Immobilienkauf: So leicht haftet der Verkäufer für den Mietertrag

Der Verkäufer eines Mietobjektes haftet dem Käufer für die Mieteinnahmen, wenn dem Kaufvertrag eine Mieterliste mit Angaben zur Miethöhe beigefügt ist. Das gilt auch dann, wenn der Kaufvertrag einen allgemeinen Gewährleistungsausschluss enthält.

Das hat das OLG Köln mit Urteil vom 29.11.2018 (3 U 94/18) entschieden. Zugleich hat es ein anderslautendes Urteil der Vorinstanz aufgehoben. Der Sache nach ging es um einen notariellen Kaufvertrag, mit dem der Käufer ein „Zinshaus“ mit 14 vermieteten Wohneinheiten erworben hatte. Vertragsanlage war eine „Mieterliste“, die neben den Namen der Mieter und der Lage der Wohnungen die einzelnen Warmmieten und eine Angabe der Gesamt-Jahresnettomiete (60.796,00 €) enthielt. Hierauf nahm der Kaufvertrag in folgender Weise Bezug*: „Miet- und Pachtverhältnisse sind bekannt und werden übernommen. Eine Kopie der Aufstellung der Mietverhältnisse ist dieser Urkunde als Anlage beigefügt“*. Des Weiteren enthielt der Kaufvertrag einen Ausschluss jeglicher Verkäufer-Gewährleistung. Kopien der Mietverträge waren nicht zur Vertragsanlage gemacht worden.

In den Folgejahren stellte sich heraus, dass die genannte Jahresnettomiete mit dem Haus nicht zu erzielen war. Nach drei Jahren betrug der Fehlbetrag knapp 40.000 €. Deswegen nahm der Verkäufer den Käufer auf Schadensersatz in Anspruch. Dem gab das OLG statt. Zwar sei der Mieterliste nicht ausdrücklich zu entnehmen, dass der Verkäufer eine bestimmte Jahresnettomiete zugesichert habe. Das sei aber für eine Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne des § 434 Abs. 1 BGB auch nicht erforderlich. Als solche seien die Angaben zu den Mietverträgen zu verstehen, da sie durch die Vertragsanlage unmittelbarer Inhalt des Kaufvertrages geworden seien.

Die Haftung des Verkäufers sei auch nicht nach § 442 Abs. 1 BGB ausgeschlossen, weil dem Käufer die tatsächlich niedrigeren Mieten bekannt gewesen wären. Wie sich aus dem Kontext der Vereinbarungen ergebe, habe sich die Kenntnis des Käufers auf die Angaben in der Mieterliste beschränkt. Weiter führt das OLG aus: Soweit die Parteien die Gewährleistung für Sachmängel ausgeschlossen hätten, gelte dieser Ausschluss nicht für die vereinbarte Beschaffenheit. Die Erklärungen zu den Nettomieten stellten vielmehr eine Ausnahme von dem zuvor bestimmten allgemeinen Haftungsausschluss dar.

Die Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig. Ungeachtet dessen macht sie deutlich, wie wichtig die richtige Inbezugnahme der Mietverträge beim Abschluss von entsprechenden Immobilienkaufverträgen ist.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Altestadt 6 – 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)
+49 211 9241202 – 0
dus@rechtplanbar.de
www.rechtplanbar.de