

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Keine Beschaffenheitsvereinbarung bei fehlenden Angaben im Kaufvertrag

– OLG Dresden, Beschluss vom 17. März 2020, Az.: 4 U 2183/19

→ Mal wieder der Begriff der Betriebskosten

– BGH, Urteil vom 8. April 2020, Az.: XII ZR 120/18

→Keine Beschaffenheitsvereinbarung bei fehlenden Angaben im Kaufvertrag

OLG Dresden, Beschluss vom 17. März 2020, Az.: 4 U 2183/19

Eine Floskel im Maklerexposé begründet grundsätzlich keine Beschaffenheitsgarantie im Rahmen eines Grundstückskaufvertrages. Enthält ein Grundstückskaufvertrag keine Angaben zur geschuldeten Beschaffenheit eines Grundstücks, kann der Käufer nicht davon ausgehen, dass der Verkäufer eine solche mit ihm vereinbaren wollte.

Der Kläger hat vom Beklagten eine 1920 errichtete Immobilie samt Grundstück erworben. In dem vom Makler erstellen Verkaufsexposé wurde angegeben, dass das renovierungsbedürftige Objekt nach „wenigen Handgriffen geeignet sei, neue Besitzer zu beherbergen“. Im notariellen Kaufvertrag hingegen waren keine Angaben zum Zustand des Gebäudes oder hierzu getroffener Vereinbarungen enthalten. Aufgrund von Besichtigungen des Objektes durch den Kläger im Voraus, waren diesem insbesondere Feuchtigkeitmängel der Immobilie und deren Zustand insgesamt bekannt. Nachdem nach Abschluss des Kaufvertrags im Zuge der Sanierung des Objektes weitere Feuchtigkeitsschäden in Erscheinung getreten sind und der Sanierungsaufwand des Klägers gestiegen ist, hat dieser die Sanierungskosten gerichtlich geltend gemacht und berief sich auf die fehlende Sollbeschaffenheit des Gebäudes sowie auf einen fehlenden Hinweis auf den Umfang der noch durchzuführende Sanierungsarbeiten.

Die Klage hatte keinen Erfolg. Nach Ansicht des OLG Dresden stelle die gewählte Formulierung im Exposé keine Zustandsbeschreibung des Gebäudes dar und könne folglich nicht zu Sachmängelansprüchen des Klägers führen. Grundsätzlich können zwar auch Angaben in ei-

nem Exposé zur Sollbeschaffenheit des Kaufgegenstands gehören, vorliegend sei aus dem Exposé jedoch keine Beschaffenheitsvereinbarung hervorgegangen. Die Angabe, das Objekt sei nach „wenigen Handgriffen bereit, neue Besitzer zu beherbergen“, stelle lediglich eine allgemeine Anpreisung des Gebäudes ohne konkreten Aussagegehalt dar. Das OLG ist weiter der Ansicht, der Umfang der erforderlichen Renovierungsarbeiten sei aus den im Exposé enthaltenen Bildern erkennbar, auch seien dem Kläger aufgrund der durchgeführten Besichtigungen unstrittig insbesondere die Feuchtigkeitmängel bekannt gewesen. Der Kläger durfte mithin aufgrund der Floskel im Exposé nicht davon ausgehen, es seien keine Renovierungsarbeiten erforderlich.

Außerdem stellt das OLG Dresden fest, dass vorliegend die inhaltsleere Angabe im Exposé auch keine, die Sollbeschaffenheit der Kaufsache bestimmende Äußerung darstellt. Das streitgegenständliche Exposé enthalte gerade keine konkreten Angaben in Hinblick auf den Sanierungsaufwand der Immobilie. Auch enthält der notarielle Kaufvertrag keinerlei Vereinbarung über die geschuldete Beschaffenheit des Gebäudes, weshalb der Kläger nicht annehmen durfte, eine bestimmte Beschaffenheit sei vereinbart worden.

Fazit:

Die Entscheidung stellt klar, dass sich aus einem Exposé beim Immobilienkauf nicht zwingend Beschaffenheitsvereinbarungen herleiten lassen. Will man einen bestimmten Zustand des Kaufgegenstands zum vertragsgemäßen Zustand machen, sollte hierfür eine ausdrückliche Vereinbarung im Kaufvertrag geschlossen werden.

→ Mal wieder der Begriff der Betriebskosten

BGH, Urteil vom 8. April 2020, Az.: XII ZR 120/18

Die Vereinbarung zu den Betriebskosten muss bestimmt bzw. bestimmbar sein. Bei individualvertraglichen Vereinbarungen gilt hier ein anderer Maßstab als bei Vereinbarungen in allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Die Parteien stritten darüber, ob von der vertraglichen Vereinbarung, dass der Mieter „(...) sämtliche Betriebskosten, insbesondere Kosten der Ent- und Bewässerung sowie der Heizungskosten.“ zu tragen hatte, auch die Kosten der Grundsteuer erfasst waren. Das Ausgangsgericht hatte das noch bejaht, das Berufungsgericht unter Hinweis auf die Rechtsprechung des BGH vom 2. Mai 2012, Az.: XII ZR 88/10 allerdings verneint.

Der BGH präzisiert nun seine Rechtsprechung und unterscheidet zwischen individualvertraglich vereinbarten Mietverträgen (oder Klauseln) und Vereinbarungen in allgemeinen Geschäftsbedingungen und hält ausdrücklich nicht mehr an der Entscheidung vom 2. Mai 2012 fest (Rn. 14) fest. Liegt – was im streitigen Fall nicht problematisiert wurde – eine Individualvereinbarung vor, unterliegt diese den normalen Auslegungsregelungen. Das Gericht hat dann den ver-

mutlichen Willen der Vertragsparteien zu erforschen. Dabei kann unterstellt werden, dass die Vertragsparteien unter „sämtlichen Betriebskosten“ mindestens die Betriebskosten der Aufzählung in § 2 der BetrKV verstanden haben. Im Ergebnis muss der Mieter hier die Grundsteuer zahlen. Dabei kann für die Bestimmung des Begriffs auf die gesetzliche Definition zurückgegriffen werden.

Anders wäre das bei Vereinbarung im Rahmen von allgemeinen Geschäftsbedingungen (das ist der Regelfall) zu betrachten. Hier ist nicht der Parteienwille zu erforschen, sondern es ist hier eine objektive, vom Willen der Vertragspartner gelöste Auslegung geboten. Ob das zu anderen Ergebnissen führen könnte, hatte der BGH hier nicht zu entscheiden und blieb daher offen.

Fazit:

Noch deutlicher als bisher muss darauf hingewiesen werden, dass die meisten Probleme im Umgang mit den Mietern hausgemacht sind. Unverständliche oder lückenhafte Vereinbarungen können erhebliche monetäre Auswirkungen haben. Das lässt sich insbesondere durch eine sorgsame Vertragsgestaltung leicht vermeiden.

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, 12. Mai 2020

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschafts-
prüfungsgesellschaft
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.