

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ (Keine) mietvertraglichen Pflicht zum Ausbau vorhandener Anlagen

– KG Berlin, Urteil vom 10.12.2018, Az.: 8 U 55/18

→ Haftung für falsche Größenangaben bei Wohnungsverkauf

– OLG Stuttgart, Urteil vom 20.12.2018, Az.: 14 U 44/18

→ (Keine) mietvertraglichen Pflicht zum Ausbau vorhandener Anlagen

KG Berlin, Urteil vom 10.12.2018, Az.: 8 U 55/18

Eine formularmäßige Verpflichtung des Mieters, bei Abschluss eines Mietvertrages vorhandene bauliche Anlagen bei Beendigung zu entfernen, ist unwirksam.

Ausgangspunkt des Streites war die folgende Klausel in einem Wohnraum-Mietvertrag: „Der Mieter ist berechtigt, die baulichen Anlagen bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen und auf Verlangen des Vermieters dazu verpflichtet.“

Diese Regelung ist nach Ansicht des KG Berlin als AGB unwirksam. Denn ein Anspruch auf Beseitigung bei Mietbeginn vorhandener Anlagen bestehe nur, wenn der Mieter das Eigentum an ihnen vom Berechtigten, in der Regel einem Vormieter, erworben und übernommen hat bzw. diese selbst eingebracht hat. Durch die allgemeine Pflicht zur Entfernung aller vorhandenen Einrichtungen oder Baulichkeiten jedoch wird der Mieter unangemessen benachteiligt. Umfasst werden hierdurch auch solche Einrichtungen und Baulichkeiten, die der Mieter nicht direkt vom Vormieter übernommen hat. Dies kann eine mit

erheblichen Kosten verbundene Erweiterung des Pflichtenkreises des Mieters bedeuten und entlastet den Vermieter von Kosten, die er nach dem Gesetz selbst zu tragen hätte.

Fazit:

Es gibt eine Vielzahl von Möglichkeiten, Rückbauverpflichtungen mietvertraglich (und AGB-wirksam) zu vereinbaren. Hierbei ist jedoch auf die Besonderheiten des Einzelfalls und insbesondere die genaue Formulierung der Klauseln zu achten.

→ Haftung für falsche Größenangaben bei Wohnungsverkauf

OLG Stuttgart, Urteil vom 20.12.2018, Az.: 14 U 44/18

Das OLG Stuttgart hat dem Käufer einer Eigentumswohnung Schadensersatz zugesprochen, da die Wohnung tatsächlich kleiner war als im Kaufvertrag angegeben.

Im streitgegenständlichen Fall wurde die Eigentumswohnung vom beklagten Sohn des Eigentümers auf einem Onlineportal mit einer Größe von 98 qm zum Kauf angeboten. Noch vor Abschluss des Kaufvertrags mit dem Kläger, korrigierte der Beklagte die Wohnungsgröße auf „circa 89 qm“. Die tatsächlich lediglich 78,2 qm große Wohnung wurde anschließend zu einem Kaufpreis von EUR 250.000 an den Kläger verkauft. Der Kläger machte nun Schadensersatzansprüche geltend.

Das OLG Stuttgart bestätigte die Entscheidung des vorinstanzlichen LG Stuttgart und sprach dem Kläger Schadensersatz von rund EUR 18.000 zu. Nach Ansicht des OLG habe der Beklagte schuldhaft gehandelt, indem er Angaben zur Größe der Wohnung gemacht hat, ohne konkrete Anhaltspunkte zu haben. Insbesondere habe der Kläger erwarten dürfen, dass der Beklagte, als derjenige, der die Wohnung eigenständig saniert hatte, konkrete und richtige Angaben zu deren Größe machen kann. Auch hätten die Angaben zur Wohnungsgröße und das Auftreten des Beklagten, der bis zum Notartermin als Verkäufer und Eigentümer der Wohnung auftrat, obwohl diese dessen Vater gehörte, das Kaufverhalten des Klägers beeinflusst. In der Folge stelle die

unzutreffende Beschreibung der Wohnung einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar und löse Schadensersatzpflichten aus, so das OLG weiter. Vorliegend könne der Kläger den sog. Vertrauensschaden verlangen, also den Betrag, um den die Wohnung zu teuer erworben wurde, wenn man die Angabe von „circa 89 qm“ zugrunde legt.

Allerdings, so das OLG, käme eine Schadensersatzpflicht nur beim Überschreiten eines gewissen Rahmens, der von der Zirkaangabe abgedeckt ist, in Betracht. Die BGH-Rechtsprechung zur Wohnraummiete könne hier allerdings zur Berechnung des erlaubten Rahmens nicht herangezogen werden, vielmehr sei im vorliegenden Fall eine Abweichung von bis zu 5 % von der Zirkaangabe umfasst und mithin zulässig. Schadensersatz stehe dem Kläger folglich nur für die darüber hinaus gehende Abweichung zu, so also für die von 89 qm abzüglich 5 % (84,55 qm) abweichende Differenz zur tatsächlichen Wohnungsgröße in Höhe von 6,35 qm multipliziert mit dem Preis pro Quadratmeter.

Fazit:

Beim Verkauf einer Wohnung empfiehlt es sich, lediglich Angaben zum Kaufgegenstand zu machen, für die konkrete Anhaltspunkte bestehen bzw. derer man sich gewiss ist. Anders kann auch nach Vertragsschluss noch eine Schadensersatzpflicht greifen.

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, 22. Januar 2019

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft mbH
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 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.