

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Keine Hinweispflicht auf gekündigte Gebäudeversicherungen

– BGH, Urteil vom 20. März 2020, Az.: V ZR 61/19

→ Vermieterpflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen

– BGH, Urteil vom 08. Juli 2020 – VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18

→ Keine Hinweispflicht auf gekündigte Gebäudeversicherungen

BGH, Urteil vom 20. März 2020, Az.: V ZR 61/19

Hat der Versicherer die Gebäudeversicherung einer Immobilie vor Kaufvertragsschluss gekündigt, so muss der Verkäufer den Käufer hierauf nicht hinweisen.

Im vorliegenden Fall verkauften die Beklagten an die Klägerin mit notariellem Vertrag vom 03. Februar 2017 ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück. In § 4 des Kaufvertrages vereinbarten die Parteien Folgendes: „Der Besitz und die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten einschließlich aller Verpflichtungen aus den den Grundbesitz betreffenden Versicherungen sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen auf den Käufer mit dem Tag der Kaufpreiszahlung über, jedoch nicht vor dem 2. Mai 2017.“ Mit Schreiben vom 05. April kündigte der Versicherer mit Wirkung zum 10. Mai 2017 die von den Beklagten unterhaltene Wohngebäudeversicherung. Am 11. April 2017 erfolgte die Übergabe der Immobilie. Über die Kündigung der Gebäudeversicherung wurde die Klägerin dabei nicht unterrichtet. Dass für das erworbene Objekt kein Versicherungsschutz mehr bestand, erfuhr die Klägerin erst, als am 22. Juni 2017 das Dach des Hauses durch einen Sturm schwer beschädigt wurde (Sachschaden 38.000 Euro). Vor diesem Hintergrund beehrte die Klägerin von den Beklagten nun Schadensersatz, da die Wohngebäudeversicherungsquote bei 99 % liege, somit nahezu alle Immobilien versichert seien und ein Käufer deshalb grundsätzlich darauf vertrauen dürfe, dass der Verkäufer ihn informieren werde, wenn keine Gebäudeversicherung mehr besteht.

Nachdem die Klage bereits vor dem Landgericht und dem Oberlandesgericht keinen Erfolg hatte, verneinte nun auch der BGH sämtliche Schadensersatz- oder Minderungsansprüche der Klägerin. Seiner Ansicht nach, fehle es bereits an der Pflichtverletzung der Beklagten. Diese seien durch § 4 des Kaufvertrages nicht dazu verpflichtet gewesen, auch nach Übergabe der Immobilie für deren Versicherungsschutz zu sorgen. Zurückzuführen sei dies insbesondere darauf, dass mit der Übergabe sowohl Gefahr als auch Lasten der Immobilie bereits vor dem Eintritt des Unterwetterschadens auf die Klägerin übergegangen seien. Ferner bestehe laut BGH keine

allgemeine Pflicht, den Versicherungsschutz im Interesse des Erwerbers aufrechtzuhalten. Es sei daher auch nicht maßgeblich, ob das Bestehen einer Gebäudeversicherung nach der Verkehrsanschauung üblich und zu erwarten sei. Folge dessen treffen die Beklagten dahingehend auch keine Informationspflichten. Da ein durchschnittlicher Immobilienkäufer nicht erwarten dürfe, ein Versicherungsverhältnis ohne Absprache übernehmen zu können, wäre es vielmehr Aufgabe der Klägerin gewesen, zwischen Übergabe und Eintragung in das Grundbuch ihr Sacherhaltungsinteresse durch eine Vereinbarung mit dem Versicherer des Verkäufers oder gegebenenfalls mit einem anderen Versicherer zu sichern. Anders zu beurteilen wäre der Fall allenfalls dann, wenn sich der Verkäufer zur Aufrechterhaltung der bestehenden oder zum Abschluss einer neuen Gebäudeversicherung vertraglich verpflichtet hat. An einer derartigen Regelung fehlt es vorliegend jedoch.

Letztlich ergibt sich die streitgegenständliche Pflicht auch nicht aus Treu und Glauben gem. § 242 BGB. Danach bestehe zwar die vertragliche Nebenpflicht, all jenes zu unterlassen, was die Erreichung des Vertragszwecks und den Eintritt des Leistungserfolgs gefährden könnte sowie den Vertragspartner über bestimmte Umstände zu unterrichten, die zu unverhältnismäßigen, mit der vorangegangenen Vertragserfüllung zusammenhängenden Schäden führen könnten. Allerdings stellt sich auch dies anders dar, wenn die Umstände in den eigenen Verantwortungsbereich des Vertragspartners fallen.

Fazit:

Der Veräußerer einer Immobilie soll in seiner Dispositionsfreiheit nicht eingeschränkt werden. Vorbehaltlich anderer Vertragsabreden, darf er ein bestehendes Gebäudeversicherungsverhältnis jederzeit beenden, ohne den Käufer hierüber ungefragt informieren zu müssen. Da der Versicherungsschutz in den Verantwortungsbereich des Käufers fällt, kann dieser nicht auf eine Mitteilung durch den Verkäufer vertrauen. Möchte der Käufer eine von dem Verkäufer abgeschlossene Versicherung nutzen, so muss er sich informieren, ob eine solche tatsächlich besteht.

→ Vermieterpflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen

BGH, Urteil vom 08. Juli 2020 – VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18

Bei unrenoviert überlassener Wohnung und unwirksamer Abwälzung auf den Mieter, muss der Vermieter Schönheitsreparaturen selbst durchführen. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des BGH hat aktuell in zwei Verfahren entschieden, dass ein Mieter, dem eine unrenovierte Wohnung als vertragsgemäß überlassen wurde und auf den die Schönheitsreparaturen nicht wirksam abgewälzt wurden, vom Vermieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen verlangen kann, wenn eine wesentliche Verschlechterung des Dekorationszustands eingetreten ist. Allerdings muss sich der Mieter an den Kosten beteiligen.

Der BGH hat diese Frage anhand zweier Fälle aus Berlin geklärt: Im ersten Fall (VIII ZR 163/18) wurde die Wohnung 2002 unrenoviert an die Mieter übergeben. Die im Mietvertrag enthaltene Schönheitsreparaturklausel, die die Schönheitsreparaturen den Mietern auferlegt, war unwirksam. Nachdem die Mieter vom Vermieter vergeblich die Durchführung von Malerarbeiten gefordert hatten, verlangen sie vom ihm nun einen Kostenvorschuss, um die Arbeiten selbst in Auftrag geben zu können. Die Klage wurde in den Vorinstanzen abgewiesen. Im zweiten Fall (VIII ZR 270/18) hatte der Mieter seine Wohnung im Jahr 1992 unrenoviert übernommen. Im Dezember 2015 forderte er die Vermieterin vergeblich auf, die aus seiner Sicht zur Beseitigung des mangelhaften Renovierungszustands erforderlichen Malerarbeiten in der Wohnung auszuführen. Hier hatte die Klage in den Vorinstanzen Erfolg.

Nun hat der BGH in beiden vorgenannten Fällen das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Wenn sich der Dekorationszustand einer unrenoviert übergebenen Wohnung seit der Übergabe deutlich verschlechtert hat und die Schönheitsreparaturen nicht wirksam auf den Mieter übertragen wurden, soll den Vermieter künftig eine Instandhaltungspflicht treffen. Der Mieter könne dann vom Vermieter eine Renovierung verlangen, müsse sich allerdings in angemessenem Umfang an den dafür erforderlichen Kosten beteiligen, in der Regel zur Hälfte, so der BGH.

Nach Ansicht des BGH sei eine hälftige Kostenbeteiligung nach dem Grundsatz des Treu und Glaubens gerechtfertigt, da durch die Renovierung auch die Gebrauchsspuren aus der Zeit vor dem gegenwärtigen Mietverhältnis beseitigt werden und der Mieter nach Durchführung der Schönheitsreparaturen eine Wohnung mit einem besseren als dem vertragsgemäßen Zustand bei Mietbeginn erhalten würde. Wenn also künftig der Mieter vom Vermieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen verlangt, kann der Vermieter die Kostenbeteiligung des Mieters als Zurückbehaltungsrecht einwenden. Wenn der Mieter - wie im ersten Fall - einen Kostenvorschuss verlangt, ist der Kostenbeitrag des Mieters hiervon abzuziehen.

Fazit:

Eine weitere Entscheidung des BGH zum Thema Schönheitsreparaturen, die als Kompromisslösung gelten soll. Dieser goldene Mittelweg wirkt jedoch weitere Fragen in der praktischen Umsetzung für beide Seiten auf. Klar ist aber, dass der BGH damit keinen Rechtsfrieden schafft.

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, 21. Juli 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.