

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Haftung für falsche Größenangaben bei
Wohnungsverkauf

– OLG Frankfurt a.M., Urteil vom 24.01.2019, Az.: 26 Sch 8/18

→ Übertragung der höchstrichterlichen
Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen auf
Gewerberaummietverträge

– OLG Dresden, Beschluss vom 06.03.2019, Az.: 5 U 1613/18

→ Haftung für falsche Größenangaben bei Wohnungsverkauf

OLG Frankfurt a.M., Urteil vom 24.01.2019, Az.: 26 Sch 8/18

Das Oberlandesgericht Frankfurt a.M. hat sich mit einer arglistigen Täuschung durch Angaben in einem Financial Fact Book beschäftigt. In seinem Urteil über die Vollstreckbarkeit eines Schiedsspruchs wurde dies aufgrund der Tatumstände verneint, wobei sich das Gericht allerdings nur oberflächlich mit der Rechtslage auseinandersetzte.

In dem Verfahren ging es um einen Unternehmenskauf, in dem der Verkäufer ein sog. „Financial Fact Book“ vorlegte, in dem bestimmte Informationen dargestellt waren. Der Kläger behauptete, dadurch arglistig getäuscht worden zu sein und versuchte, die Vollstreckbarkeit des Schiedsspruchs aufzuheben. Der Beklagte setzte dem entgegen, dass die Angaben im Fact Book richtig waren und zudem in dem begleitenden „Non Reliance Letter“ klagestellt worden sei, dass man sich nicht auf Unrichtigkeiten im Fact Book berufen könne, sondern eigene Prüfungen anzustellen waren. Das Schiedsgericht verneinte auf dieser Grundlage auch eine arglistige Täuschung – jedoch aufgrund des Einzelfalls und im Kontext einer summarischen Überprüfung des Schiedsspruchs.

Obwohl der entschiedene Sachverhalt sehr abstrakt ist, zeigt sich, dass mittlerweile mehr und mehr Kaufverträge und die vorbereitenden Maßnahmen dazu den Weg zu den Obergerichten nehmen. Immer wieder wird deutlich, dass von dem Grundsatz „Augen auf beim Kauf“ mehr und mehr abgewichen wird. Das Informationsgefälle zwischen Verkäufer und Käufer wird meist in der Weise beantwortet, dass der Verkäufer eine dezidiert Offenlegung über Umstände schuldet,

die der Käufer nicht durch Inaugenscheinnahme erkennen kann.

Dementsprechend ist es für den Verkäufer ratsam, die vorbereitenden und begleitenden Maßnahmen im Kaufvertrag gewissenhaft festzuhalten. Im gesetzlichen Rahmen kann hierdurch die Haftung wesentlich eingeschränkt und damit das Ziel des Verkäufers erreicht werden, nicht zu haften. Hierbei kann auch geregelt werden, dass für entsprechende Informationen keine Haftung übernommen wird und den Käufer eine eigene Prüfung anzustellen hat. Selbstverständlich darf dabei nichts Irreführendes oder ins Blaue hinein behauptet werden. Der Käufer darf bei der Untersuchung des Kaufgegenstands (Due Diligence) auch nicht zeitlich unter Druck gestellt oder überrumpelt werden. Da eine Wahrnehmung in einem Datenraum zugänglich gemachter Informationen nicht mit der Inaugenscheinnahme vergleichbar ist, kann die Haftungsbeschränkung des Verkäufers nur mit Leben ausgefüllt werden, wenn eine relevante Information dem Erwerbsinteressenten belegbar und rechtzeitig offen gelegt wird (so z.B. zuletzt BGH, Urteil vom 14.09.2018, Az. V ZR 165/17 oder vor Jahren bereits BGH, Urteil vom 12.11.2009, Az., ZR 181/09, die ein „Fluten“ des Datenraumes kurz vor Schließung missbilligte).

Fazit:

Beim Verkauf sollte der Verkäufer dem Käufer ausreichend Zeit einräumen und Verfahren definieren, nach denen die Transaktion abläuft. Er muss großes Augenmerk darauf legen, dass er die Offenlegung belegbar und zudem zeitlich ausreichend vor Abschluss des Kaufvertrages in den Prozess einführt.

→ Übertragung der höchstrichterlichen Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen auf Gewerberaummietverträge

OLG Dresden, Beschluss vom 06.03.2019, Az.: 5 U 1613/18

Die für Wohnraummietverträge geltende Rechtsprechung zur Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln ist auf gewerbliche Mietverhältnisse zu übertragen. Die vorliegende Entscheidung betraf die Anmietung von Gewerberaum, um diesen zu Wohnzwecken unter zu vermieten.

Im Fall wurden vier Wohnungen an eine Unternehmersgesellschaft (haftungsbeschränkt) („UG“) vermietet, welche berechtigt war, diese zu Wohnzwecken an Dritte weiter zu vermieten. In dem von den Parteien geschlossenen Formularmietvertrag wurde vereinbart, dass der Mieter die anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen habe.

Nach Ansicht des OLG Dresden liegt hier ein Gewerberaummietvertrag vor, da die UG als juristische Person die Räume schon begrifflich nicht zu eigenen Wohnzwecken anmieten kann. Die höchstrichterliche Rechtsprechung, dass eine durch AGB vereinbarte Überwälzung der nach der gesetzlichen Regelung eigentlich den Vermieter treffende Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen im Fall einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung unwirksam ist, sofern der Vermieter hierfür keinen angemessenen Ausgleich gewährt, ist nach Ansicht des OLG Dresden auch

auf den Fall der Gewerberaummiете zu übertragen. In beiden Arten von Mietverhältnissen werde von derselben gesetzlichen Regelung abgewichen und in beiden Fällen stelle sich dasselbe Problem der fehlenden Kompensation bei der Übergabe einer Wohnung, die sich nach Renovierung durch den Mieter in einem besseren Zustand befindet, als sie es zum Zeitpunkt der Übergabe an diesen getan hat, ohne dass hierfür ein angemessener Ausgleich gewährt wird.

Fazit:

Der Übertragung der Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen auf Gewerberaummietverträge lag vorliegend eine gewerbliche Vermietung von Wohnraum zugrunde. Dennoch ist mit der Argumentation des OLG Dresden davon auszugehen, dass eine Übertragung der Rechtsprechung auch für andere Fälle der Gewerberaummiете vorzunehmen ist, da die Argumente des OLG ebenso bei gewerblich genutzten Flächen, welche keinen Wohnraum darstellen, einschlägig sind. Es liegt daher nahe, dass für alle Fälle der Gewerberaummiете eine formularmäßige, kompensationslose Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 20. August 2019

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft mbH
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

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.