



■ ■ HAUCKSCHUCHARDT
Real Real Estate

46 | IMMOBILIENRECHT
NEWSLETTER
12. November 2018

Verwirkung der Maklerprovision bei unzutreffenden Exposé-Angaben?

OLG Frankfurt, Beschluss vom 04.06.2018 - 19 U 191/17

GEGENSTAND UND INHALT

Der Makler fordert von seinem Maklerkunden die Zahlung einer vertraglich vereinbarten Provision im Zusammenhang mit einer Immobilientransaktion. Der Kunde verweigert die Zahlung und beruft sich darauf, dass der Makler einen Anspruch aufgrund des fehlerhaften Exposés nach § 654 BGB verwirkt habe. Die Regelung des § 654 BGB hat Strafcharakter, sodass es nicht darauf ankommt, dass dem Maklerkunden ein Schaden entstanden ist. Die fehlerhaften Angaben müssen dem Makler im Sinne eines Verschuldens zuzurechnen sein. Dies war jedoch vorliegend nicht der Fall

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Falsche Angaben über wesentliche Aspekte der Immobilie, z.B. Wohnfläche oder Baujahr, können zu einem Provisionsverlust des Maklers nach § 654 BGB führen. Die fehlerhaften Angaben müssen dem Makler in Bezug auf Vorsatz oder zumindest grob fahrlässiges Verhalten zuzurechnen sein. Der Makler muss daher zutreffende Angaben im Exposé machen. Fällt ihm nach Exposéerstellung ein Fehler auf, ist er verpflichtet, diesen umgehend zu korrigieren und die Betroffenen zu informieren. Hat der Maklerkunde den Fehler hingegen bereits selbst erkannt, kann er sich gegenüber dem Makler nicht auf § 654 BGB berufen.

Vorbehaltlose Mietzahlung trotz Kenntnis eines Mangels – nachträgliche Minderung?

BGH, Beschluss vom 04.09.2018 - VIII ZR 100/18

GEGENSTAND UND INHALT

Der Mieter eine Wohnung fordert vom Vermieter die Rückzahlung zu viel gezahlter Miete. Aufgrund von Mängeln in der Wohnung wandte sich der Mieter mehrfach schriftlich an den Vermieter und fragte, ob dieser mit einer Minderung einverstanden sei. Es erfolgte hierauf keine Antwort und der Mieter zahlte unverändert und ohne Vorbehalt die vollständige Miete. Im Nachgang fordert er nun den aufgrund der Minderung zu viel gezahlten Teil der Miete zurück. Der Mieter beruft sich darauf, dass er nicht gewusst habe, dass die Minderung ein gesetzliches Recht sei und davon ausgegangen sei, dass der Vermieter einer Minderung zustimmen müsse. Der BGH bejaht, in Abweichung zu seiner bisherigen Rechtsprechung, einen entsprechenden Rückzahlungsanspruch im Sinne des § 814 BGB.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Für das Vorliegen der Voraussetzungen des § 814 BGB, mithin die positive Kenntnis des Mieters, dass er nicht die volle Miete schuldet, ist der Vermieter darlegungs- und beweisbelastet. Bislang konnte sich der Vermieter in Fällen, bei den der Mieter vorbehaltlos trotz Kenntnis eines Mangels die Miete gezahlt hat, späteren Rückforderungsansprüchen des Mieters entgegenhalten, dass jeder Mieter wisse, dass ein Minderungsrecht dem Mieter gesetzlich zustehe. Dieser Anscheinsbeweis hat bislang genügt. Nach der neuen Rechtsprechung des BGH kann sich der Mieter jedoch auch nach einem längeren Zeitraum noch darauf berufen, dass er die Rechtslage falsch eingeschätzt habe. Insofern kann der Mieter entsprechende Rückforderungsansprüche geltend machen. An die Darlegungs- und Beweislast des Vermieters bzgl. der Kenntnis des Mieters über sein Minderungsrecht bestehen daher hohe Hürden.

Einwendung des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung muss begründet werden!

LG Berlin, Beschluss vom 11.07.2017 - 67 S 129/17

GEGENSTAND UND INHALT

Der Mieter überweist an den Vermieter den in einer Betriebskostenabrechnung geforderten Nachzahlungsbetrag. Die Zahlung erfolgt unter dem Vorbehalt der Rückforderung aufgrund einer Unrichtigkeit der Betriebskostenabrechnung. Der Mieter behauptet, die Abrechnung sei nicht nachvollziehbar und damit unwirksam, weiter rügt er die formelle Richtigkeit der Abrechnung. Nachdem die einjährige Einwendungsfrist abgelaufen ist, klagt der Mieter auf Rückzahlung. Das Gericht bestätigt jedoch vorliegend die formelle Richtigkeit der Abrechnung und befasst sich mit den vorgebrachten angeblichen materiellen Mängeln der Betriebskostenabrechnung nicht. Der Mieter hat es vorliegend versäumt, im Sinne des § 556 Abs. 3 S. 5 BGB innerhalb der einjährigen Einwendungsfrist seine materiellen Einwände konkret vorzubringen. Es genügt nicht, angebliche Mängel pauschal zu behaupten, sondern die Einwände müssen so konkret dargestellt werden, dass für den Vermieter klar ist, welcher konkrete Abrechnungsposten weshalb beanstandet wird.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Der Pflicht des Vermieters, eine Betriebskostenabrechnung innerhalb von 12 Monaten nach Ende des jeweiligen Abrechnungszeitraums zu erstellen, steht die Pflicht des Mieters gegenüber, ebenfalls binnen einer einjährigen Frist Einwendungen gegen die Abrechnung vorzubringen. Hierbei darf der Mieter sich nicht auf pauschale Aussagen beschränken, sondern muss Einwände gegen die materielle Richtigkeit der Abrechnung auch konkret und detailliert benennen. Andernfalls ist er mit seinen Einwendungen ausgeschlossen.

Keine Rechnung – keine Miete!

OLG Köln, Beschluss vom 17.07.2017 - 22 U 60/16

GEGENSTAND UND INHALT

Im Gewerberaummietvertrag war die Zahlung von Umsatzsteuer vereinbart. Der Mieter wollte die für Miete und Betriebskosten anfallende Umsatzsteuer im Rahmen des Vorsteuerabzugs geltend machen. Der Mietvertrag selbst enthielt nicht die hierfür erforderlichen Mindestangaben im Sinne des § 14 Abs. 4 UStG. Daher konnte der Mietvertrag auch nicht als entsprechende Dauermietrechnung angesehen werden. Der Mieter forderte vom Vermieter sodann eine entsprechende Rechnung. Der Vermieter weigerte sich jedoch, ihm eine Rechnung auszustellen. Daraufhin stellte der Mieter die Zahlungen ein. Hiergegen klagte der Vermieter erfolglos. Da dem Mieter keine ordnungsgemäße Rechnung (separat oder in Form des Mietvertrages selbst) vorlag, war er berechtigt, gemäß § 273 BGB bis zur Ausstellung einer entsprechenden Rechnung die Miete zurückzubehalten.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Liegt keine Rechnung vor, ist der Mieter nicht zur Zahlung der Miete verpflichtet! Soweit der Mietvertrag nicht bereits die Mindestangaben im Sinne des § 14 Abs. 4 UStG enthält, hat der Mieter Anspruch auf eine separate und zutreffende Dauermietrechnung. Insbesondere sofern mietvertraglich eine Wertsicherung vereinbart wurde, ist die Erstellung einer Dauermietrechnung zu empfehlen. Bis zur Ausstellung einer ordnungsgemäßen Rechnung hat der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB und ist bis dahin nicht zur Zahlung der Miete verpflichtet.

Landstraße gesperrt = Mietmangel einer Gaststätte?

OLG Frankfurt, Urteil vom 05.07.2017 - 2 U 152/16

GEGENSTAND UND INHALT

Mit einem Gewerberaummietvertrag wurde eine Gaststätte vermietet. Bei dieser handelt es sich um ein Ausflugslokal, das an einer Landstraße liegt. Diese Landstraße wurde sodann im Laufe des Mietverhältnisses gesperrt. Infolge der Sperrung konnte die Gaststätte nur noch über umständliche Umwege erreicht werden. Der Mieter stellte daraufhin die Mietzahlung ein. Der Vermieter klagte auf vollständige Mietzahlung. Das Gericht stellte die Mietzahlungspflicht des Mieters fest, gab jedoch auch einer Minderung um 25 % statt. Die Sperrung der Landstraße stellt einen Mietmangel dar. Die besondere Attraktivität der Gaststätte lag hier gerade an der exponierten Lage an der Landstraße. Diese Lage sah das Gericht als eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung an. Damit lag ein Mangel - trotz der eigentlich mangelfreien Mietsache selbst - vor, da die äußere Einwirkung sich unmittelbar auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache auswirkte.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Um eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung auszuschließen, ist in Mietverträgen die Beschaffenheit ausdrücklich und abschließend zu regeln. Soweit Sorge besteht, dass bestimmte Beschaffenheiten des Mietgegenstandes, wie hier die exklusive Lage des Ausflugslokals an einer Landstraße, z.B. bei Straßensperrungen o.ä. problematisch erscheinen, sollten ggf. einschränkende Regelungen aufgenommen werden.

Haftet der Vermieter für herabfallende Dachlawinen?

AG Remscheid, Urteil vom 21.11.2017 - 28 C 63/16

GEGENSTAND UND INHALT

Vom Dach eines Hauses stürzte eine Dachlawine auf den darunterliegenden Stellplatz und traf das dort abgestellte Fahrzeug der Stellplatzmieter. Ein Warnhinweis o.ä. auf Dachlawinen bestand nicht. Die Eigentümer des Fahrzeugs verlangen von dem Vermieter Schadenersatz. Das AG Remscheid gibt den Mietern Recht. Die Mieter haben den Stellplatz vom Vermieter angemietet. Insofern unterliegt der Stellplatz auch grundsätzlich der besonderen Verkehrssicherungspflicht durch den Vermieter.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Vermieter von Stellplätzen müssen auf ein potentielles Risiko herabfallender Dachlawinen hinweisen. Hierfür ist es nicht erforderlich, dass der Vermieter auch alle etwaig technisch möglichen Vorkehrungen trifft (z.B. Schneefanggitter, Beseitigung des Schnees auf dem Dach o.ä.). Der Vermieter muss jedoch deutlich auf die Gefahr hinweisen, sodass der Mieter die Möglichkeit hat, eine Risikobewertung selbst vorzunehmen und ggf. sein Fahrzeug anderweitig abzustellen. Am besten sollte die Gefahr von Dachlawinen bereits im Mietvertrag benannt und geregelt werden.

Vermieterinsolvenz: Verrechnungsabreden sind nicht insolvenzfest!

AG Hamburg-Harburg, Urteil vom 11.10.2017 - 647 C 544/16

GEGENSTAND UND INHALT

Der Vermieter hatte an die Mieter ein Haus vermietet. Es wurde vereinbart, dass die monatliche Miete mit einem dem Vermieter gewährten Darlehen verrechnet wird und somit keine monatliche Mietzahlungen zu leisten sind. Darüber hinaus sollte die Miete mit Kosten für Instandsetzung, Sanierung und Renovierung verrechnet werden. Über das Vermögen des Vermieters wurde das Insolvenzverfahren eröffnet. Nachdem die Mieter keine Miete zahlten, kündigte der Insolvenzverwalter und klagte auf Räumung.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Der Insolvenzverwalter war zur Kündigung berechtigt. Die Verrechnungsabreden sind Vorausverfügungen im Sinne des § 110 InsO und konnten nur bis zur Eröffnung des Insolvenzverfahrens geltend gemacht werden. Aufrechnungen/Verrechnungen mit weiteren bzw. späteren Forderungen sind unwirksam. Etwaige noch offene Kostenansprüche bzgl. der Instandsetzung, Sanierung und Renovierung sowie aus dem gewährten Darlehen können (nur noch) zur Insolvenztabelle angemeldet werden.

Mindestanforderung an Betriebskostenabrechnung

BGH, Urteil vom 19.07.2017 - VIII ZR 3/17

GEGENSTAND UND INHALT

Mieter und Vermieter streiten über die Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung. Bei der Betriebskostenabrechnung hat der Vermieter zunächst auf der ersten Seite nur die Kostenpositionen addiert und auf den Folgeseiten lediglich die Kostenpositionen einzelnen Rubriken zugeordnet. Die Bezeichnung und Nummerierung wechselt teilweise. Die Zahlungsklage des Vermieters war erfolglos. Die Betriebskostenabrechnung genügte in keiner Weise den erforderlichen Mindestvoraussetzungen im Sinne des § 259 BGB. Erforderlich sind mithin die Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe des Verteilungsschlüssels, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug etwaig geleisteter Vorauszahlungen.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Bei der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen ist die Einhaltung der formellen Mindestanforderungen zwingend zu beachten. Ansonsten besteht die Gefahr, dass die Betriebskostenabrechnung bereits auf formellen Gründen unwirksam ist. Dies lässt sich durch eine saubere, nachvollziehbare und den vorgenannten Mindestvoraussetzungen genügende Abrechnung vermeiden. Zu den etwaigen materiellen Fehlern vgl. die Entscheidung 01/14 dieses Newsletters.

Kündigung bei wiederholt verspäteter Mietzahlung zulässig

LG Nürnberg, Beschluss vom 17.03.2017 - 7 S 6617/16

GEGENSTAND UND INHALT

Der Mieter zahlte seine Miete mehrfach verspätet. Darüber hinaus kam es zu Mietrückständen. Im Rahmen einer zusätzlichen Vereinbarung sicherte der Mieter zu, künftig fristgemäß zum 3. Werktag eines jeden Monats zu zahlen. Später kam es erneut zu verspäteten Zahlungen, wobei die Verspätung jeweils nur einen Tag betrug. Der Vermieter kündigte, nachdem der Mieter auch nach entsprechender Abmahnung nur verspätet zahlte. Die hiergegen gerichtete Klage des Mieters war erfolglos. Durch die zahlreichen Verspätungen hat der Mieter gezeigt, dass er nicht bereit ist, die Zahlungsweise ernsthaft und dauerhaft umzustellen. Auch wenn die Verspätungen jeweils nur einen Tag betragen, stellen die verspäteten Zahlungen eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung dar, die den Vermieter zur Kündigung berechtigt.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Unpünktliche Mietzahlungen können zu einer Kündigung des Mietverhältnisses führen. Hierfür ist eine einzelfallbezogene Interessenabwägung erforderlich. Der vorliegende Fall zeigt, dass bereits geringfügige Verzögerungen zu einer Kündigung führen können. Erforderlich ist jedoch stets, dass das pflichtwidrige Verhalten des Mieters zunächst eindeutig und hinreichend bestimmt abgemahnt wurde.

Betriebspflicht gemäß den Öffnungszeiten der anderen Mieter?

OLG Hamm, Urteil vom 09.08.2017 - 30 U 53/17

GEGENSTAND UND INHALT

Im Mietvertrag wurde eine Betriebspflicht dahingehend vereinbart, dass das Geschäft an allen Verkaufstagen so lange offen zu halten ist, "wie die überwiegende Anzahl aller Mieter ihr Geschäft offen hält". Der Mieter schließt seinen Laden außerhalb dieser Zeiten und wird vom Vermieter auf Einhaltung der Betriebspflicht verklagt. Mit Erfolg, entscheidet das OLG Hamm. Es besteht eine wirksame Betriebspflichtvereinbarung. Die Regelung ist auch nicht intransparent. Wird ein Einkaufszentrum schon länger betrieben, kann der Mieter selbst im Vorfeld prüfen, welche Öffnungszeiten bestehen und somit für das konkrete Einkaufszentrum gelten.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Die Entscheidung des OLG Hamm überrascht. Grundsätzlich sind Vereinbarungen klar und hinreichend bestimmt zu treffen. Dass ein Mieter sich im Vorfeld danach erkundigen muss, welche Öffnungszeiten von "der überwiegenden Anzahl der Mieter" eingehalten werden, stellt an sich keine transparente Betriebspflichtregelung dar. Die Entscheidung des OLG Hamm ist daher eher zurückhaltend zu betrachten und bei der Vereinbarung von Betriebspflichten auch künftig auf eine konkrete Regelung mit Zeitangaben etc. zu achten.

Kann Brandschutz vollständig dem Mieter auferlegt werden?

KG, Urteil vom 04.12.2017 - 8 U 236/16

GEGENSTAND UND INHALT

Nach dem Mietvertrag ist der Mieter verpflichtet, die brandschutzrechtlichen Anforderungen im Zusammenhang mit dem eigenen Mieterausbau zur Nutzung der Mietfläche als Musikschule selbst zu erfüllen. Darüber hinaus ist er verpflichtet, während der Mietzeit alle durch seinen Mietgebrauch bedingten Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Erhaltung des gebrauchsfähigen Zustands durchzuführen. Der Mieter erfüllte nicht alle für den Nachweis des Brandschutzes erforderliche Maßnahmen, weshalb der Vermieter die fristlose Kündigung aussprach. Ohne Erfolg, wie das KG entschied. Zwar hatte der Mieter grundsätzlich das Risiko der Einhaltung der brandschutzrechtlichen Anforderungen zu tragen, jedoch kann sich dies wirksam nicht auch auf solche Risiken beziehen, die bereits bei Mietbeginn bestanden. Hierfür haftet der Vermieter und diese Verpflichtung zur Überlassung des Mietgegenstands in einem genehmigungsfähigen Zustand stellt eine seiner Hauptpflichten dar.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Der Vermieter schuldet Überlassung des Mietgegenstands in einem genehmigungsfähigen Zustand. Im Rahmen des Mietvertrages kann dem Mieter im Einzelfall die Pflicht zur Einhaltung der brandschutzrechtlichen Anforderungen auferlegt werden. Dies kann wirksam jedoch nur für spätere, aufgrund der jeweiligen Nutzung oder baulichen Maßnahmen des Mieters erfolgen. Für die grundsätzliche Einhaltung des öffentlichen Rechts, wie z.B. Brandschutz, bzgl. des Mietobjekts, haftet jedoch der Vermieter. Dies gilt insbesondere auch für etwaige anfängliche Mängel.

Verschuldensunabhängige Vertragsstrafe kann wirksam sein!

LG Hamburg, Urteil vom 09.11.2017 - 307 O 307/14

GEGENSTAND UND INHALT

Im Mietvertrag verpflichtete sich der Vermieter zur Errichtung des Mietobjekts und Übergabe desselben zu einem vertraglich bestimmten Datum. Die Parteien haben diesbezüglich auch eine Vertragsstrafe vereinbart. Aufgrund von Bauzeitverzögerungen kann der Vermieter das Übergabedatum nicht einhalten. Daraufhin kündigt der Mieter den Mietvertrag und verlangt die Zahlung der Vertragsstrafe. Der Vermieter weigert sich und beruft sich darauf, es sich um eine verschuldensunabhängige Vertragsstrafe handele, die unwirksam sei. Dem folgt das LG Hamburg jedoch nicht. Grundsätzlich stellen verschuldensunabhängige Vertragsstrafen zwar eine unangemessene Benachteiligung des Verpflichteten dar und sind daher unwirksam, jedoch kann es im Einzelfall doch Ausnahmen geben. Dies gilt z.B. bei einer Vermietung vom Reißbrett, bei der der Vermieter eine verschuldensunabhängige Garantiehftung bzgl. der fristgemäßen Übergabe übernimmt. Die vorliegende verschuldensunabhängige Vertragsstrafe entspricht hier letztlich einer verschuldensunabhängigen Garantiehftung und ist daher wirksam.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Bei der Vermietung vom Reißbrett und der Vereinbarung eines festen Übergabetermins ist darauf zu achten, dass ggf. Terminverschiebungen möglich sind bzw. ein Zeitfenster, in dem die Übergabe erfolgen soll, vereinbart wird. Bei der Vereinbarung von Vertragsstrafen oder einer Garantiehftung ist davon auszugehen, dass sich der Vermieter nicht auf eine entsprechende Unwirksamkeit berufen kann. Derartige Regelungen sollten mithin vermietetseits vermieden werden.

Keine Haftung für herabfallende Walnüsse auf parkende Autos

AG Frankfurt am Main, Urteil vom 10.11.2017 - 32 C 365/17

GEGENSTAND UND INHALT

Auf einem Nachbargrundstück steht ein Walnussbaum, der auf den angrenzenden Parkplatz herüberraagt. Der Nachbar hat seinen Baum bereits zurückschneiden lassen. Bei einem Sturm fallen Äste und Walnüsse auf das Fahrzeug auf dem Stellplatz und beschädigen dieses. Der Nachbar weigert sich, für den Schaden aufzukommen. Mit Erfolg, so das Amtsgericht. Die Beseitigung aller von einem Baum ausgehenden Gefahren ist mit wirtschaftlichen Mitteln nicht zu leisten. Dies gilt insbesondere für Gegebenheiten der Natur, die unvermeidbar und als allgemeines Risiko hinzunehmen sind. Das Herabfallen von Früchten, Nüssen, etc. stellt eine natürliche Gegebenheit dar, die als allgemeines Lebensrisiko hinzunehmen ist.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Als Baumeigentümer ist darauf zu achten, dass notwendige Baumkontrollen und etwaige Rückschnitte durchgeführt werden. Sollten dann dennoch Schäden durch z.B. herabfallende Äste oder Nüsse, Früchte, etc. verursacht werden, stellt dies im Regelfall ein naturgegebenes Risiko dar, für das keine Haftung besteht. Nutzer von Stellplätzen müssen insofern dann etwaige Risiken selbst einschätzen und Schäden selbst tragen.

Mit Maklerkunden „verbundenes Haus“ erwirbt das Objekt – muss Maklerkunde Provision zahlen?

BGH, Beschluss vom 14.09.2017 - I ZR 261/16

GEGENSTAND UND INHALT

Ein Maklerkunde beauftragte einen Makler mit der Suche nach einer Immobilie. Im Maklervertrag vereinbarten die Parteien, dass der Maklerkunde sich zur Zahlung einer Provision verpflichtet, wenn der Kaufvertrag durch ihn oder ein mit ihm "verbundenes Haus" erfolgt. Der durch den Makler vermittelte Kaufvertrag wurde sodann durch den Bruder des Maklerkunden geschlossen. Der Maklerkunde verweigerte die Provisionszahlung und wurde erfolgreich vom Makler verklagt. Der Maklerkunde hatte sich zur Zahlung der Provision auch dann verpflichtet, wenn nicht er selbst, sondern ein mit ihm verbundenes Haus den Vertrag abschließt. Diese Regelung ist gemäß der Entscheidung des BGH weit auszulegen: auch der Bruder des Maklerkunden ist hierunter zu verstehen.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Wird im Maklervertrag eine Provisionspflicht für den Fall des eigenen Erwerbs aber auch für den Fall eines Erwerbs eines Dritten vereinbart, haftet der Maklerkunde in beiden möglichen Käufervarianten gegenüber dem Makler. In Maklerverträgen ist insofern stets zu prüfen, für welche konkreten Verkaufsfälle Maklerhonorar von wem zu zahlen ist.

Ein Makler muss keine steuerrechtlichen Hinweise erteilen

OLG Düsseldorf, Urteil vom 28.07.2017 - 7 U 118/16

GEGENSTAND UND INHALT

Der Eigentümer eines Hauses mit acht Wohnungen, der dieses Objekt 2004 erwarb, beauftragte einen Makler bzgl. des beabsichtigten Weiterverkaufs. Der Makler fand mehrere Interessenten und empfahl dem Eigentümer einen zeitnahen Verkauf, bevor die Interessenten wieder abprängen. Es kam 2013 zum Verkauf. Aufgrund der Veräußerung wurde dem Eigentümer eine Steuernachzahlung von ca. 48.000,00 € auferlegt. Diesen Betrag fordert der Eigentümer vom Makler zurück, da ihn dieser wegen der Spekulationsfrist des § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG habe aufklären müssen. Das OLG Düsseldorf weist die Klage ab. Eine steuerliche Beratung ist grundsätzlich nicht Gegenstand eines Maklerauftrages. Der Makler ist insofern auch nicht verpflichtet, über die 10-jährige Spekulationsfrist des § 23 Abs. 1 EStG aufzuklären.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Nach der Rechtsprechung und Literatur bestehen keine Aufklärungspflicht des Maklers bzgl. der Spekulationsfristen und deren steuerrechtlichen Auswirkungen. Sofern der Makler von sich aus steuerrechtlichen Rat erteilt, muss dieser jedoch zutreffend sein. Andernfalls besteht ein erhebliches Haftungsrisiko des Maklers für etwaige Fehl- bzw. Falschankünfte. Makler sollten daher auf eine steuerrechtliche Beratung verzichten und Verkäufer im Rahmen der Transaktion ggf. einen Steuerberater mit der Prüfung und Klärung etwaiger Steuerrisiken beauftragen.

Keine Renovierungspflicht bei unrenoviert überlassener Wohnung ohne entsprechenden Ausgleich!

BGH, Urteil vom 22.08.2018 - VIII ZR 277/16

GEGENSTAND UND INHALT

Der Vermieter fordert von seinem Mieter Schadenersatz für von diesem nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen in der angemieteten Wohnung. Die Schönheitsreparaturen wurden dem Mieter in dem Mietvertrag auferlegt. Die Wohnung wurde jedoch in einem unrenovierten Zustand übergeben. In diesem Fall konnte die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht wirksam auf den Mieter übertragen werden. Der Mieter müsste sonst auch Gebrauchsspuren von Vormietern beseitigen und die Wohnung ggf. in einem wesentlich besseren Zustand an den Vermieter zurückgeben, als er sie selbst erhalten hat. Es muss ein entsprechender Ausgleich erfolgen, um den Mieter nicht zu benachteiligen. Sofern dem Mieter eine angemessene Ausgleichsleistung gewährt wird, kann die Übertragung der Schönheitsreparatur wirksam sein.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Bei der Überlassung von unrenovierten Wohnraum ist darauf zu achten, dass dem Mieter eine angemessene Kompensation gewährt wird. Andernfalls ist die Überbürdung der Schönheitsreparaturen unwirksam und der Vermieter bleibt nach wie vor hierzu verpflichtet. Insbesondere kann er auch bei einer Rückgabe der Wohnung in einem ebenfalls unrenovierten Zustand keine Schadenersatzansprüche diesbezüglich gegenüber dem Mieter geltend machen.

HAUCKSCHUCHARDT

Partnerschaftsgesellschaft von Steuerberatern und Rechtsanwälten mbB
Pollux - Platz der Einheit 2, 60327 Frankfurt am Main, Tel: +49 (69) 90 55 88 - 212
Herr Rechtsanwalt Hans-Christian Hauck Herr Rechtsanwalt Jörg Dombrowski
hc.hauck@hauckschuchardt.com j.dombrowski@hauckschuchardt.com
www.hauckschuchardt.com