

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen mit großem zeitlichen Vorlauf

– BGH, Urteil vom 18. März 2021, Az.: VIII ZR 305/19

→ Aufklärungspflicht des Immobilienmaklers bei riskanten Geschäften

– LG Frankenthal, Urteil vom 7. Mai 2021, Az.: 1 O 40/20

→ Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen mit großem zeitlichen Vorlauf

BGH, Urteil vom 18. März 2021, Az.: VIII ZR 305/19

Der Vermieter kann bei Mitteilung der erforderlichen Informationen Modernisierungsmaßnahmen bereits früher als drei Monate vor Beginn ankündigen.

Die Beklagte ist Eigentümerin eines Wohnblocks mit 23 Gebäuden und kündigte allen Mietern mit Schreiben vom 27. Dezember 2018 Modernisierungsmaßnahmen an. Diese sollten im Zeitraum von Dezember 2019 bis Juni 2023 durchgeführt werden, also erst in ca. einem Jahr zum Zeitpunkt der Ankündigung. Das Schreiben enthielt dabei die verschiedenen Maßnahmen, welche durchgeführt werden sollen, sowie die voraussichtlichen Kosten, den die Mieter treffenden Gesamtumlagebetrag und die voraussichtliche Mieterhöhung nebst weiteren Informationen. Hierbei ist anzumerken, dass der für die Mieterhöhung maßgebliche § 559 Abs. 1 BGB zum 1. Januar 2019 dahingehend geändert wurde, dass die Miete anstatt um 11% lediglich um 8% der aufgewendeten Modernisierungsmaßnahmen erhöht werden kann und eine Kappungsgrenze in § 559 Abs. 3a BGB eingeführt wurde. Daher begehrte der Kläger gerichtlich die Feststellung, dass die mit Schreiben vom 27. Dezember 2018 angekündigten Modernisierungsmaßnahmen nicht Grundlage der Mieterhöhungen sein können, sowie mit diversen Hilfsanträgen u.a., dass eine auf dieses Schreiben gestützte Mieterhöhung nur nach § 559 Abs. 1 BGB in der ab 1. Januar 2019 gültigen Fassung erfolgen könne. Der Kläger stützte seine Ansicht u.a. darauf, dass ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Ankündigung und Durchführung der Maßnahmen liegen müsse, der mit der Ankündigung elf Monate vor Beginn nicht vorliegt.

Zu Unrecht wie der BGH in der Revision feststellte. Denn entgegen der vertretenen Ansichten in der Literatur ist keine Frist von sechs Monaten zum Schutze des Mieters erforderlich, sondern es besteht gerade keine Höchstfrist, wenn die in

§ 555c Abs. 1 BGB ausdrücklich genannten inhaltlichen Voraussetzungen eingehalten werden können. Denn auch erst dann, wenn diese inhaltlichen Anforderungen erfüllt werden können, ist eine Ankündigung der Maßnahmen möglich und es erfolgt insoweit eine gewisse zeitliche Einschränkung. Eine darüber hinausgehende zeitliche oder sachliche Einschränkung ist dem Gesetz nicht zu entnehmen. Dies wird auch durch den Wortlaut, dass der Vermieter „spätestens“ drei Monate vor Beginn der Maßnahmen den Mieter zu informieren hat, verdeutlicht. Denn „spätestens“ impliziert, dass es sich um eine Mindestfrist handelt, bei der eine frühere Ankündigung möglich ist. Weiterhin ergibt sich aus dem Sinn und Zweck des § 555c Abs. 1 BGB, dass ein enger, zeitlicher Zusammenhang nicht erforderlich ist. Denn die Vorschrift soll den Mieter vor kurzfristigen Modernisierungsmaßnahmen schützen, sowie dem Mieter die Möglichkeit geben, rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen zu reagieren und seine Rechte auszuüben. Dies ist dem Mieter bei der dreimonatigen Mindestfrist und auch einer früheren Ankündigung möglich. Ein Höchstfrist erfordert der Schutzzweck daher nicht.

Die Beklagte handelte mit der frühzeitigen Ankündigung auch nicht rechtsmissbräuchlich, um Mieter zu einer Kündigung zu bewegen oder indem sie sich mit der Ankündigung vor dem 1. Januar 2019 die für sie günstige Übergangsregelung sichern wollte.

Fazit:

Der BGH konkretisiert die Rahmenbedingungen an die Ankündigung. Besonders interessant ist diese Entscheidung freilich für Übergangsfälle vor dem 1. Januar 2019. Aber auch für Fälle danach liegt nun Klarheit vor, wie viel früher Modernisierungsmaßnahmen angekündigt werden können, die der BGH in einer klassischen Auslegung des Gesetzes herausarbeitet.

→ Aufklärungspflicht des Immobilienmaklers bei riskanten Geschäften

LG Frankenthal, Urteil vom 7. Mai 2021, Az.: 1 O 40/20

Ein Makler muss seinen Auftraggeber über das Risiko eines Immobiliengeschäfts aufklären. Ein solches kann beispielsweise auf Zweifeln an der Zahlungsfähigkeit eines Interessenten basieren.

Ein Makler war mit dem Verkauf einer Immobilie in Bad Dürkheim beauftragt. Nach Besichtigung der Immobilie durch die Klägerin und anschließenden Verkaufsgesprächen einigte sich die Klägerin per Handschlag mit dem Eigentümer. Der Makler teilte zunächst mit, die Klägerin könne mit den Vorbereitungen für den Umzug beginnen. Sodann kam jedoch kein Kaufvertrag zustande und die Immobilie wurde an einen anderen Interessenten verkauft, da der Makler nach Nichtvorlage einer Finanzierungsbestätigung Zweifel an der Bonität der potentiellen Käuferin äußerte. Die Klägerin macht nunmehr Ersatz ihrer Kosten geltend, welche sie im Vertrauen auf den Kauf getätigt hat. Hierunter fallen insbesondere EUR 30.000 für Umzugshelfer für die Ausräumung und wieder Einräumung ihres bisher bewohnten Anwesens.

Das LG Frankenthal hat die Klage abgewiesen. Nach Ansicht des LG gehöre zu den Pflichten des Maklers auch die Aufklärung über Risiken des Grundstücksverkaufs. Hierzu zählt auch eine Aufklärung über die Bonität eines möglichen Vertragspartners. Bei Zweifeln über die Zahlungsfähigkeit muss der Makler die Zweifel seinem Auftraggeber darlegen. Im Einzelfall ist der Makler sogar verpflichtet, seinem Auftraggeber vom Kaufvertrag abzuraten. Mithin hatte der Makler im Fall

zu Recht seinen Auftraggeber über seine Zweifel in Kenntnis gesetzt und ihm vom Kaufvertrag abgeraten. Die Zweifel des Maklers sah das Gericht als begründet an, weil die Klägerin eine Finanzierungsbestätigung bis kurz vor dem Notartermin nicht vorweisen konnte. Im Gegenteil wurde sogar von einer Bank die Finanzierung der Kaufnebenkosten abgelehnt. Weiterhin führte das Gericht zur Begründung seiner Entscheidung aus, die Klägerin habe zu früh mit den Vorbereitungen für den Umzug begonnen. Es sei nach Auffassung des Gerichts bis zum Abschluss des Notartermins stets mit einem Scheitern des Kaufs einer Immobilie zu rechnen. Es gäbe hierfür zahlreiche Gründe. Im Übrigen hielt das Gericht die Forderung der Klägerin für überzogen. Es sei nicht nachvollziehbar, dass Umzugshelfer 2.100 Stunden für das Ausräumen eines Anwesens benötigen würden.

Fazit:

Die Aufklärungspflichten eines Maklers sind im Bereich Immobilien umfangreich. Durch die Entscheidung wird einerseits den Maklern eine weitere Aufklärungspflicht auferlegt, gleichzeitig entlastet die Entscheidung die Makler, da sie nunmehr ohne Risiko ihre Einschätzung zum möglichen Vertragspartner auch bis kurz vor dem Notartermin darlegen können, ohne (bei korrektem Verhalten) befürchten zu müssen, vom Interessenten in Anspruch genommen zu werden. Die Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig, es kann Berufung zum Pfälzischen Oberlandesgericht in Zweibrücken eingelegt werden.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Johannes Gruber
Rechtsanwalt
T + 49 911 9193 1308
johannes.gruber@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 8. Juni 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft
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:
Johannes Gruber/ 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 online oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.