

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 20 – 4. Oktober 2017

> Zusage für baulichen Zustand durch Vereinbarung einer bestimmten Nutzung

OLG Saarbrücken, Urteil vom 22.06.2017, Az.: 4 U 30/16

Mit Urteil vom 22.06.2017 fällte das OLG Saarbrücken eine käuferfreundliche Entscheidung an der Schnittstelle des Kauf- zum Mietrecht.

Gegenstand des Rechtsstreits zwischen zwei gewerblich agierenden Immobiliengesellschaften war der Erwerb einer vermieteten Wohnimmobilie, die unter Einbeziehung einer Mieterliste veräußert wurde. Deren Richtigkeit wurde im notariellen Kaufvertrag durch den Verkäufer zugesichert, im Übrigen wurde jedwede Gewährleistung ausgeschlossen. Im Anschluss an den Eigentumsübergang stellte ein Sachverständiger an dem Gebäude Feuchtigkeitsschäden fest, die eine Weitervermietung unmöglich machten. Hierauf begehrte der Erwerber Minderung und Schadensersatz.

Das OLG Zweibrücken gab ihm Recht, indem es eine konkludente Beschaffensvereinbarung über das Kaufobjekt annahm. Der Haftungsausschluss könne hier nach nicht darüber hinwegtäuschen, dass zwischen den Parteien Einigkeit über die Beschaffenheit in der Weise bestand, dass Kaufgegenstand ein als Wohnimmobilie vermietbares Objekt werden sollte. Konkludent war beidseitige Annahme, dass die Immobilie zur Vermietung geeignet sein müsse, da sich der Erwerb für den Käufer andernfalls als wenig sinnvoll erwies. Enthält der Kaufvertrag neben einer bestimmten Beschaffenheit einen pauschalen Haftungsausschluss für Sachmängel, muss dies so ausgelegt werden, dass der Haftungsausschluss nicht für das Fehlen der (auch konkludent) vereinbarten Beschaffenheit gilt. Nach dem BGH müssen Beschaffensvereinbarungen – selbst konkludente – dabei ihren Niederschlag in der notariellen Kaufvertragsurkunde finden.

Fazit: Für die Praxis bedeutet das Urteil auf Verkäuferseite in Zukunft erhöhten Klarstellungsbedarf zur Abwendung vermeidbarer Haftungsrisiken. In Einklang mit der BGH-Rechtsprechung empfiehlt sich auf Verkäuferseite, den konkludenten Willen möglichst ausdrücklich vertraglich festzuhalten.

> Durchführungsart geben Wohnungseigentümer vor!

AG München, Urteil vom 06.09.2017, Az.: 481 C 7764/17 WEG

Nach dem AG München ist eine Delegation bezüglich Grundfragen der Art und Weise der Durchführung einer Maßnahme nur im Beschluss der Wohnungseigentümer zu regeln.

In einer Eigentümerversammlung wurde u. a. folgender Beschluss mehrheitlich gefasst: "Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, die Pflanzstreifen um das Haus herrichten zu lassen. Alle Efeuwurzeln werden entfernt, die Bereiche werden mit neuer Erde versehen und mit verschiedenen - laut Gartenfachbetrieb geeigneten - Pflanzen versehen...." Der Kläger meint, der Beschluss sei zu unbestimmt und überlasse die Art der Ausführung dem externen Gärtner.

Mit Erfolg! Ein Beschluss, der nicht hinreichend bestimmt ist, entspricht nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 21 WEG). Der Inhalt eines Beschlusses muss, insbesondere weil Sondernachfolger an Beschlüsse gebunden sind, klar und bestimmt oder zumindest durch Auslegung bestimmbar sein. Auch bei der Beschlussfassung über Maßnahmen der Instandhaltung oder Instandsetzung muss hinreichend bestimmt sein, welche konkreten Maßnahmen vorgenommen werden sollen. Die Grundfragen der Art und Weise der Durchführung (Umfang, Finanzierung, Ablauf, Kostenvorschläge) müssen im Beschluss geregelt werden. Es stellt daher eine unzulässige Delegation von Aufgaben der Wohnungseigentümer dar, diese Entscheidung hinsichtlich der Pflanzenwahl auf die Hausverwaltung oder gar eine Gartenbaufirma zu übertragen.

Fazit: Ein bedauerlicher und vermeidbarer Fehler der Verwaltung! Eine Bezugnahme auf ein vorgelegtes Angebot mit den darin beschriebenen Arbeiten enthielt der Beschluss gerade nicht. Das wäre mit geringstem Aufwand möglich gewesen! Hier zeigt sich wieder, dass rechtliche vorbeugende Beratung schwerwiegende Fehler und daraus resultierende Kosten für die Gemeinschaft vermeiden kann.

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, 4. Oktober 2017

Herausgeber: **Rödl Rechtsanwalts-gesellschaft 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.