



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Aufklärungspflicht des Verkäufers über verfälschte Mieteinnahmen

12.12.2013

Leitsatz

1. Vermitteln die vom Verkäufer eines Hausgrundstücks angegebenen Mieteinnahmen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses aufgrund besonderer Umstände ein falsches Bild über die Ertragsfähigkeit des Grundstücks, muss er den Käufer über diese Umstände aufklären, wenn sie für dessen Kaufentschluss erkennbar von Bedeutung sind.
2. Die in einem Kaufvertrag vereinbarten Informationspflichten können über das hinausgehen, was der Verkäufer aus dem vorvertraglichen Schuldverhältnis mitzuteilen verpflichtet gewesen wäre.

Sachverhalt

Die Beteiligten hatten einen Kaufvertrag über ein mit einem Einkaufszentrum bebautes Grundstück geschlossen, wobei der Kaufpreis durch Multiplikation der Jahresmieten mit einem Faktor ermittelt wurde. Der Verkäufer hat die Richtigkeit dieser Mietangaben garantiert. Ferner garantierte er, dass dem Käufer alle Mietvertragsunterlagen einschließlich aller Nachträge und Zusatzvereinbarungen übergeben werden. Die Hauptmietverträge hatten bei Vertragsschluss noch eine Laufzeit von ca. 2 Jahren. Teile der Flächen waren untervermietet zu einem niedrigeren Mietpreis als im Hauptmietvertrag vorgesehen. Wegen der erheblich abweichenden Untermieten macht die Klägerin nunmehr einen Zahlungsanspruch geltend.

Entscheidung

Der BGH hat entschieden, dass eine Aufklärungspflicht des Verkäufers besteht bei Umständen, die erkennbar für den Kaufentschluss des Käufers von wesentlicher Bedeutung sind. Diese Pflicht ergibt sich hier nicht nur aus dem vorvertraglichen Schuldverhältnis, sondern auch aus der vertraglichen Verpflichtung, die hier umfassende Informationspflichten vorsieht. Wesentlich für den Käufer waren die Angaben nach Ansicht des BGH unter anderem deshalb, weil die bisher geschlossenen Mietverträge in den nächsten zwei Jahren nach Vertragsschluss endeten und die tatsächliche Ertragsfähigkeit des Objektes daher für den Käufer insbesondere im Hinblick auf künftige Vertragsabschlüsse von entscheidender Bedeutung war.

Praxishinweis

Die vom Verkäufer zur Verfügung zu stellenden Informationen sollten als Teil der vertraglichen Vereinbarung aufgenommen werden. Ein Rückgriff auf vorvertragliche Informationspflichten erübrigt sich in diesen Fällen.