

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Vorkenntnisklausel in Makler-AGB unwirksam

– LG Berlin, Urteil vom 2. Mai 2019, Az. 52 O 304/18)

→ Beweislastumkehr bei Anfechtung eines Vertrags wegen arglistiger Täuschung

– BGH, Urteil vom 6. März 2020, Az.: V ZR 2/19

→ Vorkenntnisklausel in Makler-AGB unwirksam

LG Berlin, Urteil vom 2. Mai 2019, Az. 52 O 304/18)

Vorkenntnisklauseln sind als allgemeine Geschäftsbedingung (AGB) im Maklervertrag unangemessen und damit abmahnfähig.

Im vorliegenden Fall hatte ein Verband zur Bekämpfung unlauteren Wettbewerbs einen Makler wegen einer von diesem in seinem Maklervertrag verwendeten Vorkenntnisklausel verklagt. Darüber hinaus hatte das LG Berlin die Frage zu klären, ob bereits durch die Schaltung eines Onlineinserats ein Maklervertrag angeboten wurde. In der Internetanzeige war neben dem Kaufpreis und Einzelheiten zur Wohnung auch eine pauschale Käuferprovision von EUR 6.000 angegeben. Darüber hinaus enthielt das Inserat eine Vorkenntnisklausel, welche besagt, dass der Interessent dem Makler schriftlich mitteilen soll, falls ihm das Angebot bereits bekannt ist. Sollte der Interessent den Makler nicht über eine solche Vorkenntnis informieren, sei die Anzeige als Erstnachweis vom Empfänger automatisch akzeptiert. Das LG Berlin schloss sich dem Verband zur Bekämpfung unlauteren Wettbewerbs an und bestätigte eine einstweilige Verfügung, durch welche die Verwendung der Vorkenntnisklausel verwehrt wird.

Nach Ansicht des LG Berlin handle es sich bei der im Inserat genutzten Vorkenntnisklausel um eine AGB, welche den Vertragspartner unangemessen benachteilige. Die Onlineanzeige sei außerdem nicht nur eine bloße Aufforderung zur Abgabe eines Angebots, sondern stelle vorliegend

ein tatsächliches Angebot durch den Makler dar. Dies resultiere daraus, dass im Inserat u.a. die absolute Höhe der geforderten Käuferprovision angegeben sei und darüber hinaus klar gemacht werde, dass der Nachweis oder die Vermittlung für den Interessenten provisionspflichtig ist und mit dem Kaufvertragsschluss anfällt. Das LG Berlin macht deutlich, dass es sich vorliegend – entgegen der höchstrichterlichen Rechtsprechung zu Internetanzeigen eines Maklers – anders verhalte und der Makler sein Provisionsverlangen bereits in der Anzeige ausdrücklich und unmissverständlich zum Ausdruck bringe. In einem solchen Fall sei von einem konkreten Angebot des Maklers auszugehen. Die verwendete Vorkenntnisklausel stelle schließlich auch eine unangemessene Benachteiligung für den Vertragspartner dar. Nach dem gesetzlichen Leitbild eines Maklervertrags sei der Interessent gerade nicht verpflichtet, den Makler über eine ggf. bestehende Vorkenntnis zu informieren. Eine Verpflichtung des Kunden dahingehend sei folglich unangemessen und mithin unwirksam.

Fazit:

Es zeigt sich einmal mehr, wie sich durch kleine Abweichungen im Sachverhalt AGB-rechtlich relevante Unterschiede ergeben. Dies bei der Klauselerstellung (vorab) richtig zu beurteilen, wird damit immer aufwendiger. Eine solche Vereinbarung einer Vorkenntnisklausel im Maklervertrag ist nunmehr jedenfalls lediglich individualvertraglich möglich.

→ Beweislastumkehr bei Anfechtung eines Vertrags wegen arglistiger Täuschung

BGH, Urteil vom 6. März 2020, Az.: V ZR 2/19

Für eine arglistige Täuschung des Verkäufers trägt der Käufer die Darlegungs- und Beweislast. An dieser Beweislast ändert auch die Erklärung, dass dem Verkäufer keine unsichtbaren Mängel bekannt sind, nichts.

Im vorliegenden Fall verkauften die Beklagten mit notariellem Vertrag vom 24. Juli 2013 unter Ausschluss der Sachmängelhaftung den Klägern ein Grundstück, das mit einem Wochenendhaus und einer Motorradgarage bebaut ist. Die Motorradgarage, die mit dem Wochenendhaus verbunden ist, wurde als Wohnraum genutzt. An einer entsprechenden bauaufsichtlichen Genehmigung fehlte es jedoch. Dies hatte zur Folge, dass die Bauaufsichtsbehörde den Klägern mit Schreiben vom 16. Oktober 2015 mitteilte, dass die Motorradgarage ohne Genehmigung zu Wohnzwecken genutzt werde, wodurch die für die Nutzung als Wochenendhaus zulässige Grundfläche von 70 qm deutlich überschritten sei. Daher beabsichtigte sie, gegen die baurechtswidrigen Zustände vorzugehen und insbesondere über den Rückbau auf das zulässige Maß zu verfügen. Daraufhin rügten die Kläger – entgegen der Behauptung der Beklagten – eine Verletzung der Aufklärungspflicht der Beklagten als Verkäufer und erklärten sodann die Anfechtung des Kaufvertrags wegen arglistiger Täuschung. Vor Gericht beehrten die Kläger insbesondere die Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübertragung des Grundstücks, die Feststellung des Annahmeverzugs der Beklagten bezüglich der Rückübertragung sowie die Zahlung von Schadensersatz.

Der BGH hat nun entschieden, dass grundsätzlich der Käufer die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen einer arglistigen Täuschung durch den Verkäufer trägt. Da im Kaufvertrag aufgeführt wurde, dass der Grundbesitz in dem Zustand verkauft wird, in dem er sich bei der letzten Besichtigung befunden hat und den Beklagten keine „unsichtbaren Mängel“ bekannt sind, ging die Vorinstanz, das OLG Koblenz, von einer Beweislastumkehr aus. Dies hätte zur Folge, dass der Verkäufer den Beweis hinsichtlich der Aufklärung über offenbarungspflichtige Umstände (hier: baurechtswidriger Zustand) zu führen hätte.

Dem stimmte der BGH nicht zu und lehnte die Verletzung der Aufklärungspflicht durch die Beklagten ab.

Es sei zwar richtig, dass es für den Käufer schwierig sei, eine fehlende Aufklärung darzulegen und zu beweisen, wenn die arglistige Täuschung auf dem Verschweigen eines Mangels beruhe. Auch sei es richtig, dass es sich in einem solchen Fall um eine negative Tatsache handle, bei der ihm Beweiserleichterungen zugutekämen. Der Verkäufer ist dann nämlich im Rahmen der sekundären Darlegungslast zunächst verpflichtet, in räumlicher, zeitlicher und inhaltlicher Weise substantiiert darzulegen, dass die Aufklärung stattgefunden hat, während der Käufer in einem nächsten Schritt diese Behauptung widerlegen müsste und erst im Falle des Nichtgelingens beweisfällig bliebe. Allerdings komme nach Ansicht des BGH der im Kaufvertrag enthaltene Erklärung der Beklagten – ihnen seien keine unsichtbaren Mängel bekannt – mit Blick auf die von ihnen behauptete Aufklärung über offenbarungspflichtige Umstände kein Beweiswert zu. Unterstellt die Aufklärung hat – wie von den Beklagten behauptet – tatsächlich stattgefunden, so seien die Beklagten als Verkäufer eben nicht von einem unsichtbaren Mangel ausgegangen.

Fazit:

Der Verkäufer einer Immobilie ist grundsätzlich dazu verpflichtet, sämtlich für den Kaufentschluss maßgeblichen Umstände vollständig und wahrheitsgemäß offenzulegen. Ist – wie üblich – in einem Grundstückskaufvertrag die Sachmängelgewährleistung ausgeschlossen, so hat der Verkäufer für einen Mangel nur dann einzustehen, wenn er diesen arglistig verschwiegen hat. Dem Käufer ist es in solch einem Fall möglich, den geschlossenen Kaufvertrag anzufechten. Gleichwohl obliegt ihm aber auch die Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich dem Vorliegen einer arglistigen Täuschung.

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, 4. August 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.