

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Aktive Korrekturpflicht eines Maklers für falsche Angaben

– BGH, Beschluss vom 14.03.2019, Az.: V ZR 186/18

→ Mieter haftet nach 14 Jahren nicht für Gebrauchsspuren an Laminat und Teppich

– LG Wiesbaden, Beschluss vom 28.05.2019, Az.: 3 S 31/19

→ Aktive Korrekturpflicht eines Maklers für falsche Angaben

BGH, Beschluss vom 14.03.2019, Az.: V ZR 186/18

Eine aktiv durch den Makler hervorgerufene Fehlvorstellung bedarf einer aktiven Korrektur. Das bloße Zur-Verfügung-Stellen von Informationen genügt nicht.

Gegenstand der Entscheidung war ein Streit über den Kauf einer Eigentumswohnung. Die beklagte Maklerin hatte die streitgegenständliche Wohnung in einem Exposé mit einer „Wohnfläche von 125 m²“ beworben, und auch im Rahmen der Besichtigung die Eignung der gesamten Wohnung zu Wohnzwecken angepriesen. Tatsächlich waren jedoch nur 68,66 m² als Wohnfläche nutzbar. Die restliche Fläche war aufgrund zu geringer Deckenhöhe bauordnungsrechtlich nicht zum Wohnen zugelassen. Die Aufteilung zwischen „Wohnfläche (68,66 m²)“ und „sonstiger Nutzfläche / Souterrain“ war dem von der Maklerin übergebenen Grundriss sowie einer Kopie der Teilungserklärung zu entnehmen, und wurde auch im Kaufvertrag getrennt dargestellt. Eine ausdrückliche Richtigstellung, dass nur ein Teil der Fläche für Wohnzwecke nutzbar ist, erfolgte jedoch nicht.

Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts stellte der BGH fest, dass die Übergabe der Grundrisszeichnungen sowie der Teilungserklärung für die Klarstellung der Fehlinformation nicht ausreichend war. Die durch aktives Tun hervorgerufene Vorstellung der Kläger über die Nutzbarkeit der gesamten Wohnung zu Wohnzwecken sei hierdurch nämlich nicht beseitigt worden. Der Verkäufer bzw. Makler, der falsche Angaben macht, genüge seinen vorvertraglichen Pflichten nicht schon dadurch, dass er den Kaufinteressenten in die Lage versetzt, die Unrichtigkeit dieser Angaben zu erkennen; er sei vielmehr

verpflichtet, eine bei diesem zuvor hervorgerufene Fehlvorstellung zu korrigieren, indem er die wahren Verhältnisse von sich aus offenbart. Die Kläger hätten auf die Angaben der Maklerin über die Nutzbarkeit der gesamten Wohnung zu Wohnzwecken vertraut, und daher den Angaben im Grundriss und der Teilungserklärung keine besondere Bedeutung beigemessen. Es hätte daher eines ausdrücklichen Hinweises bedurft, dass die Wohnung nur zum Teil für Wohnzwecke geeignet ist. Auch die Tatsache, dass der Kaufvertrag eine Trennung zwischen „Wohnfläche“ (68,66 m²) und „Souterrain“ enthielt, entbehrt nicht die Notwendigkeit einer aktiven Korrektur im Hinblick auf die Nutzbarkeit der Wohnung zu Wohnzwecken.

Fazit:

An eine Korrektur des Maklers für eigene Falschangaben sind damit erhöhte Anforderungen zu stellen. Eine durch aktives Tun des Maklers hervorgerufene Fehlvorstellung bedarf ebenfalls einer aktiven Berichtigung. Das bloße Zur-Verfügung-Stellen von Informationen, aus denen sich die Fehlerhaftigkeit der Angaben ergibt, ist nicht ausreichend. Hierdurch wird dem Vertrauensschutz des Käufers in die Angaben des Maklers nicht hinreichend Rechnung getragen.

→ Mieter haftet nach 14 Jahren nicht für Gebrauchsspuren an Laminat und Teppich

LG Wiesbaden, Beschluss vom 28.05.2019, Az.: 3 S 31/19

Dem Vermieter stehen nach 14 Jahren keine Schadensersatzansprüche wegen Einkerbungen im Laminatboden und Verfärbungen am Teppich zu.

Im streitgegenständlichen Fall macht der Vermieter Schadensersatzansprüche nach Auszug des Mieters aus den Wohnräumen geltend. Das Mietverhältnis bestand zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrags seit 14 Jahren. Der Vermieter stützt seine Schadensersatzansprüche darauf, dass der in der Wohnung verlegte Laminatboden mehrere Einkerbungen aufweise und der Teppichboden zudem zahlreiche Verfärbungen. Nach Ansicht des Vermieters handle es sich hierbei nicht um Gebrauchsspuren, sondern um ersatzfähige Beschädigungen.

Das Landgericht Wiesbaden bestätigte die Entscheidung des Amtsgerichts Wiesbaden, das die Klage schon in erster Instanz abgewiesen hatte. Nach dem Landgericht Wiesbaden besteht für den Vermieter kein Anspruch auf Schadensersatz, da die Einkerbungen im Boden bei einem Laminatboden einfacher Qualität nach 14 Jahren der Nutzung gewöhnliche Abnutzungserscheinungen und keine ersatzfähigen Schäden darstellen. Es handle sich vielmehr um gewöhnliche Verschleißerscheinungen. Die wirtschaftliche Lebensdauer eines Laminatbodens betrage nicht mehr als 14 Jahre.

Auch dann wenn man die Einkerbungen als Schäden einstufen würde, müsste man nach dem Landgericht Wiesbaden einen Abzug „neu für alt“ vornehmen. Hierdurch würde sich ein etwaig bestehender Schadensersatzanspruch des Klägers auf null reduzieren. Auch die Kosten für den Austausch des Teppichbodens kriegt der Vermieter nicht ersetzt, da hier, selbst bei Vorliegen eines hochwertigen Teppichbodens, eine durchschnittliche Lebensdauer von 10 Jahren anzunehmen sei. Die Verfärbungen des Teppichbodens seien nach so langer Zeit zudem ebenfalls Abnutzungserscheinungen. Instandhaltungsmaßnahmen an der Mietsache, die in einem Zeitraum von 14 Jahren naturgemäß anfielen, würden au-

Berdem als nicht ersatzfähige Sowieso-Kosten gelten.

Fazit:

Der Vermieter hat bei Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigungen des Bodenbelags zu beachten, welcher Zeitraum seit Anmietung der Wohnräume vergangen ist und ob der Schadensersatzanspruch nach einem Abzug „Neu für Alt“ nicht ohnehin entfällt. Hierbei erscheint ein Zeitraum von über 10 Jahren die Grenze darzustellen.

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, 1. Oktober 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.