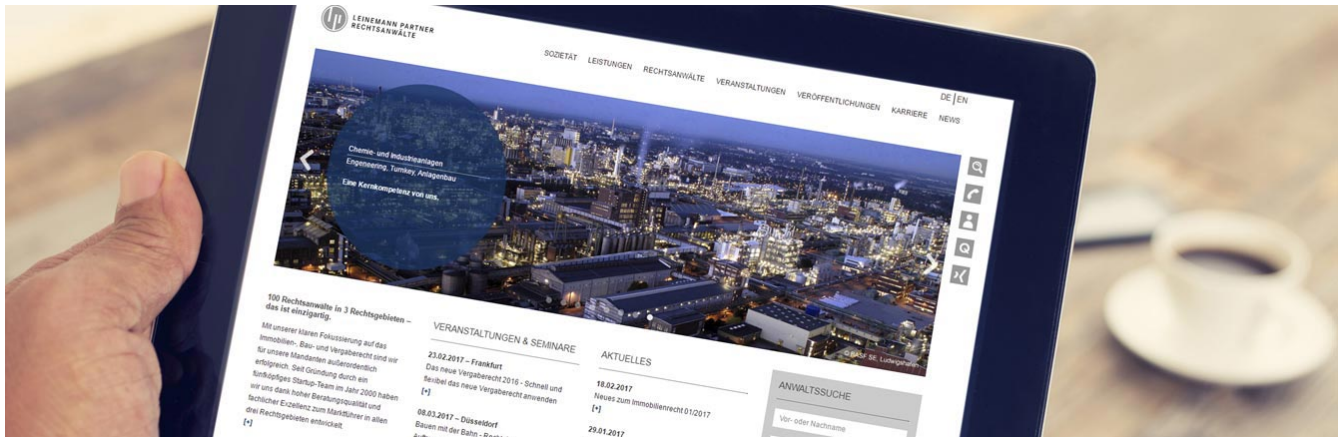




Neues zum Immobilienrecht 02/2018



Liebe Leserinnen und Leser,

vorliegend finden Sie die 2. Ausgabe 2018 unseres Newsletters "Neues zum Immobilienrecht". Wie gewohnt berichten wir über aktuelle Entwicklungen im Immobilienrecht und stellen Ihnen ausgewählte Urteile und ihre Auswirkungen in der Praxis vor.

Sollten Sie hierzu weitergehende Fragen haben, können Sie uns gern unter [immobilienrecht\(at\)leinemann-partner.de](mailto:immobilienrecht(at)leinemann-partner.de) schreiben oder Ihren persönlichen Berater ansprechen. Viele weitere Urteile, Bücher, Seminare und Veranstaltungen zum Thema finden Sie auch auf unserer Website unter www.leinemann-partner.de/veranstaltungen.

Wir wünschen Ihnen eine gute Lektüre!

Wir möchten Sie an dieser Stelle noch auf zwei **Seminare** aufmerksam machen:

"Lücken im Leistungsverzeichnis" am 26.06.2018 in Hamburg

"Bauen mit der Bahn" am 26.09.2018 in Frankfurt am Main

Themen

Michael Göger, LL.M., Berlin

Informations- und Aufklärungspflichten beim Verkauf eines Shopping-Centers

Gesine Dechow, Notarin, Berlin

Vorsicht beim Immobilienverkauf über Makler: Verkäufer haften für Angaben im Exposé

Ulrich Neumann, Köln

Auch die Übersendung per Telefax wahrt die gesetzliche Schriftform des § 550 BGB

Shushanik Roecker, Berlin

BGH zum verschuldensunabhängigen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch



Michael Göger, LL.M., Berlin

Informations- und Aufklärungspflichten beim Verkauf eines Shopping-Centers

BGH, Urteil vom 01.02.2013 – V ZR 72/11

Im vorliegenden Fall verkaufte die Beklagte ein mit einem Einkaufszentrum bebautes Grundstück. Der Kaufpreis von knapp 12 Millionen Euro ergab sich aus der Multiplikation der Jahresmieten mit dem Faktor 11,33. Mehr als die Hälfte des Einkaufszentrums war – in Kenntnis der Käuferin – an die S. AG vermietet. Diese vermietete die Räume wiederum unter. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um Altverträge handelte, nutzte die S. AG die Untervermietung der Räume zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses allerdings nur noch kaum. Der Verkäufer hatte die Höhe der Mieteinnahmen garantiert und sich vertraglich dazu verpflichtet, der Käuferin die Mietvertragsunterlagen einschließlich aller Nachträge und Zusatzvereinbarungen sowie der Mieterkorrespondenz auszuhändigen. Der Verkäufer hatte somit eine vertragliche Informationspflicht übernommen. Nach Vertragsschluss stellte die Käuferin fest, dass die eingenommenen Untermieten von der S. AG für das Einkaufszentrum bei weitem nicht den vertraglich garantierten Mieten entsprachen.

Der BGH hielt in seinem Urteil fest, dass, wenn angegebene Mieteinnahmen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses aufgrund besonderer Umstände ein falsches Bild über die Ertragsfähigkeit des Grundstückes vermitteln, der Verkäufer über diese Umstände aufklären muss, sofern sie für die Kaufentscheidung des Käufers von wesentlicher Bedeutung sind.

Im Einzelnen:

Für jede Vertragspartei besteht prinzipiell die Pflicht, die andere Partei über Umstände aufzuklären, die für dessen Vertragsentschluss von wesentlicher Bedeutung sind. Bei Grundstückskaufverträgen muss der Veräußerer etwa alle Informationen weitergeben, die mit der Beschaffenheit der Immobilie zu tun haben. Grundsätzlich muss er jedoch nicht über die Ertragsfähigkeit des Grundstückes aufklären. Dies kann jedoch dann zu erwarten sein, wenn sich eine solche Aufklärungspflicht aus dem Vertrag ergibt, der Verkäufer eine solche Pflicht vertraglich übernommen hat oder der Käufer seinen Kaufentschluss wesentlich von der Ertragsfähigkeit des Grundstückes abhängig macht, aufgrund besonderer Umstände einer Fehlvorstellung über die Höhe der zu erzielenden Erträge unterliegt und der Verkäufer die Fehlvorstellung des Käufers erkennt.

Der aus einem Grundstück gezogene Nutzen zur Zeit des Vertragsabschlusses gilt nach allgemeiner Verkehrsanschauung, aus Sicht des BGH, als ein sicherer Maßstab und als eine der wichtigsten Grundlagen für die Ertragsfähigkeit und damit für die Wertschätzung eines Objektes. Ein beachtlicher Unterschied zwischen den vereinbarten Mieten für ein Kaufobjekt und die vom Mieter

erzielten Untermieten – wie es hier der Fall war – kann daher ein Umstand sein, auf den der Verkäufer unaufgefordert hinweisen muss.

Eine solche Mitteilungspflicht kann gegebenenfalls nicht bestehen, wenn sich der zu zahlende Kaufpreis nicht auf die tatsächliche Nutzung des Grundstückes bezieht. Vorliegend bezog sich das Angebot der Klägerin für das Grundstück und das darauf stehende Einkaufszentrum zwar mehr auf die in der Vergangenheit bereits eingenommenen Mieten als auf die tatsächliche Nutzung zum Vertragszeitpunkt. Denn diese war davon geprägt, dass die Hauptmietverträge nur noch eine zweijährige Restlaufzeit hatten und es einige Leerstände gab. Da die Käuferin in Kenntnis dieser Umstände ihr Angebot abgab, konnte der Verkäufer davon ausgehen, dass die Käuferin – eine Investmentgesellschaft – eigene Ziele mit dem Einkaufszentrum verfolgt.

Wenn ein Verkäufer sich allerdings vertraglich zu einer Informationspflicht verpflichtet, dann muss er dem Käufer unaufgefordert bestimmte Auskünfte erteilen oder Unterlagen zur Verfügung stellen. Laut BGH können die in einem Kaufvertrag vereinbarten Informationspflichten dabei über das hinausgehen, was der Verkäufer grundsätzlich aufgrund der sich aus dem vorvertraglichen Schuldverhältnis nach § 311 Abs. 2 Nr. 1 BGB ergebenden Pflicht nach § 241 Abs. 2 BGB zur Rücksichtnahme auf die Interessen des Käufers mitzuteilen verpflichtet gewesen wäre. Deshalb, so der BGH, könne ein Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB wegen Nichterfüllung einer im Kaufvertrag vereinbarten Informationspflicht begründet sein.

Fazit:

Es ist festzuhalten, dass der Verkäufer zur Aufklärung verpflichtet ist, wenn der Käufer bei Abgabe seines Angebots wegen besonderer Umstände einer Fehlvorstellung über die tatsächliche Nutzung eines Kaufobjektes unterliegt und diese wesentlich für seinen Kaufentschluss ist. Eine vertraglich übernommene Informationspflicht kann weiter gefasst sein, als das, was der Verkäufer gesetzlich vor Abschluss des Vertrages mitzuteilen verpflichtet ist.



Gesine Dechow, Notarin, Berlin

Vorsicht beim Immobilienverkauf über Makler: Verkäufer haften für Angaben im Exposé

BGH, Urteil vom 09.02.2018, Az. V ZR 274/16 und **BGH, Urteil vom 19.01.2018, Az. V ZR 256/16**

Nachfolgende Entscheidungen knüpfen an das im letzten Newsletter besprochene Urteil des OLG Hamm (Urteil vom 02.03.2017 - 22 U 82/16) zum Rücktrittsrecht des Käufers wegen unrichtiger Angaben im Kaufvertrag zum Alter der Immobilie an. Allerdings dehnt der BGH mit den genannten Urteilen die Haftung des Verkäufers noch beträchtlich aus, indem er sie auf Angaben außerhalb des notariellen Vertrages ausdehnt, obwohl diese nicht dem für Immobilienkaufverträge geltenden Formerfordernis genügen.

In beiden Fällen hatten die Verkäufer jeweils Makler eingeschaltet, die in ihren Exposés die zum Verkauf stehenden Immobilien als umfassend saniert und „*technisch und optisch auf dem neuesten Stand*“ bzw. „*nach dem neuesten Stand renoviert*“ angepriesen hatten. In einem der beiden Fälle enthielt das Exposé darüber hinaus noch den Hinweis „*unterkellert – trocken*“, während es tatsächlich kurz vor der Besichtigung lediglich mit einem sog. „*Verkaufsanstrich*“ versehen worden war, das andere Haus wurde explizit als „*Luxusimmobilie*“ angeboten. Die eigentlichen Kaufverträge enthielten keine Angaben zum Zustand des Kellers, auch keine Bezugnahme auf die in den Exposés zugesicherten Eigenschaften. Die notariellen Urkunden enthielten vielmehr lediglich die übliche Formulierung, wonach die Immobilie als gebraucht und unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung verkauft werde.

Bei beiden Häusern stellte sich nach Vertragsschluss heraus, dass die Keller feucht waren. Die Käufer verlangten in einem der Fälle Schadensersatz in Form der Sanierungskosten, in dem anderen Fall den Rücktritt vom Vertrag.

Der BGH gab beiden Käufern recht. In dem Fall, in dem die Verkäufer den Keller lediglich mit dem „*Verkaufsanstrich*“ versehen hatten, verwehrte der BGH (richtigerweise) den Verkäufern die Berufung auf den Gewährleistungsausschluss zwar vorrangig unter Arglistgesichtspunkten. Er betonte aber gleichwohl, dass darüber hinaus zur Beschaffenheit nach § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB auch solche Eigenschaften gehörten, die der Käufer nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers oder seiner Gehilfen erwarten dürfe, dazu zählten eben auch Angaben im Exposé eines eingeschalteten Maklers.

Dies bekräftigte der BGH auch in dem anderen Fall, in dem noch nicht einmal Arglist des Verkäufers vorlag. Mit dem feuchten Keller bestehe ein Sachmangel nach § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB, da sich das Objekt nicht für die gewöhnliche bzw. nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eigne. Nach §

434 Abs. 1 Satz 3 BGB gehörten zur Sollbeschaffenheit der Kaufsache die Eigenschaften, die der Käufer nach den Äußerungen des Verkäufers erwarten darf; hierzu zählten eben auch Angaben im Exposé. Da die in § 434 Abs. 1 Sätze 2 und 3 BGB genannten Anforderungen an die Kaufsache nicht auf einer beurkundungs- und auslegungsbedürftigen Vereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer beruhen, sondern auf dem Gesetz, sei die notarielle Form nicht erforderlich.

Fazit:

Man darf sich bei Immobilienkaufverträgen nicht darauf verlassen, dass nur der Inhalt der notariellen Urkunde Vertragsinhalt wird, auch wenn nur dies dem Formerfordernis entspricht. Es kann sich vielmehr auch aus öffentlichen Äußerungen außerhalb des eigentlichen Beurkundungsvorganges eine Haftung ergeben. Für Verkäufer folgt daraus, dass Immobilienkaufverträge stets sorgfältig und so zu verfassen sind, dass das Objekt mit allen seinen etwaigen Mängeln exakt beschrieben wird. Bedient man sich eines Maklers, sollte man das von ihm gefertigte und in den Verkehr gebrachte Exposé genauestens auf zu „*reißerische*“ oder beschönigende Angaben überprüfen.



Ulrich Neumann, Köln

Auch die Übersendung per Telefax wahrt die gesetzliche Schriftform des § 550 BGB

BGH, Urteil vom 07.03.2018 – XII ZR 129/16

Nachdem der BGH mit Urteil vom 27.09.2017, Az. XII ZR 114/16, entschieden hat, dass Schriftformheilungsklauseln mit der nicht abdingbaren Vorschrift des § 550 BGB unvereinbar und damit unwirksam sind, lockert er nun mit seinem Urteil vom 07.03.2018, Az. XII ZR 129/16, zumindest seine Anforderungen an die Einhaltung der Schriftform zumindest weiter auf. Der BGH setzt insoweit seine „*Auflockerungsrechtsprechung*“ fort.

Zur Erinnerung: § 550 S. 1 BGB bestimmt, dass ein Mietvertrag über Wohn- oder Gewerberäume mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr schriftlich abgeschlossen werden muss. Wird diese Schriftform nicht eingehalten, ist der Mietvertrag nach Ablauf eines Jahres auch dann mit gesetzlicher Frist kündbar, wenn er für einen längeren Zeitraum abgeschlossen wurde. Das soll dem Schutz der Parteien und insbesondere dem Schutz des Erwerbers einer vermieteten Immobilie dienen, damit dieser allein anhand der mietvertraglichen Unterlagen feststellen kann, in welche Rechte und Pflichten er als neuer Vermieter gemäß § 566 BGB - denn „*Kauf bricht nicht Miete*“ - eintritt.

Die Frage, ob dieses Schriftformerfordernis auch dann gewahrt ist, wenn bei mehreren Urkunden jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet, der anderen Partei nur per Fax übermittelt und das Original behält, hat der BGH bejaht.

In dem vom BGH entschiedenen Fall hatten die Parteien den Mietvertrag per Telefax abgeschlossen. Eine Vertragspartei hatte der anderen Vertragspartei den von ihr bereits unterschriebenen Vertragsentwurf per Telefax übersendet. Diese Vertragspartei unterzeichnete den Vertragsentwurf auf der Telefaxkopie und sendete es an die andere Vertragspartei per Telefax zurück. Jede Partei hatte also eine Vertragsausfertigung in Form eines Telefaxes mit der jeweils eigenen Originalunterschrift. Es kam wie es kommen musste: Der Vermieter kündigte den Vertrag unter Berufung auf einen Schriftformmangel, weil eine „*Originalurkunde*“ nicht existierte, auf der beide Parteien „*original*“ unterzeichnet hatten. Die Instanzgerichte wiesen die Klage des Mieters ab und vertraten die Auffassung, die gesetzliche Schriftform sei nicht gewahrt. Die von dem Mieter eingelegte Revision zum BGH hatte Erfolg: Jedenfalls das Fehlen eines „*Originalvertrages*“ führt nicht zu einem Schriftformmangel!

Der BGH hat darauf verwiesen, dass sich zwar entgegen § 126 Abs. 2 S. 1 BGB nicht beide Originalunterschriften auf derselben Originalurkunde befinden. Dafür würden aber die

Voraussetzungen des

§ 126 Abs. 2 S. 2 BGB vorliegen, da jede Partei den gleichlautenden Vertragstext unterschrieben hatte und das jeweilige Dokument aufbewahrte. Es sei für die Wahrung der Schriftform ausreichend, wenn über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden existieren und jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet, also zwei gleichlautende Urkunden existieren, die jeweils nur von einer Vertragspartei im Original unterzeichnet werden. § 550 BGB regelt nämlich nur, wie ein zeitlich befristeter Vertrag zu gestalten ist. Das ergäbe sich aus dem Schutzzweck des § 550 BGB und damit dem Schutz des Erwerbers einer vermieteten Immobilie, der in die bestehenden Mietverträge eintritt. Dafür sei es ausreichend, wenn nachvollzogen werden könne, dass beide Parteien jeweils eine Urkunde unterschrieben haben, die für die andere Partei bestimmt war.

Fazit:

Der BGH zeigt eine Lösungsmöglichkeit für den Fall, in dem die Parteien aus Zeitgründen und/oder wegen einer größeren räumlichen Entfernung zueinander den Vertragsentwurf nicht gemeinsam persönlich unterzeichnen, sondern den Vertrag „*per Telefax*“ abschließen.

Dennoch sollte der Abschluss eines Mietvertrages per Telefax die Ausnahme bleiben. Mietverträgen werden regelmäßig umfangreiche Anlagen beigelegt. Insbesondere ältere Lagepläne zur Konkretisierung des Mietgegenstandes befinden sich bei Abschluss des Mietvertrages „*im Original*“ häufig bereits in einem Zustand, der die Lesbarkeit dieser Anlagen erschwert. Die Versendung dieser Anlage per Telefax kann dazu führen, dass die Anlage gar nicht mehr lesbar ist. Wenn aber der Mietgegenstand nicht ausreichend beschrieben und über eine Anlage zum Mietvertrag nicht mehr definiert werden kann, liegt nach allgemeiner Ansicht in der Regel ein Schriftformmangel vor. Aus diesem Grund muss der anwaltliche Rat weiter lauten, sich für die Ausfertigung eines langfristigen Mietvertrages ausreichend Zeit zu nehmen, die Anlagen sorgfältig zu erstellen, diese mit dem Mietvertrag aus Beweisgründen zu einer festen Urkunde zusammen zu fügen und dafür zu sorgen, dass beide Vertragspartner je eine Ausfertigung dieser Urkunde im Original unterzeichnen und der anderen Partei mit der Originalunterschrift übersenden.



Shushanik Roecker, Berlin

BGH zum verschuldensunabhängigen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch

Wann haftet der Nachbar für die Schäden am Nachbargrundstück?

BGH, Urteil vom 09.02.2018 – V ZR 311/16

In seiner jüngsten Entscheidung stellte der Bundesgerichtshof klar, dass es bei der Haftung des Eigentümers im Rahmen des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs darauf ankommt, ob die aufgetretene Beschädigung des Nachbargrundstücks dem Verantwortungsbereich des Eigentümers zuzurechnen ist. Damit haftet der Grundstückseigentümer für Schäden, die ein von ihm beauftragter Handwerker am Nachbargrundstück verursacht. Mit seiner Entscheidung weitete der Bundesgerichtshof die verschuldensunabhängige Haftung der Nachbarn entscheidend aus.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zu Grunde:

Ein Grundstückseigentümer beauftragte einen Handwerker mit Reparaturarbeiten an seinem Wohnhaus. Das Haus geriet infolge der Arbeiten in Brand. Durch den Brand und die Löscharbeiten wurde das an das brennende Haus unmittelbar angrenzende Nachbargebäude erheblich beschädigt. Die Versicherung der Nachbarn leistete eine Entschädigung an diese und verlangte Ersatz vom Eigentümer des Grundstücks, von dem die Störung (Brand) ausging.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs ist ein verschuldensunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch dann gegeben, wenn von einem Grundstück im Rahmen der privatwirtschaftlichen Benutzung rechtswidrige Einwirkungen auf ein anderes Grundstück ausgehen, die nicht zu dulden sind und der Anspruchsgegner als Störer i. S. v. § 1004 BGB zu qualifizieren ist. Hierbei muss der Nachbar durch die rechtswidrigen Einwirkungen Nachteile erleiden, die das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung übersteigen. Der Eigentümer des Grundstücks, von dem die Störung ausgeht, wird dann als Störer i. S. v. § 1004 BGB qualifiziert, wenn es Sachgründe gibt, ihm die Verantwortung für das Geschehen aufzuerlegen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist das der Fall, wenn sich aus der Art der Nutzung des Grundstücks eine Sicherungspflicht zur Verhinderung möglicher Beeinträchtigungen ergibt. Dabei kommt es darauf an, ob der Grundstückseigentümer nach wertender Betrachtung für den gefährträchtigen Zustand seines Grundstücks verantwortlich ist, er also zurechenbar den störenden Zustand herbeigeführt hat. Zu den Zurechnungskriterien zählt der Bundesgerichtshof u. a. die Veranlassung, die Gefahrenbeherrschung oder die Vorteilziehung. Es sind also Umstände in Betracht zu ziehen, auf die grundsätzlich nur der Grundstückseigentümer Einfluss nehmen kann.

Der Bundesgerichtshof hebt hervor, dass der Eigentümer des störenden Grundstücks sich auch nicht damit exkulpieren kann, dass er den Handwerker sorgfältig ausgesucht und ihm die konkrete Ausführungsart nicht vorgeschrieben hatte. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs hat der Eigentümer durch die Beauftragung von Reparaturarbeiten eine Gefahrenquelle geschaffen und damit beruht der bei der Auftragsausführung verursachte Brand auf Umständen, die allein seinem Einflussbereich zuzurechnen sind.

Fazit:

Der Bundesgerichtshof weitet die verschuldensunabhängige Haftung im Nachbarrecht deutlich aus. Verursacht ein mit den Reparaturarbeiten beauftragter Handwerker einen Schaden auf dem Nachbargrundstück, liegt dieser im Verantwortungs- und Einflussbereich des Eigentümers des störenden Grundstücks. Der Eigentümer kann sich also in Zukunft nicht damit verteidigen, dass er den Handwerker sorgfältig ausgesucht hat. Vor diesem Hintergrund sind in der Praxis die im Vorfeld der Reparaturarbeiten abgeschlossenen nachbarschaftlichen Vereinbarungen, insbesondere bei großen baulichen Maßnahmen, von großer Bedeutung und können für eine Schadensbegrenzung sorgen.