

OLG Köln v. 29.11.2018 - 3 U 24/18, RNotZ 2019, 213

Beschaffenheitsvereinbarung in einer dem Kaufvertrag beigefügten Mieterliste

15.01.2020

Leitsatz

Zu den Voraussetzungen einer Beschaffenheitsvereinbarung bei vertraglicher Bestimmung im Kaufvertrag zu Mieteinnahmen eines Mehrfamilienhauses.

(amtlicher Leitsatz)

Sachverhalt

Die Parteien streiten vorliegend um Mängelgewährleistungsansprüche aus einem Kaufvertrag über ein vermietetes Mehrfamilienhaus.

Die Kläger erwarben vom Beklagten zu Kapitalanlagezwecken eine gebrauchte Immobilie mit mehreren Wohneinheiten. Dem Kaufvertrag war eine Mieterliste angefügt, welche Informationen hinsichtlich der einzelnen Mietwohnungen enthielt und dabei insbesondere Angaben zu den Nettomieteträgen machte. Tatsächlich blieben die aus den Mietverhältnissen erbrachten Einnahmen hinter den aufgrund der Aufstellung in der Mieterliste erwarteten Einkünften zurück. Die Kläger begehren insoweit Schadensersatz in Höhe des Minderertrages.

Sie sind der Ansicht, die Angaben zu den Mieteinnahmen würden eine Beschaffenheitsvereinbarung darstellen, die somit bei Fehlen zu Gewährleistungsansprüchen führen.

Die Beklagte ist der Ansicht, die beigefügte Mieterliste diene lediglich der Konkretisierung der Mietverhältnisse. Es handele sich jedoch nicht um eine verbindliche Aussage hinsichtlich der Mieterträge.

Darüber hinaus machte die Beklagte geltend, dass die Rechte des Käufers ohnehin durch einen im Kaufvertrag vereinbarten Gewährleistungsausschluss ausgeschlossen seien.

Entscheidung

Das OLG entschied in der Sache zugunsten der Kläger und sprach diesen Schadensersatzansprüche in Höhe des begehrten Differenzbetrages zu, §§ 434 I, 437 Nr. 3 i.V.m. 281 I BGB.

Aus der Regelung im Kaufvertrag, welche auf die in der Mieterliste getroffenen Angaben verweise, ergebe sich eine Beschaffenheitsvereinbarung hinsichtlich der Jahresnettomiete zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses.

Bei den Mieterträgen, welche aus der Bewirtschaftung eines bebauten Grundstücks erzielt werden können, handele es sich um Eigenschaften, die gerade Gegenstand einer Vereinbarung hinsichtlich der Beschaffenheit eines Grundstücks sein können.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Es bedürfe dafür keiner gesonderten Zusicherung bezüglich der Einnahmen in betreffender Höhe.

Indem die Mieterliste als Anlage zum Kaufvertrag genommen wurde, sei sie unmittelbarer Vertragsbestandteil geworden und ihr Inhalt somit vertraglich vereinbart. Insbesondere sei gerade nicht nur in Form eines Verweises auf außerhalb des Vertrages bestehende Unterlagen verwiesen wurden.

Zudem hätte die Mieterliste das einzig verfügbare Informationsmaterial dargestellt und sei daher umso bedeutender für die Kläger gewesen.

Soweit die Parteien in dem Kaufvertrag die Gewährleistung für Sachmängel ausgeschlossen haben, betreffe dies jedenfalls nicht die zugleich getroffene Beschaffenheitsvereinbarung. In dieser sei eine weitere Ausnahme bezüglich des Haftungsausschlusses zu sehen. Im Rahmen einer Kombination dieser beiden Instrumente könne ein Haftungsausschluss regelmäßig nur dahingehend zu verstehen sein, dass er sich lediglich auf nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendungen bzw. auf Abweichungen von der gewöhnlichen Verwendung beziehe.

Praxishinweis

Der Käufer einer Immobilie kann sich in derartiger Weise auf die Angaben in einer Mieterliste verlassen, dass er diese zur Grundlage berechtigter Erwartungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit des Erwerbsobjektes erhebt.

Für den Verkäufer bringt dies erhöhten Aufklärungsbedarf im Rahmen notarieller Kaufverträge mit sich, um im Nachhinein nicht ungeahnten haftungsrechtlichen Konsequenzen ausgesetzt zu sein.