

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Öffentliche Äußerungen im Exposé als Beschaffenheitsvereinbarung

– BGH, Urteil vom 25.01.2019, Az.: V ZR 38/18

→ Kostenersatzklage bei irrtümlicher Erneuerung am Gemeinschaftseigentum durch einen Wohnungseigentümer abgewiesen

– BGH, Urteil vom 14.06.2019, Az.: V ZR 254/17

→ Öffentliche Äußerungen im Exposé als Beschaffenheitsvereinbarung

BGH, Urteil vom 25.01.2019, Az.: V ZR 38/18

Öffentliche Äußerungen bestimmen die Beschaffenheit einer Immobilie dann nicht, wenn die Parteien im Kaufvertrag eine abweichende Beschaffenheit vereinbart haben.

Die Klägerin und ihr Ehemann kauften im Jahr 2013 das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück der Beklagten im Wert von EUR 750.000. Aus dem Verkaufsexposé des mitbeklagten Maklers der Verkäuferin/Beklagten, geht hervor, dass die Erlaubnis und somit eine geschuldete Beschaffenheit, zwei bis drei Pferdeboxen auf dem hinteren Teil des Grundstücks zu errichten, vorliegt. Im unterschriebenen Kaufvertrag jedoch steht, dass eine weitere Bebauungsmaßnahme nicht zur vereinbarten Beschaffenheit des Grundstücks gehört. Nachdem sich erwiesen hatte, dass es weder eine Baugenehmigung gibt, noch der Bebauungsplan für Pferdeboxen genehmigungsfähig wäre, erklärte die Klägerin den Rücktritt vom Kaufvertrag, damit verbunden, die Rückzahlung des Kaufpreises und die Rückübertragung des Eigentums an die Beklagte.

Der BGH stellt klar, dass öffentliche Äußerungen vor Vertragsschluss die Eigenschaft einer Sache, die der Käufer erwarten kann, dann nicht bestimmen, wenn und soweit die Vertragsparteien im Rahmen des Kaufvertrages eine ab-

weichende Beschaffenheit des Kaufobjekts vereinbart haben. Soweit die Parteien regeln, dass eine bestimmte Eigenschaft des Kaufobjekts nicht zur vereinbarten Beschaffenheit gehört, liegt darin gerade keine Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne der gesetzlichen Mängelrechte. Der BGH bestätigt in dieser Entscheidung auch seine bisherige Rechtsprechung, wonach ein allgemeiner Haftungsausschluss auch die nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers zu erwartenden Eigenschaften eines Grundstücks erfasst. Im vorliegenden Fall konnte sich die Beklagte zu 1 jedoch hierauf nicht berufen, da sie den Mangel arglistig verschwiegen hat.

Nun liegt die weitere Entscheidung wieder beim Berufungsgericht, an welches der BGH den Fall zur weiteren Prüfung zurückverwiesen hat. Es hat insbesondere das Vorliegen eines etwaigen Vermögensschadens der Klägerin durch die fehlende Bebaubarkeit des Grundstücks zu prüfen.

Fazit:

Beim Kauf eines Grundstücks, bei dem eine weitere Bebauung des Grundstücks eine entscheidende Rolle spielt, ist unbedingt zu prüfen, ob die geplanten Bebauungen wirklich genehmigungsfähig sind. Jedenfalls ist dies korrekt im jeweiligen Kaufvertrag abzubilden.

→ Kein Kostenersatz bei irrtümlicher Erneuerung am Gemeinschaftseigentum

BGH, Urteil vom 14.06.2019, Az.: V ZR 254/17

Ein Wohnungseigentümer hat keinen Anspruch auf Kostenersatz, wenn er die Fenster seiner Wohnung in der irrigen Annahme, dass dies allein seine Aufgabe sei, erneuert hat.

Die Wohnanlage, in der der Kläger Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft ist, besteht aus 212 Wohnungen. Der Kläger liess 2005, die aus dem Jahr 1972 stammenden Fenster seiner Wohnung durch neue Fenster im Wert von EUR 5.500 auf eigene Kosten austauschen. Wegen einer vergleichbaren Entscheidung des BGH, die 2005 jedoch nicht mehr aktuell war, gingen die Wohnungseigentümer irrtümlich davon aus, dass notwendige Instandhaltungen, sowie Erneuerungen an den eigenen Wohnungen eigenständig zu finanzieren seien.

Zu Unrecht, wie nun auch der BGH entschied. Laut dem BGH würde ein Erstattungsanspruch nur aus den allgemeinen Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag oder aus dem Bereicherungsrecht resultieren. Da das Wohnungseigentumsgesetz spezielle und somit vorrangige Regelungen zur Instandsetzung am Ge-

meinschaftseigentum enthält, können die vorgeannten Vorschriften jedoch nicht angewendet werden. Auch zwingend notwendige Maßnahmen dürfen nur nach Beschluss mit allen Wohnungseigentümern stattfinden, da über den Gestaltungsspielraum, insbesondere über den Umfang der Maßnahmen und die beauftragten Handwerker, gemeinschaftlich entschieden werden muss. Im Falle einer Minderheit wäre eine Beschlussersetzungsklage zu erheben oder eine einstweilige Verfügung in Betracht zu ziehen. Eine Ausgleichszahlung würde insofern dem schutzwürdigen Interesse der Gemeinschaft der Eigentümer widersprechen, als dass es zu einem Hin-&-Her-Ausgleich der verschiedenen Parteien kommen könnte, was nur bedingt als ein gerechtes Ergebnis angesehen würde.

Fazit:

Im Rahmen des Gemeinschaftseigentums kommt es immer wieder zu Fehleinschätzungen über Kostentragungspflichten. Hierbei muss stets der genaue Einzelfall untersucht werden und mit der aktuellen Rechtslage verprobt werden.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



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



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 25. Juni 2019

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft mbH
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
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 on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.