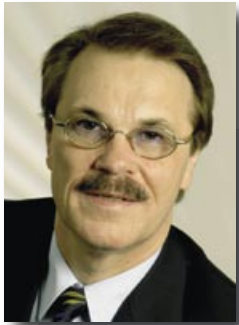




DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-bs.de



Liebe
Leserin,
lieber Leser,

der Bundestag hat am 11. Mai 2006 in erster Lesung über die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes beraten und auch der Bundesrat hat zwischenzeitlich den überarbeiteten Vorschriften zugestimmt. Es ist also demnächst mit der lange herbeigesehnten Änderung des WEG-Gesetzes zu rechnen. Vieles wird dann einfacher. Insbesondere werden verstärkt Mehrheitsentscheidungen der Wohnungseigentümer zugelassen.

Was gibt es Neues in Sachen Energiepass? Die letzte offizielle Mitteilung der Bundesregierung datiert vom 7. April 2006. Mit Spannung wird auf den Referentenentwurf zur Energieeinsparverordnung gewartet. Danach erfolgen weitere Beratungen. Auch hinsichtlich der Frage, ob der Energiepass verbrauchs- oder bedarfsorientiert zu erstellen ist. Dies ist immer noch die umstrittene Frage. Frühestens in sechs bis zwölf Monaten ist mit dem Inkrafttreten der gesetzlichen Regelung zu rechnen.

Wir sind ständig bemüht, unsere Servicequalität weiter zu verbessern. Dazu gehört auch, Sonderkonditionen für unsere Kunden zu vereinbaren. Bereits jetzt profitieren die von uns betreuten Wohnungs- und Hauseigentümer von unserem vergleichsweise großen Verwaltungsbestand, durch den es möglich ist, Sonderkonditionen z. B. bei Versicherungsgesellschaften, Banken, Energieversorgern und Wartungsfirmen auszuhandeln. Durch diese Nachlässe reduzieren sich die Bewirtschaftungskosten der einzelnen von uns verwalteten Objekte.

Wir werden in diesem Zusammenhang unser Netz von Partnerfirmen im Laufe der nächsten Zeit noch erweitern. Unsere Eigentümer können sich somit auf weitere besondere „VOW-Konditionen“ freuen.

Viel Spaß beim Lesen.

Herzlichst
Ihr

Dietmar Bosse

Vorsitzender der Geschäftsführung

Instandhaltung und -setzung des gemeinschaftlichen Eigentums

Berechtigung und Verpflichtung des Verwalters

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) regelt in § 27 Abs. 1 Nr. 2, dass der Verwalter berechtigt und verpflichtet ist, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Nicht selten bestehen zwischen Verwalter und den Wohnungseigentümern unterschiedliche Auffassungen darüber, was der Verwalter im Rahmen seiner Grundvergütung als Grundleistung in diesem Zusammenhang zu erbringen hat.

Es macht deshalb Sinn, sich damit auseinander zu setzen, um Konfliktpotenzial zwischen Verwalter und Eigentümergemeinschaft zu minimieren oder besser noch von vornherein auszuschließen. Zunächst ist festzustellen, dass nach der gesetzlichen Regelung (Grundleistung) der Verwalter die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, sie aber nicht zwangsläufig auch selbst zu erbringen hat. **Von ihm ist primär der Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf festzustellen und die Entscheidung der Wohnungseigentümer über die Ausführung der Maßnahmen herbeizuführen.** Hat der Verwalter aufgrund seiner Kontrolle einen Instandhaltungs- oder Instandsetzungsbedarf festgestellt, muss er die Wohnungseigentümer darüber informieren. Diese Hinweispflicht entfällt nur dann, wenn alle Wohnungseigentümer den Instandhaltungs- oder Instandsetzungsbedarf kennen oder hätten kennen können. Bei besonderen Problemen wie z. B. der Erneuerung der Heizungsanlage oder der Behebung von Feuchtigkeitsschäden darf sich der Verwalter auf die Empfehlungen von Fachleuten verlassen. **Pflicht des Verwalters ist es, die Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu überwachen.** Eine bauleitende Überwachung im Rahmen der Grundleistung wird in diesem Zusammenhang allerdings nicht geschuldet. Die Überwachungspflicht beschränkt sich darauf, die Interessen der Wohnungseigentümer wie ein Bauherr wahrzunehmen. Bei komplexen

Maßnahmen empfiehlt es sich deshalb, dass die Wohnungseigentümer einen Sonderfachmann mit der Überwachung, Abnahme und Rechnungsprüfung der Leistungen bei Übernahme der Kosten beauftragen. Dies macht bei derartigen Maßnahmen in jedem Falle Sinn, weil die in aller Regel umfangreiche Gebäudetechnik auch unterschiedliches Spezialwissen erfordert. So verfügt zum Beispiel der entsprechend ausgebildete Bau-Ing. nicht über Spezialwissen im Zusammenhang mit Heizungsanlagen oder umgekehrt. Es ist davor zu warnen, für komplexe Maßnahmen einen sogenannten „Alleskönner“ einzusetzen. Hier sind Probleme vorprogrammiert, die zu Lasten der Eigentümer gehen können. Auch wird bei Gewährleistungsfragen nicht selten die Verantwortung hin und her geschoben, so dass gerichtliche Verfahren erforderlich werden können. Vermeidbar ist dies, wenn Eigentümer hier nicht am falschen Ende sparen. Dies rächt sich unter Umständen bitter, denn die heute vermeintlich „billig eingekaufte Leistung“ kann zu einem gigantischen Kostenbumerang werden. Die Wohnungseigentümer sollten deshalb vor dem Hintergrund des Wertes ihrer Immobilien und deren Werterhaltung vom Verwalter nicht erwarten, dass dieser im Rahmen seiner gesetzlich geregelten Grundleistungen Arbeiten übernimmt, die ein spezielles technisches Know-how voraussetzen. Ein Verwalter, der sich auf dieses Abenteuer einlässt und z. B. im Rahmen der Akquisition von Verwaltungsaufträgen Versprechungen macht, die er aufgrund mangelnder Fachkompetenz nicht einhalten kann, handelt verantwortungslos. **Verwalter und Wohnungseigentümer sollten deshalb nur Leistungen anbieten bzw. verlangen, die aufgrund vorhandener nachgewiesener Fachkompetenz auch tatsächlich ordnungsgemäß erbracht werden können.** Klarheit kann in diesem Zusammenhang eine entsprechende Regelung im Verwaltervertrag schaffen, die festlegt, was zu den Grundleistungen

gehört und was als besondere Leistung/ Zusatzleistung, die gesondert zu honorieren ist, gilt. Handelt es sich bei einzelnen Maßnahmen um eine gesondert zu vergütende Zusatzleistung, kann der Verwalter diese mit eigenen entsprechend ausgebildeten Fachleuten erbringen – selbstverständlich bei Übernahme der Verantwortung und Haftung – oder damit externe Fachleute beauftragen. In jedem Fall ist ein Beschluss der Wohnungseigentümer erforderlich.

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Beschlussfassung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie der Finanzierung der sich daraus ergebenden Kosten stellt gelegentlich der Verwaltungsbeirat eine Hürde dar. Nach § 29 Abs. 3 WEG sollen die Abrechnung, der Wirtschaftsplan und Kostenanschläge, bevor darüber die Wohnungseigentümersversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden. Nicht selten kommt es vor, dass je nach Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates und dessen Einstellung zur Werterhaltung die Vorschläge des Verwalters wegen der von ihm für notwendig gehaltenen Maßnahmen im Bereich der technischen Gebäudeerhaltung abgelehnt werden. Der Verwalter muss dann entscheiden, ob er entgegen der Empfehlung des Beirates dennoch die Eigentümergemeinschaft bittet, seinen Vorschlägen zuzustimmen oder ob er den Vorstellungen des Beirates folgt. In aller Regel wird der Verwalter sich den Empfehlungen des Beirates unterordnen auch wenn er anderer Auffassung ist. Ein zu seinen Entscheidungen stehender Beirat wird sein Vorgehen auch dann gegenüber den Eigentümern vertreten, wenn er in die Kritik gerät und nicht seinen Verwalter „im Regen stehen lassen“.

Fazit

Über entsprechende Regelungen im Verwaltervertrag ist Klarheit darüber zu schaffen, welche Grundleistungen der Verwalter im Rahmen seiner Grundvergütung bei anstehenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu erbringen hat. Der Verwalter sollte verantwortungsbewusst nur die Leistungen in diesem Zusammenhang anbieten, die er aufgrund des vorhandenen Know-how auch ordnungsgemäß erbringen und für die er die Verantwortung und Haftung übernehmen kann.

Die Eigentümer sollten dem Verwalter nicht zu viel abverlangen und sich des Wertes ihrer Immobilie sowie der zur Werterhaltung notwendigen fachlichen Kompetenz bewusst sein.

Der Verwaltungsbeirat sollte zu seinen Entscheidungen und Empfehlungen stehen und bei Kritik daran seitens der Eigentümer die alleinige Verantwortung dafür nicht dem Verwalter aufbürden.

Novellierung: Wohnungseigentumsgesetz

Nachdem der Deutsche Bundestag im Mai dieses Jahres den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes in 1. Lesung behandelt hat, wird nun der Rechtsausschuss im September eine öffentliche Anhörung der beteiligten und betroffenen Verbände und Experten durchführen. Mit grundsätzlichen Änderungen sei nicht mehr zu rechnen, meinen Experten – das schließt kleinere Veränderungen oder Ergänzungen jedoch nicht aus. Die wohnungswirtschaftlichen Spitzenverbände haben in einer gemeinsamen Stellungnahme den Gesetzentwurf ausdrücklich als umfassend und ausgewogen begrüßt. Mit der Realisierung des vorliegenden Gesetzentwurfes würden endlich Rechtsunsicherheiten beseitigt und die Rechte der Eigentümer gestärkt. Wesentliche Reformpunkte betreffen die Mehrheitsentscheidungen bei Renovierungen und die Rechtsfähigkeit bzw. Haftung der Eigentümergemeinschaft.

Wohnungen im Tausenderpack



Foto: Grabener Verlag

Kritische Beobachter sprechen von vagabundierendem Kapital und meinen damit die großen Investitionen vor allem angelsächsischer Anleger auf dem deutschen Immobilienmarkt. Andere sehen genau darin die Vorboten eines Aufschwungs.

Der Wohnungsmarkt liegt hierzulande seit Jahren im Tiefschlaf. Weitere Preisrückgänge sind trotz der geringen Bautätigkeit nicht zu erwarten, und von einem erwarteten Wirtschaftsaufschwung werden auch die Immobilienmärkte profitieren. Dies haben große Finanzinvestoren erkannt und allein in den letzten zwei Jahren annähernd 20 Milliarden Euro in etwa 500.000 deutsche Wohnungen investiert. Die Objekte stammen von klammen öffentlichen Eigentümern und großen Konzernen, die sich auf ihr Kern-

geschäft konzentrieren wollen. Im Mai 2005 konnte zum Beispiel die Deutsche Annington einen dicken Fisch an Land ziehen: Rund 150.000 Wohnungen übernahm der Ableger des Finanzinvestors Terra Firma von der E.ON-Tochter Vitera. Nach Meinung der Investmentbank Morgan Stanley könnten in den nächsten Jahren von den insgesamt etwa zehn Millionen deutschen Wohnungen, die von gewerblichen Anbietern und Einrichtungen verwaltet werden, weitere zwei Millionen zum Verkauf stehen.

Beschwerde gegen Grundsteuer nicht angenommen

Viele Eigenheimbesitzer hatten aufgrund einer Verfassungsbeschwerde zur Frage der Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer Einspruch gegen ihre Grundsteuermessbescheide eingelegt. Zwei Hauseigentümer aus einer badischen Kleinstadt vertreten die Ansicht, die Eigentümerversicherung des Grundgesetzes verbiete es, auf Wirtschaftsgüter des persönlichen Gebrauchsvermögens zuzugreifen und berufen sich auf den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts von 1995, der die Vermögenssteuer als verfassungswidrig verworfen hatte. Jetzt hat das selbe Gericht die Beschwerde zur Grundsteuer ohne Begründung abgelehnt. Steuerzahler müssen nun damit rechnen, dass ihre Widersprüche zurückgewiesen werden.

Überzogene Gewährleistungsmahnung

Eine Aufforderung des Bestellers zur Beseitigung tatsächlich vorhandener Baumängel kann unwirksam sein, wenn mit ihr die Herstellung eines Zustandes verlangt wird, der objektiv nicht geschuldet war. In der Folge kann die Erstatzungsfähigkeit von Ersatzvornahmekosten komplett zu verneinen sein. Mit seinem Urteil vom 5. Oktober 2005 hat der BGH die von ihm zur Unwirksamkeit von Mahnungen bei Geldzuvielforderungen aufgestellten Grundsätze auch für Gewährleistungsansprüche im Werkvertragsrecht für anwendbar erklärt. Nach vorgenannten Grundsätzen erfordert die Prüfung, ob eine Zuvielforderung zur Unwirksamkeit einer Mahnung führt, die Würdigung aller Einzelfallumstände. Der Bundesgerichtshof prüft, ob der Werkunternehmer die Erklärung als Aufforderung zur Bewirkung der tatsächlich geschuldeten Leistung verstehen muss und der Bauherr auch zur Annahme der gegenüber seinen Vorstellungen geringeren Leistung bereit ist. Bei Anwendung dieser Grundsätze im Werkvertragsrecht ist jedoch auf die Besonderheiten dieses Rechtsgebiets Rücksicht zu nehmen; namentlich sei bei der Anwendung des Kriteriums des Ausmaßes der Zuvielforderung Zurückhaltung geboten, so jetzt der Bundesgerichtshof.

Praxistipp

Die Aufforderung zur Nacherfüllung muss mit einer gewissen Sorgfalt abgefasst werden. Fachkenntnisse zur Art des Mangels und über die geeignete Beseitigungsmaßnahme sind aber keinesfalls geschuldet. Auf Nummer sicher geht, wer die Mangelerscheinung nach Lage und Symptomen eindeutig beschreibt und zunächst zur „ordnungsgemäßen Nacherfüllung“ innerhalb einer zu setzenden, angemessenen Frist auffordert. Die Angemessenheit der Frist richtet sich wiederum nach den Einzelfallumständen (in aller Regel zwischen einer und max. vier Wochen).

Impressum

Grabener Verlag, 24105 Kiel, Niemannsweg 8,
Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de
© Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2006

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener vi. S.d.P., Hans-Jörg Werth, Ulf Matzen, Alexander Egerer, Carl Christopher, Tirza Reneberg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller, VdPB, AMG | Hamburg, Grabener-Verlag, Herausgeber (siehe Zeitungskopf)

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Stat. Bundesamt, Globus Info., LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, Verband dt. Hypothekendarbanken, DIW, ifs-Berlin, BMVBW, BMWV, BvBF, IMK, Stiftung Warentest, IVD

Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag
Abschlussredaktion: Bettina Liebler, Dietmar Bosse
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten sind nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert worden. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Betreutes Wohnen im Aufwärtstrend



Foto: Grabener Verlag

Im Alter wollen viele Senioren in einer anregenden Umgebung leben und alle Möglichkeiten nutzen, selbstbestimmt am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen.

Für viele Senioren gewinnen Wohnprojekte fernab von Altersheim und fremdbestimmtem Tagesablauf an Attraktivität. Verschiedene Konzepte des Betreuten Wohnens – sinnvollerweise verbunden mit seniorenrechtlichen Räumlichkeiten, Notrufsystemen, Pflege- und Freizeitangeboten im Haus – finden immer mehr Interessenten und werden dadurch zum lohnenden Investitionsobjekt. Neuester Trend ist die Senioren-WG, in der sich

Selbstbestimmung und Sicherheitsbedürfnis miteinander kombinieren lassen. Auch Hilfs- und Pflegebedürftige können darin mit Hilfe von Betreuungskräften und ambulanten Pflegediensten leben. Experten rechnen mit einem Bedarf an etwa 10.000 zusätzlichen Pflegeplätzen jährlich in den nächsten Jahrzehnten. Umstritten ist bisher, ob betreute Wohngruppen unter die strengen Vorschriften des Heimgesetzes fallen.

Mietrecht

Wann wird der Käufer Vermieter?

Der Verkäufer eines Mietobjekts muss nicht bereits bei Abschluss des Mietvertrages Eigentümer des Grundstücks gewesen sein, damit das Mietverhältnis auf den Käufer übergeht. Mit dieser Entscheidung hat sich der 3. Senat des Oberlandesgerichts Rostock am 15. August 2005 (Az.: 3 U 196/04) zu einer Detailfrage des Grundgesetzes „Kauf bricht nicht Miete“ positioniert. Dass Vermieter, Grundstückseigentümer und Veräußerer beim Verkauf der Immobilie ein und dieselbe Person sein müssen, damit der Erwerber gemäß §§ 566 BGB die Rechte und Pflichten eines Mietvertrages eintritt, ist unstrittig. Der Zeitpunkt dieser Identität ist in Rechtsprechung und Literatur jedoch äußerst umstritten. Teilweise wird vertreten, dass Vermieter, Grundstückseigentümer und Veräußerer bereits bei Abschluss des Mietvertrages übereinstimmen müssen (OLG Naumburg, Az.: 2 U 101/04). Auch wenn der Verkäufer im Verlauf des Mietverhältnisses Eigentümer des Grundstückes geworden ist, findet nach Ansicht des OLG Köln (Az.: 8 U 24/01) §§ 566 BGB keine Anwendung. Dieser Ansicht widersprechen nun die höchsten Rostocker Mietrichter. Sie finden nach ihrer Ansicht keine Grundlage im Gesetz, insbesondere in dessen Wortlaut. Deshalb lässt es Rostock ausreichen, wenn im Zeitpunkt der Eintragung des Käufers in das Grundbuch, Identität zwischen Eigentümer, (Veräußerer) und Vermieter besteht.

Praxistipp

Die Entscheidung aus Rostock ist zu begrüßen, denn gerade für den Bereich der Projektentwickler bringt sie mehr Sicherheit und Vereinfachung mit sich. In vielen Fällen sind Projektentwickler bei Abschluss des Mietvertrages noch keine Eigentümer, sondern lediglich Vermieter. Würde man der vom Oberlandesgericht Rostock abweichenden Ansicht folgen, so bliebe der Projektentwickler nach Verkauf des Objekts weiterhin Vermieter. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Rechtsprechung hinsichtlich dieses Punktes entwickelt. Um sicher zu gehen und die unerwünschte Konsequenz, auch nach dem Verkauf Vermieter zu bleiben, auszuschließen, kann einem Projektentwickler trotzdem nur geraten werden, vorsorglich mit dem Mieter (individualvertraglich) die Übertragung des Mietverhältnisses auf den Endinvestor zu vereinbaren oder die Vermietung im Namen des Eigentümers vorzunehmen.

Zumutung für den Mieter oder nicht?



Kein Zweifel, Altbauwohnungen haben Charme. Dies wissen immer mehr Mieter zu schätzen. Zugleich muss man sich aber darüber im Klaren sein, dass solche Wohnungen nicht unbedingt auf dem aktuellen technischen Stand sind. Zoff zwischen Mietern und ihren Hauswirten ist deshalb programmiert. Um einen solchen Streit ging es in einem Verfahren vor dem Bundesgerichtshof (BGH) unter dem Aktenzeichen VIII ZR 281/03. Der Mieter hatte über eine aus seiner Sicht völlig unzureichende Wohnungsqualität geklagt und versucht, eine Mietminderung durchzudrücken. Konkret ging es um ein nervig knarrendes Parkett sowie ziemlich katastrophale elektrische Installationen. Entscheidung des höchsten deutschen Zivilgerichts unter dem oben genannten Aktenzeichen: In Altbauwohnungen ist knarrendes Parkett üblich, muss deshalb vom Mieter akzeptiert werden. Zum Ausgleich aber muss der Vermieter dafür sorgen, dass die elektrischen Anlagen modernen Standards entsprechen. Falls nicht, muss für Abhilfe gesorgt werden. Sanften Druck können Mieter auf ihre Hauswirte durch eine Mietminderung ausüben.

Feilschen mit dem Anwalt

Ab 1. Juli 2006 ist das Honorar für außergerichtliche Beratungen beim Rechtsanwalt frei verhandelbar. Dies betrifft alle Dienstleistungen, die vor dem Kontakt mit einer anderen Partei erfolgen – etwa die Erstellung juristischer Gutachten oder Beratungen in Erbschafts- oder Gesellschaftsangelegenheiten. Sobald der Anwalt aber zur Vertretung ermächtigt wird, gilt wieder die Gebührenordnung – und diese orientiert sich am Gegenstandswert. Bereits ein Telefonat mit der Gegenseite stellt keine Beratung, sondern eine außergerichtliche Vertretung dar. Anwälte sollen nun im Erstgespräch das Honorar zur Sprache bringen. Unterlassen sie dies, kann bei außergerichtlichen Beratungen nur noch ein Aufwendersatz verlangt werden. Dieser darf bei der Erstberatung von Verbrauchern höchstens 190 Euro plus MwSt betragen. Für weitere Beratungen dürfen maximal 250 Euro plus MwSt verlangt werden.

Kaltwasserzähler müssen geeicht sein

Wohnungseigentümer können nach jetzt herrschender Rechtsauffassung die Umstellung der Kaltwasserabrechnung auf verbrauchsabhängige Abrechnung jedenfalls dann im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung mit Mehrheit beschließen, wenn die bisherige Abrechnung gemäß § 16 Abs. 2 WEG nach Mitigenschaftsanteilen erfolgte und nicht nach einem bereits abweichend in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung vereinbarten anderen Verteilungsschlüssel (BGH, Beschluss vom 25.9.2003, V ZB 21/03). Als Erfassungsgeräte dürfen aber nur geeichte Kaltwasserzähler verwendet werden. Ist der Eichzeitraum für die Kaltwasserzähler abgelaufen, dürfen die Zähler nicht mehr im „geschäftlichen Verkehr“, also

damit auch nicht als Abrechnungsgrundlage für den Wasserverbrauch in der Wohnungseigentumsanlage verwendet werden. Unerheblich ist es im Übrigen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft den an sich erforderlichen Austausch der Wasserzähler bzw. deren Nacheichung einstimmig abgelehnt hatte. Erfolgt die Wasserabrechnung dennoch nach einem mit ungeeichten Zählern ermittelten Verbrauch, ist eine solche Abrechnung nicht nichtig, sondern wegen Gesetzeswidrigkeit nur anfechtbar. Erfolgt keine Anfechtung des Mehrheitsbeschlusses über die fehlerhafte Abrechnung, erwächst der Beschluss in Bestandskraft und bindet alle Wohnungseigentümer (BayObLG, Beschluss vom 23.3.2005, 2Z BR 236/04).

Rohrbruch – was zahlt die Versicherung?

Das Oberlandesgericht Bamberg gab jetzt einer Versicherung Recht, die einen Rohrbruch an die Beschädigung des Rohrmaterials selbst koppelte. Geklagt hatte ein Wohnungseigentümer, dessen WC-Abflussrohr sich infolge einer lockeren Muffe unter der Bodenplatte auf mehreren Metern abgesenkt hatte. Ein unerquicklicher Rückstau war die Folge. Ein Versicherungsfall für die Gebäude- und Leitungswasserversicherung war nicht gegeben, da die einzelnen Teile des Rohrs selbst ja noch intakt waren (8.2.2006, Az. 1 U 241/05). Ebenso wenig zahlen derartige Versicherungen z.B. Schäden durch undichte Regenwasserfallrohre (da kein Leitungswasser darin fließt).

Verkäufer muss nicht informieren

Wer eine Immobilie erwirbt, hat einige bedeutsame Rechte. Diese sollen letztlich den Käufer vor verlustträchtigen Fehlinvestitionen schützen und auf diese Weise finanzielle Schäden vermeiden. Zu diesen Rechten zählt unter anderem, dass der Verkäufer einer Immobilie den Kaufinteressenten auf Mängel am Objekt unmissverständlich hinweist bzw. darüber informiert. Geschieht dies nicht, und die Mängel werden später erkannt, kann der Käufer wegen sogenannter arglistiger Täuschung die Auflösung des Kaufvertrags verlangen. Allerdings bestätigen Ausnahmen die Regel, wie eine Entscheidung vom Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf unter dem Aktenzeichen 14 U 11/01 beweist. Im vorliegenden Fall hatte der Käufer eine Immobilie erworben, die zur Jahrhundertwende errichtet worden war. Der Verkäufer hatte seinen Vertragspartner nicht auf die Feuchtigkeit im Keller hingewiesen. Einige Zeit nach Vertragsabschluss bemerkte der neue Eigentümer diesen Mangel. Daraufhin bezichtigte er den Verkäufer der „arglistigen Täuschung“ und verlangte eine Vertragsauflösung. Mit diesem Ansinnen kam er jedoch vor dem OLG der nord-



In alter Bausubstanz ist mit „Mängeln“ zu rechnen

rhein-westfälischen Landeshauptstadt nicht durch. Begründung: Wer eine rund hundert Jahre alte Immobilie erwirbt müsse mit Feuchtigkeit im Keller rechnen. Der Verkäufer jedenfalls sei nicht dazu verpflichtet, auf diesen „Mangel“ ausdrücklich hinzuweisen. Der Kaufvertrag brauchte deshalb nicht rückgängig gemacht zu werden.