

IMMOBILIEN INFO

03.11.2014

Rauchwarnmelder: Beschlusspflicht der WEG?

AG Karlsruhe, Urteil vom 15.08.2014, 4 C 217/14 (Berufung läuft)

Aus den Bundesländern, die neu die Pflicht zur Ausrüstung mit Rauchwarnmeldern geschaffen haben (Stichtag BW: 31.12.2014), trudeln jetzt viele Urteile ein.

In der Versammlung wird der Antrag auf Anschaffung und Installation von Rauchwarnmeldern auf Kosten der WEG abgelehnt. Beides wird den Eigentümern überlassen. Einige Eigentümer gehen hiergegen vor. Nach ihrer Auffassung sei die WEG hier verpflichtet.

Das Amtsgericht Karlsruhe weist die Klage ab. Die Anschaffung und Installation sei zwar von der Beschlusskompetenz gedeckt. Sofern es jedenfalls aber auch Gewerbeeinheiten im Gebäude gebe, die nicht von der Pflicht erfasst sind, handele es sich jedenfalls nur um eine "geborene" Wahrnehmungskompetenz, sofern die Gemeinschaft die Pflicht an sich ziehe und damit um eine Entscheidung im Ermessen der WEG. Sofern es sich um eine Anlage nur mit Wohnungen handele, könne es aber auch anders sein.

Wie immer: nichts genaues weiß man aktuell noch nicht. Gegen die Entscheidung ist Berufung eingelegt worden. Der BGH hatte schon vor einiger Zeit klargestellt, dass jedenfalls – in jeder Konstellation – Beschlusskompetenz der WEG gegeben ist. Dass die WEG auch handeln muss, ist bislang noch nicht entschieden.

Muss die WEG gegen bauliche Veränderungen vorgehen?

LG Köln, Urteil vom 28.08.2014, 29 S 233/13

Auf der ihm zugewiesenen Dachterrasse stellt ein Eigentümer eine Sauna auf, die auch von außen erkennbar ist. Die WEG lehnt den von einem Eigentümer geforderten Beschluss ab, dagegen vorzugehen.

Kontakt

Fuß Rechtsanwälte
Waaghausstraße 5-7
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:
www.hausundgrund-tuttlingen.de

Das Landgericht Köln hat daran nichts auszusetzen. Der WEG stehe ein großer Ermessensspielraum zu, den Beseitigungsanspruch an sich zu ziehen und dann gegen den Eigentümer vorzugehen. Nachdem jeder Eigentümer aus eigenem Recht gegen eine bauliche Veränderung vorgehen könne, komme nur eine Reduzierung dieses Ermessens hin zu einer Handlungspflicht in engen Ausnahmefällen in Betracht.

Vorherige unentgeltliche Überlassung und Kündigungsfrist

BGH, Urteil vom 25.06.2014, VIII ZR 10/13

Mieter und Vermieter sind Familienmitglieder. Früher wurden die Wohnräume unentgeltlich überlassen. Erst viel später wurde eine Miete vereinbart. Dann kündigt der Vermieter. Es stellt sich jetzt die Frage, ob durch die lange Nutzungsdauer die Kündigungsfrist verlängert ist oder nur der Teil für die Berechnung der Frist gilt, in der tatsächlich ein Mietvertrag bestand. Nach dem Gesetz kommt es nämlich auf die "Überlassung" an und nicht auf den Beginn des Mietvertrags.

Zumindest in Fällen, in denen der spätere Mieter zunächst als Familienangehöriger des Vermieters in dessen Wohnung gelebt hat, kommt es nach Ansicht des BGH zu keiner Anrechnung der Zeit vor Vertragsschluss. Durch ein solches unentgeltliches Nutzungsverhältnis, das auch keinen Kündigungsschutz genießt und vom "Vermieter" jederzeit beendet werden könne, soll kein Vertrauenstatbestand begründet werden.

Undichtes Dach und Gewährleistungsausschluss

OLG Karlsruhe, Urteil vom 18.06.2014, 9 U 184/10

Der Käufer hatte ein jahrhundertealtes Fachwerkhaus gekauft. Im Kaufvertrag war vereinbart, dass der Verkäufer verpflichtet ist, "diejenigen erheblichen versteckten Mängel zu offenbaren, die ihm bekannt sind oder bekannt sein müssten". Gleichzeitig war (natürlich) die Gewährleistung ausgeschlossen worden. Nach Übergabe stellte der Käufer fest, dass das Dach undicht ist. Durch die Zugluft ließ sich die Dachgeschosswohnung kaum heizen. Der Käufer verlangt Schadensersatz.

Das OLG Karlsruhe gibt dem Käufer recht. Der Verkäufer sei verpflichtet gewesen, auf diesen Mangel hinzuweisen. Wer ein Wohnhaus kaufe gehe auch davon aus, dieses richtig beheizen zu können. Zuvor hatte der Verkäufer schließlich drei Jahre im Dachgeschoss gewohnt und wusste daher Bescheid.

Anmerkung

Auch ohne die besondere Regelung im Kaufvertrag ist der Verkäufer verpflichtet, über ihm bekannte, wesentliche Mängel aufzuklären. Damit dürfte die Klausel im Vertrag wohl keine wirkliche Rolle gespielt haben.

IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Fuß

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht

af@anwalt-fuss.de

Jahrgang 1976
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund
Tuttlingen
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

