

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 24 – 28. November 2017

> Altlastenverdacht als Mangel?!

BGH, Urteil vom 21.07.2017, Az.: V ZR 250/15

Ein Grundstück ist bereits dann mangelhaft, wenn dessen frühere Nutzung einen bloßen Altlastenverdacht begründet. Eine Listung des Grundstücks als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster ist genauso wenig erforderlich, wie das tatsächliche Vorhandensein von Altlasten.

Der klagende Käufer erwarb von dem Beklagten mit einem Gewerbepark bebaute Grundstücke. Die Haftung des Verkäufers für Sachmängel wurde im Kaufvertrag ausgeschlossen, mit Ausnahme der Haftung für Vorsatz und Arglist. Dem mitverklagten Geschäftsführer der persönlich haftenden Komplementärgesellschaft des Verkäufers war bekannt, dass auf den Grundstücken früher eine Asphaltmischanlage sowie ein Klärschlammrückhaltebecken betrieben wurden. Der damalige Vorverkäufer hatte dem beklagten Geschäftsführer im Vorvertragsvertrag zugesichert, dass ihm Bodenverunreinigungen nicht bekannt seien. Der nun mitverklagte Geschäftsführer hatte sich beim Weiterverkauf auf diese Zusicherung verlassen. Im Nachgang zum Erwerb ist dem Käufer die altlastenverdächtige Vornutzung der verkauften Grundstücke bekannt geworden. Der Käufer verlangte daraufhin vom Verkäufer sowie dem mitverklagten Geschäftsführer Schadensersatz in Höhe des geminderten Werts der Grundstücke wegen des auf der früheren Nutzung beruhenden Altlastenverdachts.

Den Verkäufer traf hier nach Auffassung des BGH eine Aufklärungspflicht, welche er arglistig verletzt habe, indem er die frühere Nutzung der Grundstücke nicht offengelegt hat. Ein arglistiges Handeln muss grundsätzlich von demjenigen, der einen Anspruch geltend macht, dargelegt und bewiesen werden. Es kann hingegen verneint werden, wenn trotz des Altlastenverdachts Umstände vorliegen (z.B. eine Untersuchung des Grundstücks mit negativem Ergebnis), aufgrund derer der Verkäufer davon ausgehen darf, eine Schadstoffbelastung bestehe trotz der gefahrträchtigen Nutzung in der Vergangenheit nicht.

Es ist nach dem Urteil des BGH Sache des Verkäufers plausibel zu machen, aus welchen objektiven Umständen (z.B. einer Untersuchung) er bei Vertragsschluss angenommen hat, dass trotz des begründeten Altlastenverdachts eine tatsächliche Belastung nicht gegeben ist. Insofern kommt dem Käufer hier eine Beweiserleichterung zugute. Die Schwelle für ein arglistiges Verhalten des Verkäufers ist mit dieser Entscheidung erheblich abgesenkt.

Fazit: In der Praxis ist auf Verkäuferseite unbedingt darauf zu achten, dass alle im Zusammenhang mit dem Verkaufsobjekt bekannten Tatsachen bezüglich einer eventuellen gefahrträchtigen Nutzung in der Vergangenheit gegenüber dem Käufer offenlegt werden. Wurden seitens eines Verkäufers im Zusammenhang mit Altlastenverdachtsfällen weitere Nachforschungen angestellt (Gutachten, Einholung von Altlastenauskünften), ist es gerade vor dem Hintergrund der neuen Beweiserleichterungen wichtig für den Verkäufer, solche Nachforschungen sauber zu dokumentieren, um den Vorwurf der Arglist erfolgreich zurückweisen zu können.

> Kleinreparatur in der Gewerbemiete ohne Einzelwertobergrenze wirksam

LG Darmstadt, Urteil vom 27.07.2017, Az.: V6 S 373/16

Eine Kleinreparaturklausel in einem gewerblichen Pachtvertrag ist auch dann wirksam, wenn sie keine Wertobergrenze für die einzelne Reparatur enthält.

Die Verpächterin einer Gaststätte verlangt von der Pächterin die Zahlung von Kosten für Reparaturen an der Heizungsanlage. Die monatliche Pacht beträgt EUR 1.500 zuzüglich EUR 500 für die Wirtswohnung. Die Verpächterin ließ 2015 mehrere Reparaturen an der Heizungsanlage durchführen, deren Kosten von insgesamt 721 Euro sie von der Pächterin ersetzt verlangt. Die Pächterin hält die Kleinreparaturklausel im Pachtvertrag für unwirksam,

Immobilien-Streiflicht

weil sie keine ausdrückliche Kostenobergrenze für die einzelne Reparatur enthält.

Die Pächterin muss nach Einschätzung des LG Darmstadt die Reparaturkosten auf Grundlage der Kleinreparaturklausel erstatten. Die Wirksamkeit der Klausel scheitert nicht daran, dass für die einzelne Reparatur keine Obergrenze genannt werde, bis zu der die Pächterin die Reparaturkosten zu übernehmen hat. Eine solche Obergrenze ist lediglich bei Mietverträgen über Wohnraum Wirksamkeitsvoraussetzung einer Kleinreparaturklausel. Die für den Zeitraum von einem Jahr festgesetzte Grenze von maximal einer Monatspacht ist der Höhe nach nicht zu beanstanden.

Fazit: Das Gericht hat zur höchstrichterlichen Klärung dieser Frage die Revision zum BGH zugelassen. Durch das Urteil ist daher hinsichtlich der wertmäßigen Begrenzung von Kleinreparaturklauseln in Gewerberaummietverträgen noch nicht das letzte Wort gesprochen. Gleichwohl zeichnet sich eine Tendenz ab, die durch die Rechtsprechung aufgegriffen werden könnte.

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, 28. November 2017

Herausgeber: **Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft 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.