

IMMOBILIEN INFO

07.04.2014

Kein unbegrenzter Schadensersatz für den Hauskäufer

BGH, Urteil vom 04.04.2014, V ZR 275/12

Die Käuferin verlangt vom Käufer 500.000 € Schadensersatz. Sie hatte von ihm ein Grundstück mit Haus für 260.000 € gekauft. Das Gebäude war aber mit Hausschwamm befallen. Ein Gutachter stellt später fest, dass der Wert des mit Hausschwamm befallenen Objekts bei 507.000 € liegt, in mangelfreiem Zustand läge er bei mindestens 600.000 €.

Der BGH stellt sich zwar auf den Standpunkt, dass der Käufer immer all diejenigen Kosten ersetzt verlangen kann die erforderlich sind, um den Mangel zu beseitigen. Allerdings soll im Extremfall der Schadensersatzanspruch auf den mangelbedingten Minderwert begrenzt sein. Ein solcher Extremfall sei bei Grundstückskaufverträgen in der Regel dann der Fall, wenn die Kosten für die Reparatur den Verkehrswert des Objekts in mangelfreiem Zustand übersteigen oder wenn die Kosten das Doppelte des mangelbedingten Minderwerts übersteigen.

Diese beiden Punkt muss jetzt das Berufungsgericht weiter aufklären.

Steinmauer als bauliche Veränderung

LG Frankfurt, Urteil vom 04.12.2013, 2-13 S 82/12

Dem Beklagten ist auf einer Gartenfläche ein Sondernutzungsrecht zugewiesen. Er errichtet dort eine Steinmauer. Ein Eigentümer klagt auf Rückbau.

Nach dem Landgericht Frankfurt muss die Steinmauer wieder beseitigt werden. Es hätte der Zustimmung sämtlicher anderer Eigentümer bedurft, nachdem es sich um eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums gehandelt hat.

Deshalb der Tipp für umbauende Eigentümer: Immer sich vorher einen entsprechenden Beschluss durch die Eigentümergemeinschaft geben lassen.

Kontakt

Fuß Rechtsanwälte
Waaghausstraße 5-7
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:

www.hausundgrund-tuttlingen.de

Hausgeld und Auslandswohnsitz

LG Frankfurt, Urteil vom 25.03.2014, 2-09 S 63/12

Die Eigentümergeinschaft verklagt einen Eigentümer auf Hausgeld. Dieser hat aber seinen Wohnsitz in London. Das Amtsgericht weist die Klage zunächst ab, weil kein deutscher Gerichtsstand gegeben sei.

Die Berufung richtet es für die Eigentümergeinschaft: Zwar müsse vom Grundsatz her eine Person vor Gerichten des Staates verklagt werden, in dem sie ihren Wohnsitz habe. Bei Hausgeldforderungen sei die Sache aber anders. Es gehe hier schließlich um eine Verpflichtung aus dem Gemeinschaftsverhältnis heraus. Erfüllungsort für die Zahlung von Hausgeld sei der Sitz der Eigentümergeinschaft.

Die Sache mit dem Gerichtsstand, wenn ein Eigentümer nur im Ausland einen Wohnsitz hat, ist noch hoch umstritten. Auch die Argumente des Landgerichts Frankfurt leuchten nicht wirklich ein. Die Erfüllungshandlung (Zahlung von Hausgeld) ist auch in England möglich. Warten wir darauf, wie die Revision ausgeht.

Anpassung der Vorauszahlung zerstört nicht Schriftform

BGH, Urteil vom 05.02.2014, XII ZR 65/13

Die Vermieterin von Gewerberaum klagt auf Zahlung von Miete. Die Mieterin verweigert sich. Sie ist der Auffassung ordnungsgemäß gekündigt zu haben. Zwar sei die im Vertrag vorgesehene Vertragslaufzeit noch nicht um. Sie habe aber vorzeitig kündigen können, weil die Schriftform des Vertrags nicht eingehalten sei. Die Vermieterin habe nämlich die monatlichen Zahlungen auf die Betriebskosten (wie im Vertrag vorgesehen) wegen eines Saldo zu ihren Gunsten erhöht.

Der BGH stellt sich auf die Seite der Vermieterin. Die Mieterin könne nicht vorzeitig kündigen. Die Anpassungsklausel im Hinblick auf die Betriebskosten sei wirksam. Die damit einhergehende Änderung der Miete unterliege nicht dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB. Ein späterer Erwerber des Grundstücks sei wegen der entsprechenden Vereinbarung im Vertrag ausreichend geschützt.

In der Vergangenheit wurde die Rechtsprechung zur Einhaltung der Schriftform immer mehr aufgeweicht. Dennoch eine richtige Entscheidung. Ansonsten hätte es eines Nachtrags bedurft, zu dem die Vermieterin die Mieterin hätte im Gerichtsverfahren zwingen müssen.

IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Fuß

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht

af@anwalt-fuss.de

Jahrgang 1976
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund
Tuttlingen
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

