



- Immobilienrecht
- Gewerberaummietrecht
- Wohnraummietrecht
- Maklerrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Erbrecht
- Privates Baurecht

Aufklärungspflicht des Verkäufers über Leerstand

In einem durch den Bundesgerichtshof mit Urteil vom 10.10.2008 (IV ZR 175/07) entschiedenen Fall hatte der Käufer einer Eigentumswohnung vom Verkäufer einen Finanzierungsvorschlag erhalten. Neben dem Finanzierungsvorschlag hatte der Verkäufer Mieteinnahmen für die Dauer von drei Jahren garantiert. Die Garage, deren Mieteinnahmen bei dem Finanzierungsvorschlag zu diesem Zeitpunkt mit einkalkuliert waren, war seit 2 Monaten nicht vermietet. Dies war dem Käufer nicht mitgeteilt worden. Es gelang auch nicht die Garage zu vermieten, wie dies im Finanzierungsvorschlag mit monatlich 420,00 DM berechnet war.

Der Käufer verlangte Schadensersatz und Feststellung, dass die Gesellschafter der Verkäuferin einer BGB-Gesellschaft als Gesamtschuldner verpflichtet sind, alle Schäden zu ersetzen, die sich aus dem Vertragsabschluss ergeben.

Der Bundesgerichtshof gibt dem Käufer Recht und verurteilt den Verkäufer. Dieser hätte den Kaufinteressenten, den späteren Käufer darauf hinweisen müssen, dass die Garage tatsächlich nicht zu den in den Verhandlungen gegebenen Konditionen vermietet wurde. Dies gelte auch, selbst wenn das Berechnungsbeispiel für den Finanzierungsvorschlag als unverbindlich bezeichnet sei. Diese anliegerfreundliche Entscheidung des Bundesgerichtshofs gilt selbst dann, wenn eine Mietgarantie gegeben worden ist, da diese Garantie nur für die Dauer von drei Jahren gegeben wurde und deshalb den Käufer nicht auf Dauer schütze.

*Bernd Schmitz-Peiffer
Fachanwalt für Mietrecht und WEG*