

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

[www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

---

→ Verbot der kurzzeitigen Vermietung nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer möglich

– BGH, Urteil vom 12.04.2019, Az.: V ZR 112/18

---

→ Kein fiktiver Schadensersatz beim Immobilienkauf

– OLG Frankfurt/Main, Urteil vom 21.01.2019, Az.: 29 U 183/17

## → Verbot der kurzzeitigen Vermietung nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer möglich

---

BGH, Urteil vom 12.04.2019, Az.: V ZR 112/18

Die kurzzeitige Vermietung von Eigentumswohnungen in einer WEG kann nicht nur durch Mehrheitsbeschluss verboten werden.

Im Streitgegenständlichen Fall bilden die Parteien eine Wohnungseigentümergeinschaft mit acht Wohnungen. Die Teilungserklärung enthält eine Regelung, wonach den Wohnungseigentümern auch die kurzzeitige Vermietung ihrer Wohnungen (z.B. an Feriengäste) gestattet ist. Die Eigentümerversammlung hat mit einer Mehrheit von 75 % der Stimmen die Teilungserklärung dahingehend geändert, dass die Überlassung einer Wohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Mieter nicht mehr zulässig ist. Der Beschluss wurde ohne Zustimmung der Klägerin, die vier Wohnungen besitzt, gefasst. Die Klägerin hat gegen den Beschluss Klage erhoben, die zur Feststellung der Nichtigkeit des Beschlusses durch das Amtsgericht geführt hat. Nachdem die Berufung der Beklagten erfolglos geblieben ist, wollten diese mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision weiterhin die Abweisung der Klage erreichen.

Der Bundesgerichtshof entschied, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung rechtswidrig ist, weil die Zustimmung der Klägerin fehlt. Der BGH hat in erster Linie darauf hingewiesen, dass die Nutzung der Einheiten zu Wohnzwecken als Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter anzusehen sei. Außerdem wurde betont, dass die zulässige Wohnnutzung - bereits nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH - auch die Vermietung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste umfasse. Werde die Zweckbestimmung wie im gegenständlichen Fall geändert oder eingeschränkt, betreffe dies die Nutzung des Wohnungseigentums in substanzieller Weise. Derartige Eingriffe bedürften zumindest der Zustimmung

des Eigentümers der Einheit, deren Zweckbestimmung geändert werden soll. Dies ergebe sich aus einer Auslegung der allgemeinen Öffnungsklausel, die den Umstand berücksichtigen, dass das Sondereigentum als echtes Eigentum ausgestaltet ist.

Weiter führt der BGH aus, dass auch Vermietungsverbote in den Nutzungszweck des Wohnungseigentums eingreifen. Ein generelles Verbot der Vermietung könne nur dann rechtmäßig sein, wenn nicht nur die gegenwärtig vermietenden, sondern sämtliche Wohnungseigentümer zustimmen. Denn auch die Zweckbestimmung solcher Wohneinheiten, die im Zeitpunkt der Beschlussfassung von den Eigentümern bewohnt werden, würde eingeschränkt, wenn eine Vermietung fortan unterbleiben müsste. Auch ein spezielles Vermietungsverbot (d.h. das Verbot der kurzzeitigen Vermietung) verenge die zuvor weite Zweckbestimmung und schränke das gesetzlich gewährleistete Recht jedes Wohnungseigentümers, mit seinem Sondereigentum nach Belieben umzugehen, dauerhaft erheblich ein.

### Fazit:

In der Praxis kann eine einstimmige Beschlussfassung sehr schwierig sein. Jedoch können den übrigen Wohnungseigentümern andere Rechtsschutzmöglichkeiten (z.B. Unterlassungsklagen) zur Verfügung stehen. Die bloße „Unlust“ der anderen Bewohner bezüglich der Kurzzeitmieter begründet allerdings noch keinen Anspruch.

## → Kein fiktiver Schadensersatz beim Immobilienkauf

---

OLG Frankfurt/Main, Urteil vom 21.01.2019, Az.:  
29 U 183/17

Ein im Immobilienkaufvertrag enthaltener Haftungsausschluss ist unwirksam, wenn der dem Verkäufer bekannte Mangel arglistig verschwiegen wurde.

Im streitgegenständlichen Fall wurde das circa 80 Jahre alte Objekt von einem von der Beklagten beauftragten Makler zum Kauf angeboten. Im Exposee wurde die Immobilie als „voll bewohnbar“ beschrieben. Nach Übergabe des Objekts stellten die Kläger fest, dass der Dachstuhl vom Holzbock und das gesamte Gebäude vom Kellerschwamm befallen ist, sowie mehrere Wände Schimmelbildung aufweisen. Bei der dem Vertragsschluss vorausgehenden Besichtigung waren einige dieser schadhafte Stellen im Gebäude abgeklebt oder mit Korkplatten verkleidet. Die Kläger beehrten nun von der Beklagten Schadensersatz in Höhe von EUR 60.000,00, welchen Sie auf ein fiktives Schadensgutachten zurückführten. Gestützt wurde die klägerische Forderung auf eine von diesen behauptete arglistige Täuschung seitens der Beklagten beim Verkauf des Objekts. Im Kaufvertrag war jedoch ein Gewährleistungsausschluss für „die Beschaffenheit, Güte und Größe“ der Immobilie und eine Garantie der Verkäuferin, dass ihr keine wesentlichen Mängel bekannt sind, vereinbart.

Das OLG entschied, dass ein arglistiges Verschweigen der Beklagten schlüssig dargelegt wurde, da die Kläger vorbrachten, dass die Beklagte als langjährige Bewohnerin der Immobilie die Bauschäden hätte kennen müssen und die Schäden vertuschen wollte. Auch spreche das Abkleben von schadhafte Bauteilen stark für ein arglistiges Verhalten. Nach Ansicht des OLG ändere auch der Gewährleistungsausschluss im Immobilienkaufvertrag nichts an diesem Ergebnis. Grundsätzlich sei ein Gewährleistungsausschluss

in solchen Kaufverträgen zwar möglich, er sei jedoch unwirksam, wenn die Verkäuferin einen Mangel arglistig verschweigt, der ihr bekannt war. Ein solcher wesentlicher Mangel sei durch den Holzbock, massive Schimmelbildung und den Kellerschwamm unzweifelhaft gegeben. Diese hätte die Beklagte offenbaren müssen.

Allerdings stellt das OLG fest, dass die Höhe des Schadens weiterer Aufklärung bedürfe, da die fiktive Schadensberechnung, wie im Werkvertragsrecht bereits entschieden (BGH VII ZR 46/16), auch im Kaufrecht unzulässig sei. Es gebe die Gefahr der Überkompensation und einer damit verbundenen Bereicherung des Käufers, die nach schadensrechtlichen Grundsätzen nicht gerechtfertigt wäre. Auch vorliegend käme es darauf an, welche Konsequenz der Käufer aus dem Mangel zieht. Werde wie vorliegend bereits mit der Eigenbeseitigung des Mangels begonnen, verringert sich dadurch der Vermögensnachteil des Käufers gegenüber einer Beseitigung durch Fachunternehmen erheblich und könne folglich nicht mehr fiktiv in Ansatz gebracht werden.

### Fazit:

Dem Käufer einer mangelhaften Sache steht kein Anspruch auf Vorschuss für die Mangelbeseitigungskosten zu. Im Rahmen des kleinen Schadensersatzes besteht allerdings weiter die Möglichkeit, die mangelbedingte Wertminderung der Kaufsache vorzutragen und unter Beweis zu stellen, ohne dafür in Vorlage mit den Instandsetzungskosten treten zu müssen.

## KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.  
Rechtsanwalt  
Attorney at Law (New York)  
T + 49 911 9193 1325  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)



Andreas Griebel  
Rechtsanwalt & Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
T + 49 911 9193 3579  
[andreas.griebel@roedl.com](mailto:andreas.griebel@roedl.com)

## Impressum

Immobilien-Streiflicht, 16. April 2019

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft mbH  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 911 9193 1325 | [www.roedl.de](http://www.roedl.de)  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)

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 online oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.