

NEWSLETTER

Ausgabe 01/2020



Wir wünschen Ihnen ein
gesundes und erfolgreiches
Neues Jahr 2020.

|

Dies erwartet Sie in unserer neuen Ausgabe:

Wohnraummietrecht:

Seite 3 - 4

Schadensersatzanspruch wegen Abriss einer Tapete

BGH, Urteil vom 21.08.2019; VIII ZR 263/17

Wohnungseigentumsrecht:

Seite 5 - 6

Haftung des Wohnungseigentümers gegen der Wohnungseigentümergeinschaft bei verdeckten Leckagen

BGH, Urteil vom 01.11.2019; 980b C 13/19 WEG

Maklerrecht

Seite 7

Fehlende Finanzierung führt nicht zum Wegfall des Anspruchs auf Maklerprovision

AG Wertheim, Urteil vom 25.04.2019; 1 C 198/18

Allgemeines Immobilienrecht

Seite 8

Keine fiktiven Mängelbeseitigungskosten im Kaufrecht

OLG Frankfurt, Urteil vom 21.01.2019; 29 U 183/17

Wohnraummietrecht

Reißt der Mieter eine Tapete ab, ohne anschließend eine Neutapezierung vorzunehmen, stellt dies eine Pflichtverletzung dar, die den Vermieter zum Schadensersatz berechtigt. Ihm steht jedoch dann kein Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB zu, wenn die abgerissene Tapete sehr alt und verschlissen war. Die Darlegungs- und Beweislast zum Zustand und Alter der Tapete trägt der Vermieter. BGH, Urteil vom 21.08.2019; VIII ZR 263/17

Sachverhalt:

Der Mieter einer unrenovierten Doppelhaushälfte nahm an dem Objekt Renovierungsarbeiten vor. So riss er etwa die alte Tapete ab. Nachdem er jedoch erfahren hatte, dass die Vermieterin den Verkauf der Doppelhaushälfte plante, stellte der Mieter die Renovierungsarbeiten ein. Insbesondere tapezierte er die Wände nicht neu. Das Mietverhältnis wurde schließlich kurz darauf beendet. Die Vermieterin klagte anschließend auf Schadensersatz unter anderem wegen der abgerissenen Tapete. Der Mieter hielt die Klage für unbegründet. Er gab an, dass die Tapete 30 Jahre alt gewesen sei und sich bereits teilweise abgelöst habe. Sie sei völlig verschlissen und damit wertlos gewesen.

Entscheidung:

Während das Amtsgericht die Schadensersatzklage abwies, gab ihr das Landgericht Oldenburg statt. Durch das Abreißen der Tapete, ohne die damit begonnene Renovierung der Wände abzuschließen, habe sich der Mieter nach Ansicht des Landgerichts schadensersatzpflichtig gemacht. Der Vermieterin sei ein Schaden in Höhe von 80 % der Kosten entstanden, die für eine Neutapezierung erforderlich wären. Der Mieter habe in die Entscheidungsfreiheit der Vermieterin eingegriffen und ihr die Weitervermietung unmöglich gemacht. Der Bundesgerichtshof hob die Entscheidung des Landgerichts wieder auf. Es sei zwar richtig, dass in der Entfernung der Tapete, ohne anschließende Neutapezierung, eine Pflichtverletzung des Mieters liege. Ein Schadensersatzanspruch könne für diesen Fall aber nicht ohne Feststellungen zum Zustand und Alter der Tapete bejaht werden. Allein der Eingriff in die Entscheidungsfreiheit der Vermieterin oder die angebliche Unmöglichkeit der Weitervermietung rechtfertige es nicht, den Wert einer völlig verschlissenen Dekoration mit fast dem Neuwert anzusetzen.

Der BGH wies den Fall zur Neuverhandlung an das Landgericht zurück, damit dieses Feststellungen zum Zustand und Alter der Tapete machen kann. Dabei gab er zu bedenken, dass die Vermieterin die Darlegungs- und Beweislast zum Zustand und Alter der Tapete trage.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Fazit:

Die Entscheidung zeigt die klassischen Fragen bezüglich des Schadensersatzanspruchs des Vermieters bei Auszug des Mieters auf. Bei Beschädigungen muss der Vermieter keine Frist zur Beseitigung setzen (anders als bei vertraglichen Schadensersatzansprüchen wie den Schönheitsreparaturen). Es ist jedoch für die Höhe des Anspruchs stets auf den Zustand und das Alter der beschädigten Sache zu achten. Ein Eingriff in die Entscheidungsfreiheit des Vermieters allein begründet noch keinen Anspruch, wenn die beschädigte Sache aufgrund ihres Alters und Zustands wirtschaftlich wertlos war.

Wohnungseigentumsrecht

Haftung des Wohnungseigentümers gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft bei verdecktem Leckageschaden.

AG Hamburg St. Georg, Urteil vom 01.11.2019, 980b C 13/19 WEG

Sachverhalt:

In einer vermieteten Eigentumswohnung dringt durch undichte Fugen sukzessive Wasser im Bereich einer Dusche in eine Holzbalkendecke ein. Durch das eindringende Wasser kommt es zu einer schleichenden Verrottung an den Holzbauteilen. Nach der Aufdeckung des Schadens wird eine umfangreiche Sanierung erforderlich, die zu einem Teil durch eine Versicherungsleistung finanziert werden kann. Hinsichtlich des nicht durch die Versicherungsleistung abgedeckten Sanierungsaufwandes nimmt die Wohnungseigentümergeinschaft den Miteigentümer auf Zahlung in Anspruch. Der Miteigentümer leistet zunächst den entsprechenden Betrag in Höhe von rund 6.500,00 € unter Vorbehalt und fordert im Wege der Klage die Rückzahlung.

Entscheidung:

Die Klage des Miteigentümers bleibt ohne Erfolg. Das Amtsgericht Hamburg-St. Georg verneint den Rückzahlungsanspruch, da der vermietende Wohnungseigentümer aufgrund der schleichenden Zuführung von Wasser durch die dem Sondereigentum zuzuweisende Abdichtung der Dusche einen Ausgleich gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft schuldet. Der in Rede stehende Fall, in dem ein Schaden am Gemeinschaftseigentum durch mangelhafte Sondereigentum hervorgerufen wird, ist bisher noch nicht Gegenstand einer höchstrichterlichen Entscheidung gewesen und in der juristischen Literatur wird der sogenannte nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch im Verhältnis des Wohnungseigentümers zu der Wohnungseigentümergeinschaft kontrovers diskutiert. Das Amtsgericht Hamburg-St. Georg bejaht die analoge Anwendung des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruches aus § 906 Abs. 2 S. 2 BGB und führt an, dass die übrigen Miteigentümer die verdeckt und schleichende Zuführung von Wasser durch eine undichte Abdichtung der Dusche nicht unmittelbar abwehren können, während der Wohnungseigentümer die Verpflichtung hat, von dem Wohnungseigentum nur in der Weise Gebrauch zu entnehmen, dass die übrigen Miteigentümer nicht beeinträchtigt werden. Das Argument des Wohnungseigentümers, dass er eine ständige Überwachung der Fugen nicht schulde und eine Mängelanzeige des Mieters nicht vorgelegen habe, lässt das Amtsgericht nicht gelten.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Vielmehr habe der Wohnungseigentümer verschuldensunabhängig für Beeinträchtigungen einzustehen, die von seinem Sondereigentum ausgehen. Sollte der Mieter schuldhaft einen erkennbaren Mangel an der Abdichtung nicht angezeigt haben, wäre dies in dem Mietverhältnis zu klären und gegebenenfalls der Mieter auf Schadensersatz in Anspruch zu nehmen. In dem Mittel des besteht auch die größere Sachnähe zur Klärung des etwaigen Mieterverschuldens, während zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Mieter eine unmittelbare rechtsgeschäftliche Verbindung nicht besteht.

Fazit:

Die vorliegende Entscheidung schließt eine Lücke in der Rechtsprechung. Es ist bisher ungeklärt gewesen, ob und aus welchem Rechtsgrund ein Wohnungseigentümer für Schäden am Gemeinschaftseigentum einzustehen hat, die von seinem Sondereigentum ausgehen, ohne das dem Sondereigentümer eine Pflichtverletzung vorgehalten werden kann. Das Amtsgericht Hamburg-St. Georg nimmt eine verschuldensunabhängige Haftung aus einem nachbarähnlichen Verhältnis an. In der bisherigen Rechtsprechung ist diese Lösung für einen Schadensausgleich gewählt worden, wenn ein Sondereigentümer einen anderen Sondereigentümer unverschuldet geschädigt hat. Im Gegensatz dazu ist ein Schadensausgleich ausgeschlossen, wenn durch das Gemeinschaftseigentum das Sondereigentum beschädigt wird, da die Wohnungseigentümergeinschaft nicht in einem nachbarähnlichen Verhältnis zu dem geschädigten Sondereigentümer stehe. Es kommt bei den Leckageschäden mithin darauf an, in wessen Eigentum das schadensursächliche Bauteil steht. Werden die Wohnungseigentümergeinschaft oder ein Sondereigentümer aus einem anderen Sondereigentum herausgeschädigt, ist Ersatz zu leisten. Wird hingegen ein Sondereigentümer durch das Gemeinschaftseigentum geschädigt, bleibt eine verschuldensunabhängige Ersatzmöglichkeit aus.

Maklerrecht

**Fehlende Finanzierung führt nicht zum Wegfall des Anspruchs auf Maklerprovision
Vereinbart ein Makler einen Notartermin zum Zwecke des Kaufvertragsabschlusses
und der Auflassung, berührt dies den Anspruch auf Maklerprovision nicht, auch
wenn die Finanzierung noch nicht sichergestellt ist.**

AG Wertheim, Urteil vom 25.04.2019; 1 C 198/18

Sachverhalt:

Der beklagte Käufer erwarb unter Vermittlung des klagenden Maklers ein Grundstück und zahlte nur einen Teil der Provision. Den Rest behielt der Käufer zurück mit der Behauptung, ihm stünden Schadensersatzansprüche gegenüber dem Makler zu. So sei dem Makler bekannt gewesen, dass bei Abschluss des Kaufvertrages die Finanzierung der Immobilie noch nicht sichergestellt war. Der Makler habe dennoch einen Notartermin vereinbart, um Kaufvertrag und Auflassung notariell beurkunden zu lassen. Damit sei eine Nachbeurkundung betreffend der zu stellenden Sicherheiten erforderlich gewesen. Die für die Finanzierung notwendige Grundschuld konnte erst später bestellt werden. Auch die Auflassung wurde erst später erklärt. Die daraus resultierenden Gebühren habe der Makler dem Käufer zu erstatten.

Entscheidung:

Das Amtsgericht Wertheim gibt der Klage des Maklers statt. Der Makler habe gegenüber seinem Auftraggeber nicht eine allgemeine Vermögensbetreuungspflicht. Die Gebühren für die Grundschuldbestellung plus Nebenkosten wären auch entstanden, wenn Kaufvertrag und Grundschuldbestellung im selben Termin beurkundet worden wären. Allenfalls die Kosten für die Beurkundung der Auflassung seien durch einen weiteren Beurkundungstermin zusätzlich entstanden. Die Beurkundung der Auflassung nach Sicherstellung der Finanzierung trage dem Sicherungsinteresse des Verkäufers Rechnung. Der Notar habe nicht den billigsten Weg, sondern den sachdienlichen und üblichen Weg wählen müssen. Eine erweiterte Beratungspflicht ergäbe sich auch nicht aus der Bedeutung der Sache, da die entstandenen Mehrkosten lediglich 0,3 Prozent des Kaufpreises betragen.

Fazit

Vielfach wird, um das Objekt für den Käufer zu sichern, der Kaufvertrag abgeschlossen, bevor die Finanzierung steht. Auf das darin liegende Risiko sollte der Makler seinen Kunden hinweisen. Wird die Finanzierung versagt, wird immer wieder dem Makler der Vorwurf gemacht, er habe nicht hinreichend aufgeklärt.

Allgemeines Immobilienrecht

Kaufrecht: Keine fiktiven Mängelbeseitigungskosten im Kaufrecht

1. Der Käufer einer Immobilie, der die Unwirksamkeit des vertraglichen Gewährleistungsausschlusses wegen arglistigen Verschweigens versteckter Mängel durch den Verkäufer geltend macht, muss lediglich die objektiven Umstände darlegen und ggf. nachweisen, die einen hinreichend sicheren Schluss auf arglistiges Verschweigen bekannter Umstände zulassen.
2. Auch der Käufer einer mangelhaften Sache kann seinen Schaden nicht auf der Grundlage der fiktiven Mängelbeseitigungskosten berechnen, wenn er die Sache behält. Das gilt insbesondere, wenn die fiktiven Mängelbeseitigungskosten den Sachwert des Gebäudes erreichen oder übersteigen. Ebenso wie im Werkvertragsrecht ist auch im Kaufrecht aus Gründen des allgemeinen vertraglichen Schadensersatzrechts eine solche Abrechnung mit dem Verbot der Überkompensation unvereinbar.

OLG Frankfurt, Urteil vom 21.01.2019; 29 U 183/17

Sachverhalt:

Der notarielle Kaufvertrag über den Verkauf eines Grundstücks enthält den üblichen Gewährleistungsausschluss für die Beschaffenheit. Der Käufer wirft dem Verkäufer arglistige Täuschung über Baumängel vor. Der Verkäufer bestreitet eine eigene Kenntnis von den gravierenden Baumängeln. Der Käufer macht die aufgrund eines Gutachtens errechneten voraussichtlichen Sanierungskosten gerichtlich geltend.

Entscheidung:

Das OLG Frankfurt weist das Verfahren zu einer erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurück. Zu prüfen seien die Voraussetzungen der arglistigen Täuschung. Hinsichtlich der Schadensberechnung führt das Gericht aus, dass es sich der Rechtsprechung des BGH für den Bereich des Werkvertragsrechts anschließen, wonach der Schaden nicht länger nach fiktiven Mängelbeseitigungskosten bemessen werden könne, da dies häufig zu einer Überkompensation führe.

Fazit:

Es bleibt abzuwarten, ob der BGH im Revisionsverfahren der Auffassung des OLG Frankfurt zustimmt. Inzwischen liegt auch eine Entscheidung des Landgericht Ravensburg vom 06.12.2018, Az. 2 O 151/14, vor, wonach auch im Kaufrecht die Schadensberechnung nicht auf fiktive Mängelbeseitigungskosten gestützt werden könne.