

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Fiktive Mangelbeseitigungskosten beim Immobilienkauf

– BGH, Urteil vom 12. März 2021, Az.: V ZR 33/19

→ Überwachungskameras und das Persönlichkeitsrecht des Nachbarn

– LG Frankenthal, Urteil vom 16. Dezember 2020, Az.: 2 S 195/19

→ Fiktive Mangelbeseitigungskosten beim Immobilienkauf

BGH, Urteil vom 12. März 2021, Az.: V ZR 33/19

Ein kaufvertraglicher Schadensersatzanspruch beim Immobilienkauf kann weiterhin anhand der fiktiven Mängelbeseitigungskosten berechnet werden.

Die Kläger klagten auf Zahlung von Mängelbeseitigungskosten, sowie auf Feststellung, dass weitere Schäden durch den Beklagten zu ersetzen sind, nachdem es in einer von den Klägern vom Beklagten gekauften Eigentumswohnung zu Mängeln in Form von Feuchtigkeitsschäden im Schlafzimmer der Wohnung kam. Der Beklagte hatte sich im Kaufvertrag dazu verpflichtet, die Mängel zu beseitigen, sofern sie im fraglichen Zeitraum auftreten. Jedoch kam er der Aufforderung zur Mängelbeseitigung der Kläger nicht nach. Das Landesgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

Der BGH hat nun auch die Revision des Beklagten zurückgewiesen. Nach Ansicht des BGH könne ein Käufer im Rahmen des Schadensersatzes statt der Leistung (im Fall Schadensersatz statt der Mängelbeseitigung durch den beklagten Verkäufer) wahlweise den Ausgleich eines mangelbedingten Minderwerts oder den Ersatz der voraussichtlich erforderlichen, tatsächlich aber noch nicht angefallenen (fiktiven) Mängelbeseitigungskosten verlangen. Hier ergibt sich scheinbar eine Divergenz zu einem anderen BGH-Urteil (Urteil vom 22. Februar 2018, Az.: VII ZR 46/17), in dem der 7. Senat seine Rechtsprechung aufgab, nach welcher der Besteller eines Werkes ebenfalls wie geschildert einen Betrag in Höhe der fiktiven Mängelbeseitigungskosten verlangen konnte. Der BGH (5. Zivilsenat) führt im vorliegenden Urteil allerdings aus, dass der Unterschied zum Werkvertragsrecht darin liege, dass dem Käufer nach Kaufvertragsrecht kein Vorschussanspruch zusteht, wie dies für

den Besteller im Werkvertragsrecht der Fall sei. Der Besteller sei also gegen eine entsprechende finanzielle Belastung aufgrund der Vorfinanzierung der Beseitigung besser geschützt. Darum, so der BGH, sei es auch im Kaufvertragsrecht nicht hinnehmbar, dem Käufer zuzumuten, die Mängelbeseitigung vorzufinanzieren. Die Umsatzsteuer ist von einem entsprechenden Anspruch nicht erfasst. Diese muss nur ersetzt werden, wenn und soweit sie tatsächlich angefallen ist – sprich: Wenn die Mängelbeseitigung tatsächlich durchgeführt wird. Hierdurch wird der Verkäufer vor einer unangemessenen Überkompensation geschützt. Weiterhin kann der Käufer nur den mangelbedingten Minderwert ersetzt verlangen, wenn der Aufwand für eine Mängelbeseitigung unverhältnismäßig hoch wäre. Im vorliegenden Fall griff letzterer Schutzmechanismus nicht. Mithin hatte der beklagte Verkäufer die geltend gemachten Kosten als fiktive Mängelbeseitigungskosten zu zahlen.

Fazit:

Eine Divergenz zwischen den Senaten des BGH in den genannten Entscheidungen liegt nicht vor. Die Herleitung der Möglichkeit zur Schadensberechnung anhand der fiktiven Mängelbeseitigungskosten folgt nicht aus dem allgemeinen Schadensrecht, sondern aus den Besonderheiten von Werk- und Kaufvertragsrecht. Mithin können Käufer einer mangelhaften Immobilie (oder auch anderen Sachen) weiterhin die fiktiven Mängelbeseitigungskosten abrechnen. Der Mangel muss nicht tatsächlich beseitigt werden, die Kosten für eine gedachte Beseitigung können dennoch geltend gemacht werden.

→ Überwachungskameras und das Persönlichkeitsrecht des Nachbarn

LG Frankenthal, Urteil vom 16. Dezember 2020, Az.: 2 S 195/19

Das Persönlichkeitsrecht eines Nachbarn kann durch Überwachungskameras verletzt sein, auch wenn die Kameras das Nachbargrundstück nur potentiell erfassen.

Vor dem LG Frankenthal klagte ein Nachbar gegen seinen Nachbar auf Unterlassung des Betriebes einer Überwachungskamera an dessen Hauswand. Das AG Neustadt gab der Klage statt.

Das LG Frankenthal bestätigte nun die Entscheidung und wies die Berufung des Nachbarn, welcher die Kamera installiert hatte (aber inzwischen bereits wieder abmontiert hatte) als unbegründet zurück. Nach Auffassung des LG ist eine Videoüberwachung nur dann zulässig, wenn sie auf das eigene Grundstück beschränkt ist. Nur bei besonderen, das Persönlichkeitsrecht der Betroffenen überwiegenden Interessen des Betreibenden sei es möglich, die Überwachung auch auf Bereiche auszuweiten, die öffentlich zugänglich sind, oder auf die Zugänge zu fremden Grundstücken. Vorliegend konnte das Gericht zwar nicht abschließend feststellen, ob die Nachbarn auch tatsächlich durch die Überwachung betroffen waren oder nicht, jedoch genüge es nach Auffassung des Gerichts auch wenn Dritte (also die Nachbarn) eine Überwachung objektiv ernsthaft befürchten müssen. Ob ein solcher Überwachungsdruck vorliege, sei im Einzelfall zu entscheiden, z.B. anhand objektiv Verdacht erregender Umstände oder im Hinblick auf einen eskalierenden Nachbarschaftsstreit. Insbesondere letzterer Punkt konnte vom Gericht vorliegend eindeutig festgestellt werden. Die Nachbarn befanden sich seit Jahren im Streit und die Kameras sollten angebracht werden, um sich gerade vor den Nachbarn zu schützen. Ein Sachverständigengutachten ergab außerdem, dass für eine der zwei Kameras die Möglichkeit bestand diese so zu drehen, dass sie den gesamten

Gartenbereich des klagenden Nachbarn erfassen könnte.

Zu beachten kann letztlich auch sein, welchen Aufwand das Neu-Ausrichten der Kameras auf das Nachbargrundstück erfordert. Ein Unterlassungsanspruch könne beispielsweise dann verneint werden, wenn die Kamera nur mit erheblichem und äußerlich wahrnehmbarem Aufwand ausgerichtet werden könnte. Allerdings wurde vom BGH bereits ein Fall in 2011, in dem die Kameras in neun Meter Höhe nur unter Zuhilfenahme einer Leiter bewegbar waren, derart entschieden, dass hierdurch ein objektiver Überwachungsverdacht nicht verneint wurde. Eine Leiter hätte nach Aussage des BGH auch dann angebracht werden können, wenn die Nachbarn nicht zuhause sind und der Vorgang sei nicht sehr zeitaufwendig. Hieran könne man erkennen, dass ein derartiger Aufwand äußerst hoch sein müsse, um den Verdacht dadurch ausräumen zu können. Im Fall war das Drehen mit der bloßen Hand möglich, bzw. bei einer Kamera durch Lösen einer Schraube. Beides sei kein erheblicher Aufwand, stellte das LG Frankenthal fest und bejahte mithin auch unter diesem Gesichtspunkt einen objektiven Überwachungsverdacht.

Fazit:

Eine Überwachung des eigenen Grundstücks ist nicht grundsätzlich rechtswidrig. Problematisch wird es aber dann, wenn öffentlich zugängliche Areale oder gar andere (Privat-)Grundstücke von der Überwachung erfasst werden, oder zumindest ohne erheblichen und äußerlich sichtbaren Aufwand erfasst werden können. In diesen Fällen ist nämlich eine Verletzung des Persönlichkeitsrechts der betroffenen Personen naheliegend. Ein Nachbarschaftsstreit allein reicht auch nicht aus, um ausnahmsweise die Rechte der Betroffenen hinter den Rechten der überwachenden Person zurücktreten zu lassen.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



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



Johannes Gruber
Rechtsanwalt
T + 49 911 9193 1308
johannes.gruber@roedl.com



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

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 30. März 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
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:
Johannes Gruber/ 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.