



# Hausschrift

24. Jahrgang; Nr. 1 / 2020

Die Hausschrift ist eine kostenlose Serviceleistung der EHVA für ihre Kunden !

Die Hausschrift auch im Internet: [www.ehva.de](http://www.ehva.de)  
E-Mails einfach an: [info@ehva.de](mailto:info@ehva.de)

Einfacher geht's kaum! Schauen Sie vorbei auf der neuen Homepage, sicher finden auch Sie Interessantes.

## Aktuelle Rechtsprechung

### **Kauf einer Bestandsimmobilie: für Risse und Schimmel gibt es keinen Schadenersatz**

wenn Sie sich eine Eigentumswohnung oder ein Haus kaufen und im Nachhinein Mängel feststellen, ist das mehr als ärgerlich. In diesem Fall sind Sie natürlich daran interessiert, Schadenersatz zu erhalten und vielleicht sogar vom Vertrag zurückzutreten. Beim Verkauf einer Immobilie setzt das voraus, dass der Verkäufer Ihnen die Mängel arglistig verschwiegen hat. Allerdings: Bei einem alten Haus oder einer alten Wohnung sind gewisse Schäden durchaus üblich und stellen keinen Mangel dar. Das hat das Landgericht Coburg im Fall eines 45 Jahre alten Wohnhauses entschieden, das Risse aufwies, die bei der Besichtigung nicht vorhanden waren (Urteil vom 25.03.19, Az. 14 O 271/17).

### **Nach entfernen der Tapeten offenbarten sich Risse**

Im entschiedenen Fall hatte ein Ehepaar im Jahr 2016 ein Wohnhaus aus den frühen 70er-Jahren erworben. Im Kaufvertrag war ein Haftungsausschluss für Sachmängel vereinbart worden. Nach dem Entfernen von Holzverkleidungen und Tapeten im Hausinnern stellten die Eheleute verschiedene Risse im Innenputz der Wände fest. Außerdem entdeckten sie hinter einer Tapete im Dachgeschoss einen Schimmelfleck, der auf ein unfachmännisch repariertes Loch zurückzuführen war.

Die Käufer verlangten daraufhin vom Verkäufer die Kosten für die Beseitigung der Risse und die Dachreparatur sowie für einen privat beauftragten Gutachter. Sie waren der Auffassung, dass sie bei der Besichtigung nicht mit verdeckten Schäden habe rechnen müssen.

### **45 Jahre altes Haus: Gewisse Schäden sind normal**

Das Landgericht Coburg teilte diese Auffassung nicht. Da die Parteien im Kaufvertrag keine besondere Beschaffenheit der Immobilie vereinbart hatten, war bei der Frage, ob ein Mangel vorliegt, auf die übliche Beschaffenheit vergleichbarer Häuser mit ähnlichem Qualitätsstandard abzustellen. Nach diesem Kriterium stellten Risse in geputzten Wandflächen bei einem 45 Jahre alten Haus keinen Mangel dar. Das bestätigte auch ein Sachverständiger: Nach so vielen Jahren sei die Lebensdauer eines Innenputzes erreicht, wenn nicht gar überschritten.

Der Schaden durch das undichte Dach ist nach Auffassung des Gerichts rechtlich anders zu beurteilen. Hier handelt es sich zwar durchaus um einen Mangel, so dass der Verkäufer eigentlich für die unsachgemäße Reparatur verantwortlich ist. Die Ansprüche des klagenden Ehepaars scheiterten aber

am vereinbarten Gewährleistungsausschluss. Eine besondere Garantie hatte der Verkäufer im Kaufvertrag nicht übernommen. Die Käufer konnten auch nicht nachweisen, dass dem Verkäufer die Undichtigkeit des Daches bekannt gewesen war und bei Abschluss des Kaufvertrages von ihm arglistig verschwiegen worden war. Die Eheleute mussten sich daher mit den vorhandenen Mängeln abfinden.

**Also:** Mängel beim Immobilienkauf gehen der Regel zu Lasten des Käufers. Daher ist es wichtig, dass Sie die Immobilie, die Sie zu erwerben gedenken, minutiös auf Mängel untersuchen. Üblicherweise wird nämlich im Kaufvertrag ein Gewährleistungsausschluss vereinbart, so dass Sie keinerlei Ansprüche gegenüber dem Verkäufer haben, auch wenn Sie später Mängel entdecken. Jetzt wissen Sie: Bei einem alten Haus wird die Rissbildung im Putz noch nicht einmal als Mangel angesehen. Planen Sie daher besser in Ihrem Renovierungsbudget eine Position für Überraschungen ein, die Sie unter Tapete und sonstiger Wandverkleidungen finden

### **Abstimmung: Anwesenheit von Rechtsanwalt und Architekten machen Beschluss ungültig**

die Angelegenheiten, die Ihr Gemeinschaftseigentum betreffen, wollen Sie in der Regel unter sich besprechen und beschließen. Doch was ist, wenn Ihre Gemeinschaft die Anwesenheit eines Architekten und eines Rechtsanwalts zur Beratung beschließt? Dürfen diese Personen dann auch bei der Abstimmung anwesend sein? Nein, hat das Amtsgericht Wuppertal entschieden. Die Anwesenheit dieser Personen bei der Abstimmung verstößt gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit und macht die gefassten Beschlüsse anfechtbar (Urteil v. 12.08.19, Az. 95b C 18/19).

#### **Anwesenheit von Architekt und Anwalt war nicht gerügt worden**

Im entschiedenen Fall hatte eine Eigentümergemeinschaft auf ihrer Eigentümerversammlung umfangreiche Sanierungsarbeiten mit einem Auftragsvolumen von 1.980 Mio. € zuzüglich Architektenkosten beschlossen. Während des Abstimmungsvorgangs waren ein Architekt und ein Rechtsanwalt zugegen. Deren Anwesenheit auf der Versammlung war auf einer vorhergehenden Eigentümerversammlung beschlossen worden, um die Eigentümer auf der Eigentümerversammlung zu beraten und ihre Fragen zu beantworten. So waren auch noch während der Abstimmung Fragen an den Rechtsanwalt und den Architekten gestellt worden. Die Anwesenheit des Architekten und des Rechtsanwalts war von den auf der Versammlung anwesenden Eigentümern auch nicht gerügt worden.

Dennoch erhoben einige Eigentümer, die an der Eigentümerversammlung nicht teil genommen hatten, Anfechtungsklage gegen die gefassten Beschlüsse. Sie waren der Ansicht, die Beschlüsse seien unter Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit zustande gekommen.

#### **Beschlussanfechtung durch abwesende Eigentümer bleibt möglich**

Das Gericht gab den klagenden Eigentümern Recht. Es lag ein Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit vor, da der Rechtsanwalt und der Architekt bei der Abstimmung zugegen waren. Dritte sind an einer Eigentümerversammlung grundsätzlich nicht teilnahmeberechtigt, weil die Verwaltung von Einflüssen von außen geschützt und vertrauliche Informationen geheim gehalten werden sollen.

Beschlüsse, die unter Verstoß gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit zustande gekommen sind, sind auf Anfechtungserklärung für ungültig zu erklären, wenn sich die Ursächlichkeit des Verstoßes nicht ausschließen lässt. Im Verfahren muss der Anfechtungskläger nur den Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit beweisen.

Die Anwesenheit Dritter kann auch nicht mehrheitlich beschlossen werden. Die anwesenden Miteigentümer können nicht mehrheitlich auf das altruistische Mitgliedschaftsrecht der nicht anwesenden Eigentümer auf Nichtöffentlichkeit verzichten. Da der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit Ausprägung des Prinzips der ordnungsgemäßen Verwaltung ist, handelt es sich insoweit nicht lediglich um ein Individualrecht, sondern um ein altruistisches Mitgliedschaftsrecht, welches der gesamten Gemeinschaft zukommt und welches keine eigene Betroffenheit erfordert. Daher konnten die auf der Eigentümerversammlung nicht anwesenden Wohnungseigentümer Anfechtungsklage wegen des Verstoßes gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit erheben. Den auf der Versammlung anwesenden Eigentümern war die Klageerhebung verwehrt, da sie die Anwesenheit des Architekten und des Rechtsanwalts nicht gerügt hatten.

*also: Beschließt Ihre Eigentümergemeinschaft die Anwesenheit Dritter auf der Versammlung zur Beratung der Eigentümer, rechtfertigt das nicht deren Anwesenheit bei der Abstimmung. Rügen Sie deren Anwesenheit, müssen diese Personen den Saal vor der Abstimmung verlassen. Rügen Sie die Anwesenheit Dritter dagegen nicht, verwirken Sie Ihr Klagerechts, so dass Sie dann keine Anfechtungsklage gegen die gefassten Beschlüsse mehr erheben können. Sofern Sie aber nicht an der Versammlung teilgenommen haben, bleibt Ihnen Ihr Recht zur Beschlussanfechtung wegen eines Verstoßes gegen den Grundsatz der Öffentlichkeit erhalten.*

### **Lagerung von Gegenständen im gemeinschaftlichen Flur – das geht nicht!**

*Im entschiedenen Fall ließ ein Wohnungseigentümer auf den gemeinschaftlichen Zuwegungen im Hausflur und im Keller Gegenstände stehen. Insbesondere standen dort Schränke, Tüten, Tierfutter, Wäschekörbe, Schrott und Müll. Hierdurch fühlte sich ein Miteigentümer gestört. Daher forderte er den Eigentümer auf, die Gegenstände aus dem Keller und dem Hausflur zu entfernen. Da diese Aufforderung nicht den gewünschten Erfolg brachte, erhob der Eigentümer Klage gegen den Störenfried. Er beantragte mit seiner Klage die Unterlassung der zweckwidrigen Nutzung gemeinschaftlichen Eigentums durch das Abstellen von Gegenständen im Hausflur und im Keller. Kurz nach Einreichen der Klage entfernte der beklagte Wohnungseigentümer die Gegenstände von den gemeinschaftlichen Flächen.*

*Das Gericht gab dem klagenden Eigentümer Recht. Wohnungseigentümer sind zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nur im Rahmen der Zweckbestimmung und nur in solcher Weise berechtigt, dass den anderen Eigentümern kein Nachteil erwächst, der das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß übersteigt. Die Lagerung von Gegenständen auf gemeinschaftlichen Zuwegen im Flur und im Keller dient nicht deren Zweckbestimmung. Denn diese liegt gerade darin, den Zugang zu den anderen Räumen zu ermöglichen. Da in der Eigentümergemeinschaft auch keine anderen Gebrauchsregelungen vereinbart worden war, ist der störende Wohnungseigentümer nicht berechtigt, dort Gegenstände abzustellen.*

*Dem geltend gemachten Unterlassungsbegehren stand nach Auffassung des Gerichts nicht entgegen, dass die Gegenstände mittlerweile von den gemeinschaftlichen Flächen entfernt worden waren. Denn es gab keine Anhaltspunkte dafür, dass eine Wiederholungsgefahr auszuschließen ist. Die bloße Zusage, sich in Zukunft rechtskonform zu verhalten, genügt hier nicht. Vielmehr hätte der störende Eigentümer nachvollziehbare Gründe darlegen müssen, die eine Wiederholung des Lagerns von Gegenständen im Hausflur und im Keller ausschließen. Da dies nicht erfolgt war, wurde der Eigentümer dazu verurteilt, die Lagerung von Gegenständen auf den gemeinschaftlichen Flächen künftig zu unterlassen.*

### **In eigener Sache**

*Leider kommt es immer wieder vor, dass Nutzer nach dem Bereitstellen vom Müllcontainern oder Sperrmüll damit die Angelegenheit als erledigt betrachten.*

*Nach dem Abholen des Mülls finden sich oft noch **Reste des Mülls auf dem Gehweg**. Der Besitzer des Mülls ist nun auch dafür verantwortlich, die Reste zu beseitigen. Es kann den anderen Nutzern oder auch Hausmeistern nicht zugemutet werden, den Müll der Mitbewohner zu entfernen.*

*Bitte wenden Sie sich bei Abwesenheit in dringenden Fällen direkt an die in der Handwerkerliste angegeben Handwerker. Alle Mieter setzen sich während dieser Zeit bitte zuerst mit Ihrem Vermieter in Verbindung. Diese Handlungsweise bitte ich jedoch nur in wirklich dringenden Fällen anzuwenden. Bei allen Sachverhalten, die noch ein wenig Aufschub dulden, werden Sie gebeten, mir diese schriftlich (oder per E-Mail unter [info@ehva.de](mailto:info@ehva.de) ) mitzuteilen. Ich kümmere mich nach meiner Rückkehr sofort und unverzüglich darum.*

*Sie erreichen mich zu den o.g. Bürozeiten unter o.g. Adresse und Telefonnummer oder unter: [info@ehva.de](mailto:info@ehva.de) oder Sie schauen auf die Homepage: [www.ehva.de](http://www.ehva.de)*