

Immobilien Briefing

August 2014



Inhalt

Einführung: Neue Rechtsprechung zum Grundstückserwerb 01

Update: Schriftform im Mietrecht beim Grundstückserwerb 01

Begrenzung des Schadensersatzanspruchs des Grundstückserwerbers bei unverhältnismäßig hohen Mängelbeseitigungskosten 02

Ansprechpartner 03

Einführung: Neue Rechtsprechung zum Grundstückserwerb

Der Bundesgerichtshof hat kürzlich erneut zur Position des Grundstückserwerbers Stellung genommen: In zwei für die Immobilienpraxis besonders relevanten Urteilen wurde die Stellung des Grundstückserwerbers bei nicht formgerechten Abreden zu den zu übernehmenden Mietverträgen bestärkt, bei schwerwiegenden Sachmängeln der Immobilie jedoch geschwächt. Wir zeigen auf, worauf es nach der neuen Rechtsprechung ankommt.

Update: Schriftform im Mietrecht beim Grundstückserwerb

BGH, Urteil vom 30. April 2014, Az. XII ZR 146/12 sowie Urteil vom 22. Januar 2014, Az. XII ZR 68/10

Mietverträge mit einer festen Laufzeit von über einem Jahr müssen wegen der gesetzlichen Vorgabe in § 550 BGB in schriftlicher Form gemäß § 126 BGB geschlossen werden. In unserem Immobilien-Briefing vom März 2014 haben wir die sich hieraus ergebenden Risiken aufgezeigt: Im Falle eines Schriftformmangels gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann von den Vertragsparteien ordentlich gekündigt werden. Um dieser Gefahr zu begegnen, vereinbaren die Vertragsparteien häufig sogenannte Schriftformheilungsklauseln. Sie verpflichten sich damit gegenseitig, formwidrige Vereinbarungen schriftlich nachzuholen und bis dahin den Mietvertrag nicht wegen des Schriftformmangels ordentlich zu kündigen.

Ungeachtet der umstrittenen Frage der generellen Wirksamkeit solcher Heilungsklauseln hat der Bundesgerichtshof jüngst klargestellt, dass sie gegenüber dem Erwerber einer Immobilie keine Bindungswirkung entfalten.

Der Erwerber einer Immobilie tritt gemäß § 566 Abs. 1 BGB in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten, folglich in den zwischen dem Veräußerer und dem Mieter bestehenden Mietvertrag, ein. Ein Kriterium für die Investitionsentscheidung des Erwerbers sind immer auch die für die Immobilie bestehenden Mietverträge. Nach dem Schutzzweck des Schriftformerfordernisses des § 550 BGB soll der Erwerber allein durch die Einsicht in die Mietvertragsurkunde Kenntnis

Schriftform- heilungsklauseln entfalten gegenüber dem Erwerber einer Immobilie keine Bindungswirkung.

von den Regelungen des bestehenden Mietvertrags erhalten. Haben Veräußerer und Mieter mündlich oder konkludent und damit formwidrig weitere Abreden getroffen, so stellen sich die wirtschaftlichen Bedingungen des Mietvertrags für den Erwerber ggf. anders als erwartet dar. Der Bundesgerichtshof hat nun entschieden, dass der Erwerber nicht durch die vertragliche Heilungsklausel verpflichtet ist, die formwidrigen Abreden durch schriftliche Vereinbarung nachzuholen. Stattdessen ist er berechtigt, den schriftlichen Mietvertrag ordentlich zu kündigen. Ansonsten wäre der von § 550 BGB bezweckte Schutz des Erwerbers unvollkommen, da dieser zusätzlich zur Einsichtnahme in die schriftliche Vertragsurkunde Nachforschungen anstellen müsste, ob weitere Abreden getroffen wurden, die aus der Urkunde nicht ersichtlich sind.

Praxishinweis

Der Erwerber einer Immobilie muss nicht mit für ihn nachteiligen Folgen rechnen, wenn er ohne konkreten Anlass keine Nachforschungen nach zusätzlich zur schriftlichen Vertragsurkunde getroffenen Vereinbarungen vornimmt. Sieht er sich mit formwidrigen Abreden zu einem formbedürftigen Mietvertrag konfrontiert, so kann er den Mietvertrag trotz Vorliegens einer Schriftformheilungsklausel ordentlich kündigen. Daneben können ihm ggf. gegen den Veräußerer, der ihn auf die formwidrigen Vertragsänderungen nicht hingewiesen hat, wegen eines Rechtsmangels Gewährleistungsrechte wie z.B. Schadensersatz zustehen.

Begrenzung des Schadensersatzanspruchs des Grundstückserwerbers bei unverhältnismäßig hohen Mängelbeseitigungskosten

BGH, Urteil vom 4. April 2014, Az. V ZR 275/12

Der Bundesgerichtshof stellt in diesem Urteil klar, dass bei unverhältnismäßig hohen Mängelbeseitigungskosten der Schadensersatzanspruch des Grundstückskäufers gegen den Verkäufer auf den Ersatz des mangelbedingten Minderwerts des Grundstücks beschränkt ist. Der mangelbedingte Minderwert ist die Differenz des Wertes der Kaufsache in mangelfreiem und in mangelhaftem Zustand.

Hintergrund

Bei einem Mangel des veräußerten Grundstücks ist der Verkäufer grundsätzlich zunächst zur Nachbesserung verpflichtet. Er kann jedoch gemäß § 439 Abs. 3 BGB die Nachbesserung verweigern, wenn diese nur mit unverhältnismäßigen Kosten möglich ist. Die Beurteilung der Unverhältnismäßigkeit erfolgt aufgrund einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls. Kriterien sind dabei z.B. der Wert der Sache im mangelfreien Zustand, der mangelbedingte Minderwert sowie ein etwaiges Verschulden des Verkäufers, nicht jedoch der vom Käufer gezahlte Kaufpreis. Bei Grundstückskaufverträgen kann Unverhältnismäßigkeit dann vorliegen, wenn die Mängelbeseitigungskosten entweder den Verkehrswert des Grundstücks in mangelfreiem Zustand oder 200 % des mangelbedingten Minderwerts übersteigen.

Kann der Verkäufer die Nachbesserung wegen Unverhältnismäßigkeit der Kosten verweigern, so steht dem Käufer dennoch ein Schadensersatzanspruch gegen ihn zu. Der Bundesgerichtshof hat jedoch klargestellt, dass es dem mit § 439 Abs. 3 BGB beabsichtigten Schutz des Verkäufers zuwider liefe, wenn der Verkäufer im Wege des Schadensersatzes doch noch zur Tragung der unverhältnismäßigen Kosten verpflichtet würde. Bei Unverhältnismäßigkeit der Mängelbeseitigungskosten ist der Schadensersatzanspruch daher in der Höhe auf den mangelbedingten Minderwert begrenzt. Die Beurteilung der Unverhältnismäßigkeit erfolgt dabei anhand der gleichen Kriterien wie bei der oben dargestellten Prüfung im Rahmen von § 439 Abs. 3 BGB.

Im Falle von unverhältnismäßig hohen Mängelbeseitigungskosten ist der Schadensersatzanspruch des Grundstückserwerbers in der Höhe begrenzt.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Unverhältnismäßigkeit ist der Beginn der Mängelbeseitigung durch den Käufer. Das Prognoserisiko hat der Verkäufer zu tragen. Denn stellt sich im Nachhinein heraus, dass die Kosten höher sind als erwartet, so steht dies einer Ersatzpflicht nur entgegen, wenn ein wirtschaftlich denkender Käufer die Arbeiten auch unter Berücksichtigung der bereits angefallenen Kosten nicht fortführen würde oder fortgeführt hätte.

Praxishinweis

Ist ein Gebäude bspw. mit Hausschwamm oder Hausbock befallen, sind regelmäßig kostenintensive Sanierungsarbeiten nötig. Überschreiten die dafür erforderlichen Kosten die Grenze der Unverhältnismäßigkeit, so ist der Schadensersatzanspruch des Käufers auf den mangelbedingten Minderwert des Grundstücks begrenzt. Die Entscheidung über eine aufwendige Sanierung sollte daher nur auf Grundlage einer vorherigen Einschätzung der Mängelbeseitigungskosten erfolgen. Bei sehr hohen Sanierungskosten kann es wirtschaftlich geboten sein, statt einer Sanierung eine Rückabwicklung des Kaufvertrages einzuleiten.

Zur Einschätzung einer optimalen Vorgehensweise beim Grundstückserwerb oder -verkauf beraten wir Sie gerne. Sollten Sie Fragen zu diesem Briefing haben oder weitere Informationen wünschen, können Sie sich jederzeit an Dr. Sebastian Baum oder Michael-Alexander Rojnic wenden:

Ansprechpartner



Dr. Sebastian Baum
Partner
Hamburg

sbaum@wfw.com
+49 40 800 084 418



Michael-Alexander Rojnic
Partner
Hamburg

mrojnic@wfw.com
+49 40 800 084 454

Alle Verweise auf 'Watson, Farley & Williams' und das 'Unternehmen' in diesem Dokument beziehen sich auf die Watson, Farley & Williams LLP und / oder deren verbundene Unternehmen. Alle Nennungen von einem 'Partner' beziehen sich auf ein Mitglied von Watson, Farley & Williams LLP oder ein Mitglied oder Partner eines verbundenen Unternehmens oder einen Mitarbeiter bzw. Consultant mit vergleichbarer Position und Qualifikation.

Dieses Briefing ist ein Produkt von Watson, Farley & Williams. Es liefert eine Zusammenfassung von rechtlichen Belangen und ist nicht darauf ausgerichtet, rechtlichen Rat zu erteilen. Das hier Dargestellte eignet sich möglicherweise nicht für Ihre Situation. Bei Anfragen oder Wünschen nach einer Rechtsberatung wenden Sie sich bitte an Ihren Ansprechpartner bei Watson, Farley & Williams.

Diese Publikation dient ausschließlich dem Zweck der Werbung.

© Watson, Farley & Williams 2014

100-000-2689 HAM FG KW 14/08/2014