

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 10 – 15. Mai 2018

> Sanierungspflichten bei Durchfeuchtung des Wohneigentums an einem Altbau

Bundesgerichtshof, Urteil vom 04.05.2018, Az.: V ZR 203/17

Wohnungs- und Teileigentümer sind verpflichtet, Feuchtigkeitsschäden im Bereich des gemeinschaftlichen Bereichs zu sanieren.

Im zugrunde liegenden Fall bilden die Parteien eine Wohnungs- und Teileigentumsgemeinschaft. Die Kläger sind Eigentümer der Teileinheiten „Laden“ bzw. „Büro“. Weil die Wände dieser Einheiten Durchfeuchtungen aufweisen – aufgrund einer fehlenden Sockelabdichtung, einer fehlenden Horizontalsperre und im Mauerwerk eingelagerter Salze – wurde eine Eigentümerversammlung abgehalten. In dieser wurde der Antrag der Kläger auf Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden trotz zweier übereinstimmender Sachverständigengutachten abgelehnt. Auch der Antrag zur Instandsetzung mittels Einsetzung einer Horizontalsperre im Mauerwerk wurde mehrheitlich abgelehnt. Die Kläger erhoben gegen diese Beschlüsse eine Anfechtungsklage und beantragten die Beschlussersetzung durch das Gericht.

Der BGH sprach den Klägern Recht zu. Hierzu führte er aus, dass das gemeinschaftliche Eigentum grundsätzlich in einem solchen baulichen Zustand sein muss, dass das Sondereigentum zu dem in der Teilungserklärung vorgesehenen Zweck genutzt werden kann. Im vorliegenden Fall seien die Teileigentumseinheiten massiv durchfeuchtet, was auf die fehlende Abdichtung des Gebäudes zurückzuführen ist. Somit liege die Ursache im Gemeinschaftseigentum, womit grundsätzlich zu sanieren sei. Dies gilt jedenfalls dann, wenn dies verglichen zum Nutzen nicht völlig außer Verhältnis steht oder der Nutzungszweck der betroffenen Einheit geändert wird. Da dies hier nicht der Fall sei, bestehe eine Sanierungspflicht, wobei auch eine Opfergrenze für einzelne Wohneigentümer nicht anzuerkennen sei.

Fazit: Der BGH stellt klar, dass bei gravierenden baulichen Mängeln eine Sanierungspflicht bestehen kann und etwaige entgegenstehende Beschlüsse ersetzt werden können, wenn die Mängel die zweckentsprechende Nutzung der Einheiten erheblich beeinträchtigen oder ausschließen.

> Wohnen in Augsburg statt in München stellt keinen Vermögensschaden dar

Bundesgerichtshof, Urteil vom 29.03.2018, Az.: 432 C 1222/18

Der BGH stellt klar, dass bei Zahlung einer erheblichen Abstandssumme grundsätzlich Schadensersatzansprüche ausgeschlossen sind.

Die Kläger mieteten ab Mitte 1987 eine 97 qm große Wohnung in München. Gegen Zahlung von insgesamt EUR 21.000 Abstandssumme schlossen sie mit dem Vermieter eine „Vereinbarung über die Aufhebung und Beendigung des Mietverhältnisses“ im Jahr 2016. Sie zogen im November 2016 aus und zogen nach Augsburg. Der Vermieter verkaufte die nun unvermietete Wohnung Anfang 2017 weiter. Die Kläger behaupten, dass der Vermieter „Eigenbedarf angemeldet“ und deswegen die Aufhebungsvereinbarung abgeschlossen habe und verlangen deswegen einen Schadensersatz von EUR 125.640.

Diese Zahlungsklage hatte vor dem AG München keinen Erfolg. Für das Amtsgericht war in die Vereinbarung der Wille der Parteien hineinzulesen, dass damit alle gegenseitigen Ansprüche geregelt werden sollten und zur Meidung künftigen Streits etwa auch auf Ansprüche aus eventuell vorgetäushtem Eigenbedarf verzichtet wird. Dies gilt zumindest dann, wenn die Abstandssumme „namhaft“, also erheblich ist. Außerdem haben die Kläger eine konkret vorgetäuschte Eigenbedarfskündigung nicht nachweisen können.

Weiterhin stellt das AG München fest, dass dem Wohnen in München an sich kein Vermögenswert zukommt, wo-

mit auch der Umzug aus München keine eigenständige Schadensposition darstellen kann.

Fazit: Mit der Vereinbarung einer erheblichen Abstandssumme für die Rückgabe einer Mietwohnung kann ein Verzicht auf Ausgleichsansprüche bei nur vorgetäuschem Eigenbedarf miterklärt worden sein. Weiter kommt dem Umstand, in München zu wohnen, kein eigener Vermögenswert zu.

Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 15. Mai 2018

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:

Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:

Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.