

Landgericht Darmstadt

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 433, 437, 443f BGB, 10 Abs. 7 WEG

- 1. Selbst wenn beim Kauf einer Eigentumswohnung die tatsächlich bei Gefahrübergang vorhandene Instandhaltungsrücklage hinter der dem Käufer mitgeteilten zurückgeblieben ist, stellt dies keinen Schaden des Käufers dar, da die Instandhaltungsrücklage nicht dem Vermögen des Käufers, sondern gemäß § 10 Abs. 7 Satz 1 WEG dem Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft zugeordnet ist und der einzelne Wohnungseigentümer hieran über keinen bestimmbaren Anteil verfügt.**
- 2. Da sich die Höhe der Instandhaltungsrücklage jederzeit ändern kann, kann der Käufer aufgrund der Angabe im Kaufvertrag gemäß §§ 133, 157 BGB nicht davon ausgehen, dass dieser Bestand auch etwa drei Monate später am Tag des Vertragsschlusses noch vorhanden war und daher als vereinbarte Eigenschaft der Kaufsache im Sinne des § 434 BGB zu verstehen ist, die von dem zwischen den Parteien vereinbarten Ausschluss der Gewährleistung für Sachmängel ausgenommen ist.**
- 3. Mit der Angabe der angeblichen Höhe der Instandhaltungsrücklage zu einem bestimmten Termin wollten die Parteien ersichtlich auch keine Eigenschaft der Kaufsache vereinbaren. Vielmehr stehen diese Angaben im unmittelbaren Zusammenhang mit der Vereinbarung, dass für den „Anteil des Verkäufers an der Instandhaltungsrücklage“ eine besondere Vergütung nicht zu entrichten sei.**
- 4. Eine solche Ausweisung wird allgemein zu steuerlichen Zwecken empfohlen, da es als noch nicht abschließend geklärt gilt, ob ein rechnerischer Anteil des Wohnungseigentümers an der Instandhaltungsrücklage nicht der Grunderwerbsteuer unterfällt.**

LG Darmstadt, Urteil vom 03.12.2014; Az.: 25 S 130/14

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Fürth/Odenwald, verkündet am 10.07.2014 und an diesem Tag zur Geschäftsstelle gelangt, wird zurückgewiesen.

Das angefochtene Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Die Kosten des Berufungsverfahrens hat der Kläger zu tragen.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

I.

Der Kläger kaufte vom Beklagten mit notariellem Kaufvertrag vom 11.05.2012 einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einer Gaststätte zum Kaufpreis von 140.000,00 €. In dem Vertrag heißt es u. a.:

„Für den Anteil des Verkäufers an der Instandhaltungsrücklage ist eine besondere Vergütung nicht zu entrichten; diese beträgt 2.499,77 € (16.02.12).“

Tatsächlich handelte es sich bei dem bezifferten Anteil um den rechnerischen Stand des Anteils des Verkäufers an der Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2010. Zum Zeitpunkt 16.02.2012 war die Instandhaltungsrücklage aufgebraucht.

Der Kläger nimmt den Beklagten auf Schadensersatz in Höhe von 2.499,77 € in Anspruch, hilfsweise auf Einzahlung dieses Betrags als Anteil an der Instandhaltungsrücklage auf das Konto des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft.

Das Amtsgericht hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, es liege kein Schaden des Klägers vor, da ihm an dem Verwaltungsvermögen kein Anteil zustehe. Es sei auch nicht nachgewiesen, dass er eine Sonderumlage habe erbringen müssen, um die eigentlich aufgebrauchte Rücklage zu bilden.

Hiergegen wendet sich der Kläger mit seiner Berufung.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung ist zulässig, insbesondere ist sie noch ausreichend begründet. Der Kläger stellt in der Berufungsbegründung dar, dass er die Berufung auf den vom Amtsgericht nicht berücksichtigten rechtlichen Gesichtspunkt stütze, dass der Kaufvertrag ungeachtet der Frage, wer Inhaber des Vermögens der Instandhaltungsrücklage sei, vom Beklagten nicht gehörig erfüllt sei.

Das Rechtsmittel bleibt jedoch in der Sache ohne Erfolg.

Zutreffend ist das Amtsgericht davon ausgegangen, dass der Kläger gegen den Beklagten keinen Schadensersatzanspruch unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluss hat. Selbst wenn die tatsächlich bei Gefahrübergang vorhandene Instandhaltungsrücklage hinter der dem Kläger mitgeteilten zurückgeblieben ist, stellt dies keinen Schaden des Klägers dar, da die Instandhaltungsrücklage nicht dem Vermögen des Klägers, sondern gemäß § 10 Abs. 7 Satz 1 WEG dem Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft zugeordnet ist und der einzelne Wohnungseigentümer hieran über keinen bestimmaren Anteil verfügt (vgl. Sächsisches Finanzgericht, Urteil vom 25. Juni

2014 - 6 K 193/12 -, juris Rn. 15; Bundestags-Drucks. 16/887, S. 63; Drasdo, ZWE 2013, S. 297).

Ein Anspruch ergibt sich entgegen der Ansicht der Berufung aber auch nicht unter Gesichtspunkten des kaufvertraglichen Gewährleistungsrechts. Zutreffend geht zwar die Berufung davon aus, dass es sich bei dem Umfang der Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft um eine wertmitbestimmende Eigenschaft der Kaufsache handelt, so dass bei einem Zurückbleiben der Instandhaltungsrücklage hinter deren vertraglich vereinbarter Höhe ein Mangel der Kaufsache im Sinne des § 434 BGB zu sehen sein kann, der den Käufer zur Wahrnehmung der Gewährleistungsrechte aus § 437 BGB berechtigt.

Allerdings haben die Parteien in dem notariellen Kaufvertrag vom 11. Mai 2012 keine bestimmte Höhe der Instandhaltungsrücklage für den gemäß § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB maßgeblichen Zeitpunkt des Gefahrübergangs vereinbart. In dem Vertrag heißt es zur Instandhaltungsrücklage lediglich:

„Für den Anteil des Verkäufers an der Instandhaltungsrücklage ist eine besondere Vergütung nicht zu entrichten; diese beträgt 2.499,77 € (16.2.12).“

Damit ist klargestellt, dass die Angabe der Höhe des rechnerisch auf den Anteil des Verkäufers an der Wohnungseigentümergeinschaft entfallenden Teils der Instandhaltungsrücklage sich auf den 16. Februar 2012 bezieht. Da sich die Höhe der Instandhaltungsrücklage jedoch jederzeit ändern kann, kann der Käufer aufgrund der Angabe im Kaufvertrag gemäß §§ 133, 157 BGB nicht davon ausgehen, dass dieser Bestand auch etwa drei Monate später am Tag des Vertragsschlusses noch vorhanden war und daher als vereinbarte Eigenschaft der Kaufsache im Sinne des § 434 BGB zu verstehen ist (vgl. Saarländisches OLG, Urteil vom 13. Oktober 1999 – 1 U 157/99 -, juris Rn. 30), die von dem zwischen den Parteien vereinbarten Ausschluss der Gewährleistung für Sachmängel ausgenommen ist.

Dessen ungeachtet haben die Parteien mit der Angabe der angeblichen Höhe der Instandhaltungsrücklage zum 16. Februar 2012 ersichtlich auch keine Eigenschaft der Kaufsache vereinbaren wollen. Vielmehr stehen diese Angaben im unmittelbaren Zusammenhang mit der Vereinbarung, dass für den

„Anteil des Verkäufers an der Instandhaltungsrücklage“

eine besondere Vergütung nicht zu entrichten sei. Eine solche Ausweisung wird allgemein zu steuerlichen Zwecken empfohlen, da es als noch nicht abschließend geklärt gilt, ob ein rechnerischer Anteil des Wohnungseigentümers an der Instandhaltungsrücklage nicht der Grunderwerbsteuer unterfällt (vgl. Heinemann, Kölner Formularhandbuch Grundstücksrecht, 1. Aufl., Rn. 285; Krauß, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 7. Aufl., Rn. 1137 f.; Saumweber, MittBayNot 2007, S. 357; Fabis, RNotZ 2007, 369). Anders mag es etwa liegen, wenn die Vertragsparteien - anders als im vorliegenden Kaufvertrag - ausdrücklich vereinbaren, dass ein bestimmter Kaufpreisanteil auf die Instandhaltungsrücklage entfallen soll (vgl. OLG Köln, Beschluss vom 19. Dezember 2013, - 19 U 133/13 -, juris Rn. 3 ff.).

Vor dem Hintergrund des Ausschlusses der Sachmängelgewährleistung in dem Kaufvertrag kann es auch dahinstehen, ob der Kläger aufgrund der tatsächlichen

Angaben im Kaufvertrag einen bestimmten Bestand der Instandhaltungsrücklage im Sinne des § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB erwarten durfte. Auf den Gewährleistungsausschluss kann sich der Beklagte auch mit Erfolg gemäß § 444 BGB berufen, da er für einen bestimmten Bestand der Instandhaltungsrücklage keine Garantie übernommen hat. Eine verbindliche Zusicherung ist insofern nicht ersichtlich, wie sich dies bereits aus den vorangegangenen Erwägungen ergibt. Es sind auch keine Umstände vorgetragen oder sonst ersichtlich, nach denen der Beklagte dem Kläger den tatsächlichen Bestand der Instandhaltungsrücklage arglistig verschwiegen hätte.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. Insbesondere hat die Sache keine grundsätzliche Bedeutung.

Grundsätzliche Bedeutung hat eine Sache, wenn sie eine entscheidungserhebliche, klärungsbedürftige und klärungsfähige Rechtsfrage aufwirft, die sich in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen kann. Klärungsbedürftig ist eine Rechtsfrage insbesondere dann, wenn sie vom Bundesgerichtshof bisher nicht entschieden worden ist und von einigen Oberlandesgerichten unterschiedlich beantwortet wird, oder wenn dazu in der Literatur unterschiedliche Meinungen vertreten werden (vgl. etwa BGH, Beschluss vom 24. April 2013 – XII ZR 159/12 -, juris Rn. 4 m. w. N.).

Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht gegeben. Es ist bereits nicht ersichtlich, dass die für die Entscheidung bedeutsame Rechtsfrage, ob ein Anteil an der Instandhaltungsrücklage dem Vermögen des einzelnen Wohnungseigentümers zuzuordnen ist, in Rechtsprechung oder Literatur umstritten wäre, zumal diese Frage - wie ausgeführt - mit § 10 Abs. 7 WEG nunmehr vom Gesetzgeber abschließend beantwortet ist. Soweit sich daneben die Rechtsfrage stellt, ob ein negatives Abweichen des Bestandes der Instandhaltungsrücklage von deren vertraglich vereinbartem Bestand einen Sachmangel darstellt, der dem Käufer die Rechte des § 437 BGB eröffnet, ist die Beantwortung dieser Rechtsfrage nicht von entscheidungserheblicher Bedeutung, da die Parteien vorliegend - wie ausgeführt - gerade keine Beschaffenheitsvereinbarung getroffen haben. Die zu diesem Ergebnis führende Auslegung des vorliegenden Kaufvertrags wiederum ist lediglich eine Frage des Einzelfalls, die über den vorliegenden Rechtsstreit hinaus keine Bedeutung hat. Insbesondere sind dabei Rechtsfragen, die sich in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen können, nicht zu beantworten.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.