze des Eigentümers erfasst werden dürfen, entspricht der Beschluss dem Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung. Amtsgericht Berlin-Schöneberg, Urteil vom 2. Juni 2017, Az. 771 C 82/16.

Parabolantenne auf Balkon unzulässig

Das Aufstellen einer Parabolantenne auf einem zu der Wohnung gehörenden Balkon ist unzulässig, wenn daraus den übrigen Wohnungseigentümern ein über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil erwächst. So entschied das Amtsgericht (AG) Köln mit der Begründung, dass das ästhetische Gesamtbild des Gebäudes gestört würde, wenn auf jedem Balkon eine solche Antenne aufgestellt werde. Dieses Recht müsse jedem Bewohner eingeräumt werden, nicht nur einem Einzelnen. Spätestens dann wäre durch die Beeinträchtigung des äußeren Bildes des Gebäudes ein nicht hinzunehmender Nachteil entstanden. AG Köln, Urteil vom 22. Mai 2017, Az. 202 C 175/16.

Vertragsstrafe bei neuem Fertigstellungstermin hinfällig

Eine vereinbarte Vertragsstrafe kann hinfällig sein, wenn die Parteien den Fertigstellungstermin eines Bauvorhabens einvernehmlich verschieben. Im hiesigen Fall machte ein Bauunternehmer seinen

ausstehenden Werklohn geltend. Mit Erfolg. Der Einwand des Auftraggebers, dass sich der Bauunternehmer mit der Fertigstellung in Verzug befunden habe und somit die vereinbarte Vertragsstrafe fällig sei, greife nicht. Zwar sei die Vertragsstrafe wirksam vereinbart worden. Allerdings beziehe sich diese Vereinbarung auf den alten und nicht auf den zwischen den Parteien neu geschlossenen Fertigstellungstermin. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 12. Juli 2017, Az. 12 U 156/16.

Nils Flaßhoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Folgeschaden eines Mangels muss sicher anfallen

Grundsätzlich umfasst der Anspruch auf Schadensersatz des Bestellers auch sonstige Vermögensschäden, die zur Durchführung der Mängelbeseitigung notwendig sind. Dies können etwa Kosten einer Hotelunterbringung oder die Schäden durch eine anhaltende mängelbeseitigungsbedingte Wohnflächenverkleinerung sein. Lässt der Besteller den Schaden allerdings vor Abschluss des Klageverfahrens nicht beseitigen, kann der Zahlungsanspruch nur dann durchgesetzt werden, wenn die Mangelfolgeschäden sicher anfallen. Stehen diese Vermögenseinbußen nicht sicher fest, bleibt dem Geschädigten nur die Möglichkeit einer Feststellungsklage. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 25. September 2017, Az. 9 U 4712/16 Bau.

Frist für Nachbesserung muss angemessen lang sein

Bevor der Auftraggeber mängelbedingten Schadensersatz durchsetzen kann, muss er dem Auftragnehmer grundsätzlich eine angemessene Frist zur Nacherfüllung setzen. Im konkreten Fall wurde ein Heizungsbauer wegen der mangelhaften Installation einer Heizungsanlage verklagt – ohne Erfolg. Die Frist von acht Tagen war zu kurz bemessen, weil die Mängel auch unter größter Anstrengung nicht hätten beseitigt werden können. Zwar wird bei zu kurzer Bemessung eine angemessene Frist in Gang gesetzt, allerdings hatte der Auftraggeber die Nachbesserung bereits vor Ablauf der Frist durch Ablehnung der Mängelbeseitigung vereitelt, sodass die Möglichkeit der Beseitigung ausgeschlossen wurde. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 10. Mai 2016, Az. 21 U 180/15.

Frederik Ulbrich, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover