

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 21 – 17. Oktober 2017

> Eigentum schützt auch den Mieter – selbst bei einer Verwertungskündigung

BGH, Urteil vom 27.09.2017, Az.: VIII ZR 243/16

Bei der Rechtmäßigkeitsbeurteilung einer Verwertungskündigung aus wirtschaftlichen Motiven müssen in einer Nachteilsabwägung neben den Negativfolgen für den Vermieter auch solche des Mieters Berücksichtigung finden.

In dem zur Entscheidung vorgelegten Verfahren bewohnten die Mieter seit 2012 eine Mietwohnung der Beklagten, die auf dem Nachbargrundstück mittels einer wirtschaftlich verbundenen Gesellschaft ein Modehaus betrieb. Als Grund zur Kündigung des Mietvertrags gem. § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB führte die beklagte Vermieterin den geplanten Abriss des von den Klägern bewohnten Hauses an, um dort zum Zwecke erhöhter Pachteinahmen einen Neubau zur Erweiterung des Modehauses zu errichten.

Der BGH unterstreicht in seiner Entscheidung mieterfreundlich den Stellenwert des mieterseitigen Besitzrechts an der Wohnung. Die im Gesetzeswortlaut angeführten erheblichen Nachteile des Vermieters bei einer Weitervermietung seien substantiiert darzulegen und gegen die dem Mieter entstehenden Nachteile einer Kündigung abzuwägen. Es gebe keinen Anspruch des Vermieters auf uneingeschränkte Gewinnoptimierung oder die bestmögliche Verwertung seiner Immobilie.

Im obiter dictum seiner Entscheidung betont der BGH zudem, dass bei einer Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB nur persönliche Nachteile in der Person des Vermieters Berücksichtigung finden können, nicht aber einer lediglich verbundenen Gesellschaft. Außerdem verbiete es sich, Kündigungsgründe zu berücksichtigen, die nicht bereits im Kündigungsschreiben selbst Erwähnung gefunden hätten.

Fazit: Die Entscheidung des BGH fällt einmal mehr mieterfreundlich aus und setzt den Verfügungsmöglichkeiten von Vermietern Grenzen. Erforderlich wird für Vermieter künftig ein sehr am Einzelfall orientiertes Vorgehen sein, in dem sie sich in der Kündigungsbegründung möglichst detailliert mit der Erheblichkeit ihrer Nachteile in Abgrenzung zu solchen des Mieters auseinandersetzen haben.

> Angaben über den Energieverbrauch in Immobilienanzeigen - auch Makler sind verpflichtet!

BGH Urteile vom 05.10.2017 - I ZR 229/16, I ZR 232/16, I ZR4/17

Der Bundesgerichtshof (BGH) verpflichtet mit seinen Grundsatzurteilen vom 05.10.2017 auch Immobilienmakler zwingend dazu, in kommerziellen Immobilienanzeigen Angaben zum Energieverbrauch zu machen. Nach Ansicht des BGH folgt diese Pflicht aus § 5a Abs. 4 i.V.m. Art. 12 der Richtlinie 2010/31/EU. Für Makler besteht fortan ein erhebliches Haftungsrisiko.

Der für Wettbewerbsrecht zuständige I. Zivilsenat des BGH hatte sich mit der Frage zu befassen, welche Informationspflichten dem Immobilienmakler bei einer Immobilienanzeige im Hinblick auf den Energieverbrauch obliegen. Die Deutsche Umwelthilfe e.V. (DHU) hatte sich unter anderem in den drei, nunmehr entschiedenen Verfahren gegen Zeitungsanzeigen von Immobilienmaklern gewandt. Wegen fehlender, sich aus dem Energieausweis ergebender Angaben, erachtete die DHU die streitgegenständlichen Zeitungsanzeigen für unzulässig. Die veröffentlichenden Immobilienmakler wurden daraufhin auf Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung in Anspruch genommen.

Im Gegensatz zu den Instanzgerichten stellt der BGH klar, dass ein Anspruch aus § 3a UWG wegen eines Verstoßes gegen § 16a EnEV nicht zu bejahen sei, da Immobilienmakler gerade nicht vom Adressatenkreis des § 16a EnEV nicht erfasst seien.

Immobilien-Streiflicht

Allerdings folgt laut BGH eine entsprechende Verpflichtung aus § 5a Abs. 4 UWG i.V.m. Art. 12 der Richtlinie 2010/31/EU. Zur Begründung führt der BGH aus, dass Makler unter dem Gesichtspunkt der Irreführung der Verbraucher wegen des Vorenthaltens wesentlicher Informationen in Anspruch genommen werden können. Als wesentlich definiert der BGH nachfolgende Informationen: (1) Art des Energieausweises, (2) wesentlicher Energieträger, (3) Baujahr des Wohngebäudes, (4) Energieeffizienzklasse und (5) Wert des Energiebedarfs oder Endenergieverbrauchs.

Fazit: Dass der BGH § 16a EnEV zunächst als nicht auf Immobilienmakler anwendbar erachtet, ist begrüßenswert, da damit sowohl dem Wortlaut der Norm, der Makler explizit nicht erwähnt, als auch dem Willen des Gesetzgebers Rechnung getragen wird.

Der Ausweitung der Pflichten des § 16a EnEV auf Makler über den Umweg des Art. 12 der Richtlinie 2010/31/EU kann allerdings nicht zugestimmt werden!

Aus folgenden Gründen:

Zum einen enthält Art. 12 der Richtlinie 2010/31/EU weder einen genauen Adressatenkreis noch eine Aufzählung der wesentlichen Energieangaben. Zum anderen umgeht der BGH damit die Intension des deutschen Gesetzgebers im Zuge der Umsetzung der Richtlinie, dass die Verpflichtung gerade nicht für Makler gelten soll. Im Übrigen ist es vollkommen realitätsfern anzunehmen, ein Verbraucher träfe eine Kauf- bzw. Anmietungsentscheidung ausschließlich aufgrund der Angaben in einer Anzeige. Zudem scheint der BGH zu verkennen, dass dem Verbraucher sämtliche wesentlichen Informationen unstreitig vom gemäß § 16 a EnEV verpflichteten Verkäufer bzw. Vermieter zur Verfügung gestellt werden müssen, eine hinreichende Informationsweitergabe stattfindet.

Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 17. Oktober 2017

Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts-gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
 Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
 harald.reitze@roedl.de

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.