

# Mandanteninformation für Private Immobilienbesitzer

---

1. **Anspruch auf Zustimmung der Eigentümergemeinschaft zum Einbau einer Split-Klimaanlage? Stellt der Einbau einer Klimaanlage eine privilegierte Maßnahme dar und geht von ihr eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung aus?**

## Hintergrund

Ein Wohnungseigentümer wohnte im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses. Er wollte 2 Klimaanlagen mit Split Technik einbauen. Diese zeichnen sich dadurch aus, dass ein Teil im Bereich der Wohnung und ein Kompressor an der Außenseite der Fassade angebracht werden muss. Weil die Fassade zum Gemeinschaftseigentum gehört, beantragte er, dass die Eigentümerversammlung dem Einbau der beiden Split-Klimaanlagen und den dafür notwendigen Wanddurchbrechungen zustimmt. Dabei berief er sich vor allem darauf, dass er die Klimaanlagen zur Abkühlung benötigt, weil die Anzahl der Hitzetage im Rhein-Main-Gebiet immer mehr zunimmt. Das sei für ihn auch aufgrund einer gesundheitlichen Beeinträchtigung infolge seines Alters unerträglich. Nachdem die Eigentümergemeinschaft dies durch einen Beschluss abgelehnt hatte, ging er dagegen im Wege der Beschlussersetzungsklage gem. § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG vor. Gegen die Abweisung der Klage durch das Amtsgericht legte er Berufung ein.

## Entscheidung

Das Landgericht entschied, dass der Wohnungseigentümer keinen Anspruch darauf hat, dass ihm der Einbau der Split Klimaanlagen und die dazu erforderlichen Wanddurchbrechungen erlaubt wird

Ein Anspruch auf Einbau der Klimaanlagen ergebe sich nicht aus § 20 Abs. 2 WEG, weil es sich um keine privilegierte Maßnahme im Sinne dieser Vorschrift handelt. Dies begründeten die Richter damit, dass der klagende Eigentümer nicht hinreichend dargelegt habe, dass er eine bauliche Veränderung verlangt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dient i. S. v. § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG. Hierzu reiche eine gesundheitliche Beeinträchtigung durch Hitze in der Wohnung nicht aus. Vielmehr müsse es um eine Verbesserung im Hinblick auf eine Behinderung gehen.

Ein Anspruch des Eigentümers nach § 20 Abs. 3 WEG scheidet hier aus, weil der Einbau einer Split-Klimaanlage mit einer benachteiligenden baulichen Veränderung verbunden ist.

Das ergebe sich daraus, dass nur belanglose Beeinträchtigungen der übrigen Eigentümer außer Betracht bleiben sollen. Von daher reiche bereits ein Eingriff in die Bausubstanz oder eine erhebliche Änderung des äußeren Erscheinungsbildes aus. Ein Eingriff in die Bausubstanz liege hier darin, dass das Dach durchbohrt werden muss, um den im Raum befindlichen Innenteil der Klimaanlage mit dem Außenteil zu verbinden. Darüber hinaus sei das Außenteil der Klimaanlage sichtbar, weil es sich im Bereich des Daches befindet.

Ein Nachteil ist nach Auffassung des Gerichtes nicht aus dem Grund zu verneinen, dass sich die Dachwohnung in den Sommermonaten erheblich aufheizt. Denn dies sei bei Dachgeschosswohnungen bereits beim Erwerb im Jahr 2012 so üblich. Lediglich die Zunahme von heißen Sommertagen in den letzten Jahren reiche nicht aus, um einen Nachteil seitens der übrigen Eigentümer zu verneinen. Schließlich habe der Eigentümer eingeräumt, dass eine Wärmereduzierung auch etwa durch ein Monoblockgerät möglich sei.

2. **Bauträgervergütung verjährt in 10 Jahren**

**Der Vergütungsanspruch eines Bauträgers, der einen Grundstücksanteil unter der gleichzeitigen Verpflichtung der Errichtung einer Eigentumswohnung veräußert, verjährt in 10 Jahren, wenn der Wohnungskaufpreis Teil der Gesamtvergütung ist.**

## Hintergrund

Die Bauträgerin und Veräußerin einer Eigentumswohnung hatte die Erwerber auf Zahlung der letzten noch ausstehenden Vergütungsrate in Höhe von ca. 15.500 EUR plus Zinsen verklagt. Mit notariellem Bauträgervertrag vom Februar 2013 hatte die Klägerin den Beklagten an ihrem Grundbesitz 2 Miteigentumsanteile veräußert, verbunden mit dem Sondereigentum an einer zu errichtenden Wohnung nebst Pkw-Abstellplatz im Untergeschoss. Der Kaufpreis war in 7 vom Baufortschritt abhängigen Raten

zu zahlen, die Schlussrate in Höhe von 3,5 % des vereinbarten Preises nach vollständiger Fertigstellung.

Nach diversen Begehungen und einer Bauabnahme erklärte die Klägerin mit Bautenstandsmeldung vom November 2014, das Objekt vollständig fertiggestellt zu haben. Die anschließend erstellte Schlussrechnung wiesen die Beklagten wegen diverser Baumängel im Dezember 2014 zurück. Nachdem die Beklagten bis Ende Dezember 2018 auf die Einrede der Verjährung verzichtet hatten und nach einem zwischenzeitlichen Mahnverfahren, erhob die Klägerin im Dezember 2018 Klage auf Restzahlung.

Das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen, mit der Begründung, die Restvergütungsforderung der Klägerin sei verjährt. Der Anspruch auf Vergütung unterliege der regelmäßigen Verjährungsfrist des § 195 BGB und betrage 3 Jahre. Auch wenn die Vergütungsforderung Teil des Entgeltes dafür sei, dass die Klägerin den Beklagten Eigentum an einem Grundstück übertragen habe, komme hier die für Grundstückskaufverträge geltende 10-jährige Verjährungsfrist des § 196 BGB nicht zum Zuge.

### **Entscheidung**

Dies sah der BGH anders. Der BGH gab der Vorinstanz insoweit recht, als die vereinbarte Vergütung nicht in einen Kaufpreisteil und einen Werkvertragsteil aufteilbar sei. Bei einem Bauträgervertrag handle sich nach ständiger Rechtsprechung um einen einheitlichen Vertrag, der werkvertragliche und kaufvertragliche Elemente enthalte. Im Rahmen der Vertragsabwicklung seien daher je nach Fallgestaltung kaufrechtliche und/oder werkvertragsrechtliche Regeln anzuwenden.

Eine Aufteilung der einheitlich vereinbarten Vergütung in einen Kaufvertragsteil und einen Werkvertragsteil kommt nach der Entscheidung des BGH allerdings nicht in Betracht. Die Vorinstanz habe also insoweit recht, als die Verjährung des Vergütungsanspruchs einheitlich zu beurteilen ist.

Entgegen der Auffassung der Vorinstanz gilt nach der Entscheidung des BGH für den Vergütungsanspruch des Bauträgers allerdings nicht die 3-jährige Regelverjährung des § 195 BGB, sondern die 10-jährige Verjährungsfrist des § 196 BGB. Die 10-jährige Verjährung für Grundstückskaufverträge ist nach der Bewertung des BGH vom Gesetzgeber als die speziellere Verjährungsregelung konzipiert. Aus systematischen und teleologischen Erwägungen zu § 196 BGB folge, dass der Gesetzgeber im Falle einer Eigentumsübertragung an einem Grundstück wegen der Bedeutung eines Grundstücksgeschäfts und den damit verbundenen Risiken eine von der Regelverjährung abweichende längere Verjährung vorsehen wollte.

Auch wenn ein Bauträgervertrag grundsätzlich ein Mischvertrag mit Elementen des Werkvertrags und des Grundstückskaufvertrags sei, so stehe für den Erwerber doch die Eigentumsübertragung an der vom Bauträger zu errichtenden Eigentumswohnung im Vordergrund des Interesses. Die mit der einheitlichen Vergütung mit abgegoltenen Bauleistungen hätten für den Erwerber nur dann einen nachhaltigen Wert, wenn er auch Eigentümer der Wohnung wird. Damit stehe entgegen der Auffassung der Vorinstanz die Eigentumsübertragung im Zentrum des vereinbarten Rechtsgeschäfts.

Im Ergebnis ist damit nach der Entscheidung des BGH im Fall eines Bauträgervertrags für die Verjährung des Vergütungsanspruchs die 10-jährige Verjährungsfrist des § 196 BGB einschlägig. Die 10-jährige Verjährungsfrist beginne mit der Entstehung des Anspruchs und damit dem Zeitpunkt, in welchem der Anspruch erstmalig geltend gemacht und notfalls im Wege der Klage durchgesetzt werden kann. Dies sei regelmäßig der Zeitpunkt der Fälligkeit. Die Fälligkeit der Restvergütung sei im konkreten Fall frühestens mit der Bautenstandsmeldung und Abnahme im November 2014 eingetreten, die 10-jährige Verjährung also noch nicht abgelaufen.

Damit war das Urteil der Vorinstanz aufzuheben. Da das Berufungsgericht keine Feststellungen zu einem möglichen Zurückbehaltungsrecht wegen der von den Beklagten geltend gemachten Mängeln getroffen hatte, war die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

### **3. Unfall wegen Glätte: Wann haftet der Grundstückseigentümer?**

**Grundstückseigentümer können die Räum- und Streupflicht bei Glätte grundsätzlich auf Dritte übertragen. Sie müssen dann aber überprüfen, ob der Auftrag auch ausgeführt wird. Wenn nicht, müssen sie selbst tätig werden.**

## Hintergrund

Die Geschädigte ist Eigentümerin eines Lkw mit Auflieger. Die Beklagte betreibt einen Umschlagplatz für Waren in Köln, auf dem Waren rund um die Uhr, also auch während der Nachtzeit verladen werden. Die Räum- und Streupflicht für das Betriebsgelände hatte die Beklagte vertraglich auf ein Gebäudereinigungsunternehmen übertragen.

Infolge eines plötzlichen Kälteeinbruchs war das Betriebsgelände während einer Nacht im Dezember 2022 komplett vereist. Kurz nach Mitternacht befuhr ein Mitarbeiter der Klägerin mit einem Gespann aus Lkw und Auflieger das Betriebsgelände. An einer dort befindlichen Wechselbrücke sollte das Fahrzeug be- und entladen werden. Auf dem eisglatten Gelände verlor der Fahrer die Kontrolle über das Fahrzeug, sodass dieses gegen eine der Wechselbrücken rutschte. Es entstand ein erheblicher Sachschaden sowohl an dem Fahrzeug als auch am Auflieger.

Die Beklagte verweigerte Schadenersatz mit dem Hinweis, sie habe die Räum- und Streupflicht wirksam auf ein Gebäudereinigungsunternehmen übertragen. Dieses habe auf den nächtlichen Kälteeinbruch nicht schnell genug reagiert und sei wegen Verletzung des erteilten Auftrags zum Ersatz des entstandenen Schadens verpflichtet.

## Entscheidung

Das LG gab dem beklagten Unternehmen lediglich darin recht, dass dieses die Räum- und Streupflicht als Teil seiner Verkehrssicherungspflicht grundsätzlich wirksam auf ein Unternehmen, das zur Übernahme dieser Verpflichtungen in der Lage ist, übertragen durfte. Die Übertragung dieser Verkehrssicherungspflicht entbinde die Beklagte allerdings nicht davon, in angemessenem Umfang die tatsächliche Ausführung der Räum- und Streuarbeiten durch das beauftragte Unternehmen zu überprüfen.

Im konkreten Fall war dem beklagten Unternehmen nach eigenem Bekunden ca. 90 Minuten vor dem Schadensereignis aufgefallen, dass trotz zu diesem Zeitpunkt bereits eingetretener umfangreicher Vereisung des Betriebsgrundstücks noch keinerlei Maßnahmen von dem beauftragten Gebäudereinigungsunternehmen zum Schutz der Grundstücksnutzer eingeleitet worden waren. Die Beklagte habe zu diesem Zeitpunkt zwar die Durchführung geeigneter Maßnahmen bei der Gebäudereinigungsfirma angemahnt, aber selbst nichts gegen die erkennbare Gefahrenlage unternommen.

Der bis zum Unfallereignis vergangene Zeitraum der Untätigkeit der Beklagten von ca. 90 Minuten war dem Gericht deutlich zu lang. Auch wenn die Beklagte im Hinblick auf die Übertragung der Streupflicht auf ein Drittunternehmen keinerlei eigene Streumittel vorgehalten habe, so hätte sie nach Auffassung des LG doch das ihr nach den Umständen Mögliche tun müssen, um Gefahren für Nutzer des Grundstücks zu minimieren.

Das nach Auffassung des LG erforderliche Minimum hätte darin bestanden, einen deutlich sichtbaren Warnhinweis auf die eingetretene Vereisung an der Einfahrt zum Gelände anzubringen. Dies hätte den Fahrer der Klägerin wahrscheinlich zu größerer Vorsicht veranlasst. Ohne diesen Warnhinweis habe dieser darauf vertrauen dürfen, dass das Gelände gestreut sei. Darüber hinaus sei der Beklagten bekannt gewesen, welche Unternehmen zu welchem Zeitpunkt das Gelände anfahren. Insoweit wäre auch eine telefonische Vorwarnung möglich und zumutbar gewesen.

Die Verletzung der Verkehrssicherungspflicht war nach Auffassung der Kammer auch ursächlich für den eingetretenen Schaden. Insoweit gelte der Anscheinsbeweis zugunsten des Geschädigten, dass ein eingetretener Schaden bei Beachtung der gebotenen Verkehrssicherungspflicht hätte verhindert werden können. Diesen Anscheinsbeweis habe die Beklagte nicht nachvollziehbar entkräftet.

Nach dem Urteil des LG haftet die Beklagte sowohl aus dem Gesichtspunkt der Verletzung der nach dem zugrundeliegenden Anlieferungsvertrag bestehenden Verkehrssicherungspflicht gem. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB als auch aus dem Gesichtspunkt der Verletzung der deliktischen Verkehrssicherungspflicht gem. § 823 Abs. 1 BGB für den eingetretenen Schaden.