

NEWSLETTER

Ausgabe 01/2021



Wir wünschen Ihnen ein
gesundes und erfolgreiches
Neues Jahr 2021!

|

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Dies erwartet Sie in unserer neuen Ausgabe:

Wohnraummietrecht

Seite 3

Verlust eines Schlüssels zur Schließanlage

LG München I, Urteil vom 18.06.2020; 31 S 12365/19

Wohnungseigentumsrecht

Seite 4 - 5

Schallschutz bei mangelhaften Gemeinschaftseigentum

BGH, Urteil vom 26.06.2020, V ZR 173/19

Maklerrecht

Seite 6 - 7

Mitverschulden des Käufers kann eine Schadensersatzpflicht des Maklers mindern

OLG Hamm, Urteil vom 24.09.2020; 18 U 18/19

Allgemeines Immobilienrecht

Seite 8 - 9

Grundstücksverkäufer muss über Bleirohre aufklären

OLG Düsseldorf, Urteil vom 22.10.2019; 24 U 251/18

Wohnraummietrecht

Verlust eines Schlüssels zur Schließanlage

LG München I, Urteil vom 18.06.2020; 31 S 12365/19

Sachverhalt:

Im Jahr 2015 wurde vom Vermieter eine neue Schließanlage eingebaut. Drei Jahre später verliert der Mieter sämtliche vier Wohnungsschlüssel für die Wohnung. Der Vermieter tauscht daraufhin die Schließanlage und fordert die Kosten in Höhe von 1.977,78 € vom Mieter. Dieser verweigert die Zahlung. Der Mieter überweist einen Teilbetrag an den Vermieter, ficht eine Ratenzahlungsvereinbarung aber später an.

Entscheidungsgründe:

Das Gericht begrenzt die Höhe des Schadensersatzanspruches des Vermieters auf die Kosten für die Ersatzschlossbeschaffung sowie Ersatzschlüssel für die Eingangstür und die Tür des Mieters. Zwar bewertet das Gericht den Austausch der Schließanlage als grundsätzlich gerechtfertigt, allerdings sieht es ein Mitverschulden des Vermieters darin, dass er den Mieter nicht über ungewöhnlich hohe Kosten bei Verlust eines Schlüssels beim Einbau der Schließanlage aufgeklärt hatte.

Fazit:

Es gibt erweiterbare Schließanlagen und solche, die nicht erweiterbar sind, so wie es hier der Fall war. Der Mieter kann in der Regel davon ausgehen, dass der Vermieter eine Anlage gewählt hat, die erweiterbar ist und bei einem Schaden nicht komplett getauscht werden muss. Ist die Anlage nicht erweiterbar, muss der Vermieter den Mieter darauf hinweisen. Tut er dies nicht, verletzt er seine Pflicht und muss die Kosten für den Austausch tragen.

Wohnungseigentumsrecht

Schallschutz bei mangelhaften Gemeinschaftseigentum

Der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander zu gewährende Schallschutz richtet sich nach der DIN 4109, wenn ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt und dabei nicht in den unter dem Belag befindlichen Estrich und die Geschossdecke eingegriffen wird. Das gilt grundsätzlich auch dann, wenn die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums mangelhaft ist und der Trittschall ohne diesen Mangel den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspreche.

BGH, Urteil vom 26.06.2020; V ZR 173/19

Sachverhalt:

Der Eigentümer einer Eigentumswohnung im Dachgeschoss in einem 1962 errichteten Gebäude ließ den Teppichboden seiner Wohnung im Jahr 2008 durch Fliesen ersetzen. Die Dachgeschosswohnung war 1995 zu Wohnraum umgebaut worden. In den Wohnräumen und der Diele wurde Teppichboden verlegt. Der Kläger, der Eigentümer der Wohnung unter der Dachgeschosswohnung ist, macht geltend, dass es seither zu unzumutbaren Lärmbelästigungen durch Trittschall komme. Ein Gutachter bestätigte, dass die Wohnungstrenndecke nicht den Anforderungen an den Trittschallschutz der DIN 4109 in der Ausgabe von 1989 entspricht.

Der Kläger verlangt vom Beklagten, dass in dessen Wohnung Teppichboden oder ein in der Trittschalldämmung gleichwertiger Bodenbelag mit Trittschallverbesserung zu verlegen sei, hilfsweise durch geeignete Maßnahmen einen Trittschallpegel des Fußbodens von 53 dB herzustellen. Das Landgericht hat dem Hilfsantrag stattgegeben.

Entscheidung:

Die Revision des Beklagten weist der BGH als unbegründet zurück. Der BGH führt aus, dass jeder Wohnungseigentümer verpflichtet ist, von den in seinem Wohnungseigentum stehenden Gebäudeteilen, wozu auch der Oberbodenbelag gehört, nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Infolge des Austausches des Bodenbelags ist dem Kläger ein Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG entstanden. Der im Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander zu gewährende Schallschutz richtet sich nach der DIN 4109, wenn wie hier, ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt und dabei nicht in den darunter befindlichen Estrich und die Geschossdecke eingegriffen wird. Das gilt auch dann, wenn die Trittschalldämmung des

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Gemeinschaftseigentums mangelhaft ist und der Trittschall ohne diesen Mangel den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspreche.

Richtig ist grundsätzlich, dass der Schallschutz in erster Linie durch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile gewährleistet werden muss, insbesondere durch Art und Aufbau der Geschossdecke und des Estrichs. Zwar steht die Auswahl des im Sondereigentums stehenden Oberbodenbelags grundsätzlich im Belieben des Sondereigentümers. Das ändert aber nichts daran, dass der Sondereigentümer gehalten ist, insbesondere bei Änderung des Bodenbelags darauf zu achten, dass die durch die DIN 4109 vorgegebenen schallschutztechnischen Mindestanforderungen eingehalten werden. Solange der Wohnungseigentümer mit zumutbaren Maßnahmen an seinem Sondereigentum die Mindestanforderungen an den Trittschallschutz einhalten kann, ist er dazu im Verhältnis zu den anderen Wohnungseigentümern verpflichtet. Da vorliegend die Mindestanforderungen der DIN 4109 überschritten sind, weil das Dachgeschoss 1995 ausgebaut wurde und den Anforderungen an den Trittschallschutz gemäß DIN 4109 in der Ausgabe von 1989 nicht entspricht, sondern um 14 dB überschreitet, ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, schalldämpfenden Oberbelag einzubringen. Die Ertüchtigung des Gemeinschaftseigentums sei vorliegend weitaus aufwendiger und mit deutlich höheren Kosten verbunden. Ob und unter welchen Voraussetzungen der Beklagte einen Anspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer auf Beseitigung des Trittschallmangels am Gemeinschaftseigentum hat, bedarf vorliegend keiner Entscheidung. Es wäre hier Angelegenheit des Beklagten einen solchen Anspruch gegenüber den anderen Wohnungseigentümern geltend zu machen.

Fazit:

Abgrenzungsfragen im Bereich des Schallschutzes sind überaus schwierig zu lösen und bedingen die Hinzuziehung von Sachverständigen. Grundsätzlich kann bei nachträglicher Veränderung des Bodenbelags im Bereich des Sondereigentums der Schallschutz verlangt werden, der im Zeitpunkt der Begründung des Wohnungseigentums bestand. Bei anfänglich unzureichendem Schallschutz kann von einem Sondereigentümer, der den Bodenbelag verändert, nur Abhilfe verlangt werden unabhängig von der Frage, wer für den mangelnden Schallschutz im Gemeinschaftseigentum verantwortlich ist.

Maklerrecht

Mitverschulden des Käufers kann eine Schadensersatzpflicht des Maklers mindern

Auch bei einem Verstoß gegen Aufklärungs- und Beratungspflichten des Maklers ist Raum für ein die Schadensersatzpflicht minderndes, gegebenenfalls sogar sie ausschließendes Mitverschulden des Kunden.

OLG Hamm, Urteil vom 24.09.2020; 18 U 18/19

Sachverhalt:

Der klagende Makler bot der Käuferin ein Objekt provisionspflichtig an. In dem Exposé heißt es, dass „nach Aufarbeitung und Verbesserung fünf Wohneinheiten“ vorhanden seien. Das Exposé enthält stilisierte Grundrisspläne des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses. Es wird darauf hingewiesen, dass der Spitzboden ungenehmigt ausgebaut worden sei.

Der Makler besichtigt das Objekt mit der späteren Käuferin und ihrem Ehemann. Dem Ehemann der beklagten Käuferin war bekannt, dass sich im Erdgeschoss zuvor ein Gewerbe befand und dieses später zu Wohnraum umgebaut worden war. In dem Kaufvertrag ist der Kaufgegenstand als Sondereigentum (nebst Miteigentum) an zwei Einheiten, nämlich zum einen Sondereigentum an den gewerblichen Räumen im Erdgeschoss und der Wohnung im ersten Obergeschoss und zum anderen an einer Wohnung im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss bezeichnet. Der Makler verlangt 7.389,90 € Provision. Die Beklagte verweigert die Zahlung und behauptet, der Makler habe falsche Angaben gemacht. Der Makler beruft sich darauf, dass er die Informationen von dem Verkäufer übernommen habe.

Entscheidung:

Das Landgericht gibt der Provisionsklage statt. Das OLG Hamm weist die Berufung zurück. Das Gericht führt aus, dass der Makler seine Pflichten aus dem Maklervertrag verletzt habe, aber dies nicht dazu führe, dass die Beklagte die Provision nicht zahlen müsse bzw. mit Schadensersatzansprüchen aufrechnen könne. Zwar solle der Makler Informationen, die er vom Verkäufer mit der erforderlichen Sorgfalt einholt, sondieren und keine Angaben im Exposé aufnehmen, die nicht plausibel bzw. als bedenklich einzustufen sind. So war im Exposé die Angabe von fünf Wohneinheiten nach den bei dem Makler vorauszusetzenden Kenntnissen bedenklich. Eine Wohnung war beispielsweise nicht abgeschlossen. Die Wohnung im Erdgeschoss musste durchquert werden, um in die Wohnung im ersten OG zu gelangen. Diesem Verschulden sei aber das Mitverschulden der Käuferin entgegen zu setzen. Ihr Ehemann kannte das Objekt. Er hatte es mit dem Makler ausführlich besichtigt. Er wusste,

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

dass das Erdgeschoss früher gewerblich genutzt worden war und wusste weiter, dass die Abgeschlossenheit der Wohnungen nicht gegeben war. Auch im Kaufvertrag waren demgemäß nicht fünf Wohnungen als Vertragsgegenstand aufgeführt, sondern nur zwei.

Hinsichtlich der Schadensforderung sei weiter zu berücksichtigen, dass die Beklagte das Objekt in Form von fünf Einheiten nutzt, die sie vermietet. Im Rahmen der Abwägung und Verursachung der Beteiligten am Schaden sei das Gewicht, das dem Wissen der Beklagten und ihrem Ehemann sowie den Angaben im Kaufvertrag zukomme, deutlich überwiegend gegenüber den Angaben, die der Makler im Exposé gemacht habe.

Fazit:

Dass eine Aufklärungs- und Beratungspflichtverletzung des Maklers bei Mitverschulden des Auftragsgebers den Provisionsanspruch unberührt lässt, ist in der Rechtsprechung zum Immobilien-Maklerrecht in dieser Deutlichkeit bisher nicht zum Ausdruck gebracht. Dem Urteil des OLG Hamm kommt damit besondere Bedeutung zu bei der Abwägung des beiderseitigen Verschuldens von Makler und Auftraggeber in Provisionsauseinandersetzungen.

Allgemeines Immobilienrecht

Grundstücksverkäufer muss über Bleirohre aufklären

Ein mit Bleirohren ausgestattetes Haus weist einen Sachmangel gemäß § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB auf. Ein solcher unterliegt der Aufklärungspflicht auch dann, wenn noch kein akuter Sanierungsbedarf vorliegt, indes die ernsthafte Gefahr besteht, dass Blei im Rahmen der üblichen Nutzung austritt.

Bei dieser Beurteilung sind die Grundsätze heranzuziehen, die der Bundesgerichtshof zum Verkauf von Grundstücken mit Altlastenverdacht entwickelt hat. Unerheblich ist, wenn zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses die Verwendung von Bleirohren noch bedenkenfrei war.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 22.10.2019; 24 U 251/18

Sachverhalt:

Der Käufer eines Mehrfamilienhauses verlangt vom Verkäufer Zahlung für die laut Kostenvoranschlag entstehenden Kosten für den Austausch der Bleirohre. Im notariellen Kaufvertrag war im Rahmen der Gewährleistung folgendes vereinbart:

„Der Käufer erklärt, den Grundbesitz genau besichtigt und sich über dessen Zustand informiert zu haben. (...)

Etwa insoweit bestehende Mängelrechte des Käufers verjähren drei Monate nach Besitzübergang. Im Übrigen werden alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am Kaufobjekt ausgeschlossen, ausgenommen bei Vorsatz oder Arglist. (...)

Der Verkäufer sichert zu, dass der Gebäudeversicherung während der Zeit seines Besitzes keine Einzelschäden mit einer Schadenshöhe von über 4.000,00 € gemeldet wurden. (...)“

Nach Besitzübergang stellte der Kläger fest, dass die Trinkwasserleitung im Haus aus Bleirohren bestand. Die vom Kläger im Termin vorgelegten Prüfberichte bezüglich Wasserproben im Objekt wiesen über den nach der Trinkwasserverordnung zulässigen Grenzwerten liegende Bleiwerte aus. Der Verkäufer hatte dem Kläger im Vorfeld des Vertragsschlusses mitgeteilt, dass drei Leitungswasserschäden aufgetreten seien, jedoch nicht alle der Versicherung gemeldet wurden. Tatsächlich waren der Versicherung sechs Leitungswasserschäden gemeldet mit einer Schadenssumme auch im Einzelfall, die über 3.000,00 € lag. Die Leitungswasserschäden waren von der Versicherung reguliert. Der Verkäufer behauptet, keine Kenntnis von den Bleirohren gehabt zu haben. Das Landgericht hat der Klage dem Grunde nach stattgegeben.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Entscheidung:

Das OLG Düsseldorf weist die Berufung des beklagten Verkäufers zurück und führt aus, dass ein mit Bleirohren versehenes Haus mit einem Sachmangel gemäß § 434 BGB behaftet sei. Ein solches Haus weise das Risiko eines bevorstehenden Austauschs der Rohre und damit einhergehender Wertminderung sowie der Gefahr einer öffentlich-rechtlichen Inanspruchnahme bei Überschreitung der Grenzwerte auf. Ein aufklärungspflichtiger Sachmangel liege nicht erst bei Bestehen eines akuten Sanierungsbedarfs vor, sondern bereits dann, wenn die ernsthafte Gefahr bestehe, dass Stoffe mit einem erheblich gesundheitsgefährdenden Potential im Rahmen der üblichen Nutzung des Kaufobjekts auftreten können.

Das Gericht bejaht auch die arglistige Täuschung, da der Beklagte sowohl die Anzahl der der Versicherung gemeldeten Fälle, wie aber auch die Schadenssumme falsch angegeben hatte. Da der Beklagte als Vermieter gemäß § 14 Trinkwasserverordnung verpflichtet war, Untersuchungen zur Trinkwasserqualität durchführen zu lassen, war davon auszugehen, dass dem Beklagten die Ergebnisse der Untersuchungen bekannt waren. Unterlagen bezüglich angeblich vom Beklagten durchgeführter Untersuchungen hatte dieser nicht vorgelegt.

Das OLG hat das Verfahren bezüglich der Höhe des Schadens an das Landgericht zurückverwiesen. Das Landgericht hat nun über das Recht des Käufers zu entscheiden, ob fiktive Mängelbeseitigungskosten im Rahmen des kleinen Schadensersatzanspruchs geltend gemacht werden können.

Fazit:

Beim Verkauf einer Immobilie hat der Verkäufer eine Aufklärungspflicht; er haftet gegenüber dem Käufer, wenn er Mängel, die er kennt, nicht offenlegt. Aufzuklären ist über die Umstände, die ein redlicher Verkäufer offenbaren würde und bei denen ein redlicher Käufer erwarten darf, dass der Verkäufer diese ihm gegenüber offenbart. Dabei geht es im Wesentlichen um versteckte Mängel. Die offensichtlichen Mängel, die einer Besichtigung zugänglich und damit erkennbar sind, die der Käufer bei der im eigenen Interesse gebotenen Sorgfalt selbst wahrnehmen kann, fallen nicht ohne Weiteres unter die Aufklärungsverpflichtung.

Bei Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an die Redaktion unter
info@breiholdt-voscherau.de.

Volltexte der besprochenen Urteile oder Gesetze erhalten Sie kostenlos auf Anforderung.
Unser Impressum finden Sie unter: www.breiholdt-voscherau.de