

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 3 – 09. Februar 2016

> Beschaffenheitsvereinbarung in Immobilienkaufverträgen

BGH, Urteil vom 06.11.2015, Az.: V ZR 78/14

Der BGH nahm in dieser Entscheidung zu der Frage Stellung, unter welchen Voraussetzungen Eigenschaften eines Grundstücks oder Gebäudes Beschaffenheitsvereinbarungen nach § 434 Abs. 1 S. 1 BGB sind.

Die Qualifikation einer Eigenschaft des Kaufobjekts als individuell vereinbarte Beschaffenheit ist ausschlaggebend dafür, ob dem Käufer Gewährleistungsansprüche zustehen können. Der BGH entschied die Rechtsfrage dahingehend, dass die Beschreibung von Eigenschaften eines Grundstücks oder Gebäudes in aller Regel zu einer Beschaffenheitsvereinbarung nach § 434 Abs. 1 S. 1 BGB führt, wenn sie in der notariellen Kaufvertragsurkunde selbst Niederschlag gefunden hat. Die Begründung dafür lautet, dass in einem beurkundungsbedürftigen Rechtsgeschäft alle Regelungen aufgenommen werden müssen, die Rechtswirkung erzeugen sollen. Denn die Parteien können nicht davon ausgehen, dass eine bestimmte Beschaffenheit haftungsrelevant wird, wenn diese im Kaufvertrag keine konkrete Berücksichtigung findet.

Fazit: Die Entscheidung stellt klar, dass eine sorgfältige Gestaltung des Kaufvertrages unerlässlich ist, um die Durchsetzung von späteren Ansprüchen abzusichern. Aus Sicht des Käufers sollte man nicht vorschnell auf die Aufnahme bestimmter Beschreibungen des Kaufgegenstandes verzichten, will man sich die Beschaffenheitsvereinbarung erhalten.

> Beweislast: Mietminderung wegen benachbarter Baustelle?

LG München I, Urteil vom 14.01.2016, Az.: 31 S 20691/14

Die Kläger (Mieter) verfolgen gegen die Beklagte (Vermieter) einen Anspruch auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete. Dabei berufen sich die Kläger auf eine Mietminderung wegen des Lärms einer gegenüber ihrer Wohnung gelegenen Großbaustelle.

Das Ausgangsgericht gab den Mietern Recht. Hiergegen richtete sich die Berufung zum LG München, mit dem Argument und dem Hinweis auf das Urteil des BGH vom 29.04.2015, Az.: VIII ZR 197/14. In diesem Urteil hatte der BGH entschieden, dass auch der Vermieter keinen Einfluss auf die Baustelle habe und für die Bewältigung des Großprojekts ein erhebliches Aufkommen an Baufahrzeugen, Verkehr und Maschineneinsatz mit den daraus folgenden Lärm- und Schmutzmissionen erforderlich ist. Eine Großbaustelle ist ohne die geschilderten Lärm- und Schmutzbeeinträchtigungen nicht vorstellbar. Insofern war der Vortrag der Mieter – die kein vollständiges Lärmprotokoll vorlegten – nach Ansicht des LG München ausreichend.

Nach aktueller höchstrichterlicher Rechtsprechung begründen allerdings nach Vertragsschluss entstandene Geräuschmissionen, die von einem Nachbargrundstück ausgehen, grundsätzlich keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehrmöglichkeit als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss (vgl. BGH Urteil vom 29.04.2015, Az.: VIII ZR 197/14), § 906 BGB. Der Vermieter trug im aktuell zu entscheidenden Fall nicht zur Unerheblichkeit und Ortsüblichkeit vor und wurde deshalb zur Zurückzahlung der Miete verurteilt.

Fazit: Auch wenn die rechtliche Argumentation in vielen Fällen auf der Hand liegt, sind zivilprozessuale Kenntnisse entscheidend für die Durchsetzung. Hätte der Vermieter entsprechend vorgetragen, wäre die Entscheidung wegen des Urteils des BGH anders ausgefallen. Deshalb ist fachanwaltlicher Rat unerlässlich.

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, 09. Februar 2016

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft 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.