



Verspätete Einladung zur Eigentümerversammlung

Beschlüsse einer Wohnungseigentümerversammlung sind nicht bereits deshalb für ungültig zu erklären, weil die Ladungsfrist nicht eingehalten wurde. Dies gilt zumindest dann, wenn der anfechtende Eigentümer sich sonst immer bei Versammlungen vom Verwalter hat vertreten lassen. Berufte er sich auf einen formellen Einberufungsmangel wegen Unterschreitung der vereinbarten Ladungsfrist, muss er darlegen und beweisen, dass er tatsächlich persönlich an der Eigentümerversammlung teilgenommen hätte, wenn ihm die Ladung innerhalb der Ladungsfrist zugegangen wäre, und er nur wegen des verspäteten Zugangs des Einladungsschreibens nicht teilgenommen hat. Hatte der Eigentümer von vorneherein nicht vor, persönlich an der Eigentümerversammlung teilzunehmen, kann er sich nicht im Nachhinein darauf berufen, dass die Beschlussfassung an einem formellen Einberufungsmangel leidet. Landgericht Hamburg, Urteil vom 16. November 2016, Az. 318 S 54/16.

Mieter haftet für Schäden durch seinen Hund

Starke Beschädigungen der Wohnung, die der Hund des Mieters verursacht hat, hat der Mieter im Einzelfall zu vertreten. Im konkreten Fall beschädigte der Hund des Mieters die Wohnung so stark, dass den Vermietern ein hoher Schaden entstand. Gemäß Mietvertrag war der Mieter verpflichtet, die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses in unbeschädigtem Zustand zurückzugeben. Lediglich Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind, sind nicht zu vertreten. In diesem Fall hätte der Mieter beweisen müssen, dass die Schäden bereits beim Einzug vorlagen oder nicht schuldhaft von ihm verursacht wurden, so das Gericht. Dies rechtfertigt sich daraus, dass besonders starke Beschädigungen

durch den Halter verhindert werden können, so dass der Mieter zumindest fahrlässig handelte. Amtsgericht Saarbrücken, Urteil vom 12. Januar 2017, Az. 120 C 12/16.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Ohne Abnahme keine Mängelansprüche

Der Auftraggeber eines BGB-Bauvertrages kann Mängelrechte grundsätzlich erst nach Abnahme des Werkes geltend machen. Im vorliegenden Fall forderte der Auftraggeber einen Kostenvorschuss für die Arbeiten zur Mängelbeseitigung an seiner Terrassenfläche. Die Forderung blieb ohne Erfolg. Die mit erheblichen Mängeln behafteten Maurerarbeiten seien zu keinem Zeitpunkt abnahmereif gewesen. Vor Abnahme bestehe für den Auftraggeber nur der Anspruch auf mangelfreie Herstellung des Werkes. Mit seinem Urteil hat der Senat erstmals klargestellt, dass Mängelrechte grundsätzlich erst mit Abnahme des Werkes geltend gemacht werden können. Diese Thematik war bisher umstritten. Bundesgerichtshof, Urteil vom 19. Januar 2017, Az. VII ZR 193/15.

Mängelrüge ist auch per E-Mail möglich

Schließen die Parteien einen Bauvertrag unter Einbeziehung der „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B)“, so wird das Schriftformerfordernis einer Mängelrüge durch telekommunikative Übermittlung per E-Mail gewahrt. Im vorliegenden Fall machte die Auftraggeberin die aufgewendeten Kosten für die Mängelbeseitigung mangelhafter Rundbogenfenster geltend, nachdem sie die Auftragnehmerin zuvor vergeblich zur Mängelbeseitigung aufgefordert hatte. Zu Recht, so das Oberlandesgericht. In der übersandten E-Mail werde das Mängelbeseitigungsbegehren der Auftraggeberin deutlich. Die gebotene Schriftlichkeit einer Mängelrüge sei durch die E-Mail gewahrt, da die Parteien durch Einbeziehung der VOB/B die gewillkürte Schriftform vereinbart haben. Darunter falle auch die telekommunikative Übermittlung. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche wird in dieser Folge wirksam verlängert. Oberlandesgericht Köln, Urteil vom 22. Juni 2016, Az. 16 U 145/15.

André Bethge, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte Hannover