

IMIR

Immobilien- und Mietrecht



Deutscher Anwaltverein

Arbeitsgemeinschaft
Mietrecht und Immobilien

Redaktionsbeirat

Henrike Butenberg
Dr. Marc Dickersbach
Wiebke Först
Peter Schüller
Peter Weber

Beiträge

- 1 Kai-Jochen Neuhaus
Aufklärungs- und Informationspflichten beim Abschluss
gewerblicher Mietverträge
- 4 Beate Müller
Auch für die Vertretung der „übrigen Wohnungseigentümer“
erhält der Rechtsanwalt die Erhöhungsgebühr der Nr. 1008
VV RVG

Aus der Rechtsprechung

- 7 BGH: Kündigung: Kein Ersatz von Rechtsanwaltskosten
in einem einfach gelagerten Fall! (Michael J. Schmid)
- 20 KG: Zahlungszusagen des Mieters können Verjährung neu
beginnen lassen! (Kai-Jochen Neuhaus)
- 25 OLG Koblenz: Untergemeinschaften sind nicht rechtsfähig!
(Andrik Abramenko)
- 28 AG München: Schiedsvereinbarung: Bei Gefahr uneinheitlicher
Entscheidungen unwirksam! (Lothar Briesemeister)
- 31 VG Düsseldorf: Verwalter hat brennbare Stoffe aus Sonder-
eigentumsgaragen zu entfernen! (Hans-Joachim Weber)
- 40 OLG Hamburg: Es gilt für die Streitwertberechnung im WEG
weiterhin die sog. Hamburger Formel! (Olaf Riecke)
- 44 FG Niedersachsen: Echter Hausschwamm: Beseitigung ist
außergewöhnliche Belastung! (Marcel M. Sauren)

1/2011

6. Jahrgang · Seiten 1 bis 44 · Januar 2011

Verlag C.H. Beck München

id Verlag GmbH Mannheim

Aufklärungs- und Informationspflichten beim Abschluss gewerblicher Mietverträge

von RA, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund

1. Problemstellung

In der Praxis stellt sich vor allem die Frage (meist im Nachhinein bei Vertragsstörungen), ob und gegebenenfalls in welchem Umfang der Vermieter den zum Vertragsabschluss bereiten Mieter über bestimmte Umstände informieren muss, etwa vorhandene Mängel, Konkurrenz oder die zwar zeitlich noch entfernte, aber drohende Schließung von Teilen eines Einkaufszentrums, in dem sich die Mietfläche befindet. Umgekehrt hat der Vermieter ein Interesse daran, vom Mieter über bestimmte Geschäftsinhalte aufgeklärt zu werden, die möglicherweise nicht ohne Weiteres ersichtlich sind (etwa Verkauf anstößiger Produkte, gesellschaftlich missbilligte Personen als Kunden).

2. Inhalt und Umfang der Aufklärungspflicht

Grundsätzlich besteht bei Vertragsverhandlungen **keine allgemeine Rechtspflicht**, den anderen Teil über alle Einzelheiten und Umstände aufzuklären, die dessen Willensentschließung beeinflussen könnten¹. Vielmehr ist grundsätzlich jeder Verhandlungspartner für sein rechtsgeschäftliches Handeln selbst verantwortlich und muss sich deshalb die für die eigene Willensentscheidung notwendigen Informationen auf eigene Kosten und eigenes Risiko selbst beschaffen². Allerdings besteht nach der Rechtsprechung eine **Rechtspflicht zur Aufklärung** bei Vertragsverhandlungen **auch ohne Nachfrage** dann,

wenn der andere Teil nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung redlicherweise die Mitteilung von Tatsachen erwarten durfte, die für die Willensbildung des anderen Teils **offensichtlich von ausschlaggebender Bedeutung** sind³, etwa bei Tatsachen, die den Vertragszweck vereiteln oder erheblich gefährden oder dem Vertragspartner wirtschaftlichen Schaden zufügen können⁴. Bei dem beabsichtigten Verkauf von Kleidung aus der rechtsradikalen Szene in einem „Hundertwasser-Haus“ soll dies zu bejahen⁵, bei einer beabsichtigten Drogensatztherapie (Substitutionsbehandlung) an Patienten durch einen Psychiater hingegen zu verneinen sein⁶.

Eine Aufklärung über eine solche Tatsache kann der Vertragspartner redlicherweise aber nur verlangen, wenn er im Rahmen seiner Eigenverantwortung nicht gehalten ist, **sich selbst über diese Tatsache zu informieren**⁷. In der Gewerberaummiete obliegt es grundsätzlich dem Vermieter, sich selbst über die Gefahren und Risiken zu informieren, die allgemein für ihn mit dem Abschluss eines Mietvertrags verbunden sind⁸. Er muss allerdings nicht nach Umständen forschen, für die er keinen Anhaltspunkt hat und die so außergewöhnlich sind, dass er mit ihnen nicht rechnen kann, so dass er beispielsweise keine Internetrecherchen zum Auffinden solcher etwaiger außergewöhnlicher Umstände durchführen muss⁹. Für die Frage, ob und in welchem Umfang eine Aufklärungspflicht besteht, kommt es danach wesentlich auf die **Umstände des Einzelfalls** an.

1 BGH, Urteil vom 11.08.2010 - XII ZR 123/09 und XII ZR 192/08, IMR 2010, 473 = MDR 2010, 1306 zum gewerblichen Mietvertrag; BGH, Urteil vom 13.07.1983 - VIII ZR 142/82, NJW 1983, 2493, 2494 und vom 12.07.2001 - IX ZR 360/00, NJW 2001, 3331, 3332 zum Kaufvertrag.

2 BGH, Urteil vom 11.08.2010 - XII ZR 123/09 und XII ZR 192/08, IMR 2010, 473 = MDR 2010, 1306 zum gewerblich. Mietvertrag; BGH, Urteil vom 13.07.1988 - VIII ZR 224/87, NJW 1989, 763, 764 m.w.N.

3 BGH, Urteil vom 11.08.2010 - XII ZR 123/09 und XII ZR 192/08, IMR 2010, 473 = MDR 2010, 1306; BGH, Urteil vom 15.11.2006 - XII ZR 63/04, NZM 2007, 144; BGH, Urteil vom 28.06.2006 - XII ZR 50/04, NJW 2006, 2618, 2619; BGH, Urteil vom 28.04.2004 - XII ZR 21/02, NJW 2004, 2674; BGH, Urteil vom 16.02.2000 - XII ZR 279/97, NJW 2000, 1714 = NZM 2000, 492 = WuM 2000, 1012 = MDR 2000, 821 = IBR 2000, 396; Kramer in MüKo BGB, 5. Aufl., § 123 Rn. 16 bis 18.

4 BGH, Urteil vom 11.08.2010 - XII ZR 123/09 und XII ZR 192/08, IMR 2010, 473 = MDR 2010, 1306 m.w.N.; OLG Köln, Urteil vom 12.11.2010 - 1 U 26/10: Praxis für Psychiatrie und Psychotherapie führt Drogensatztherapie durch.

5 BGH, Urteil vom 11.08.2010 - XII ZR 123/09 und XII ZR 192/08, IMR 2010, 473 = MDR 2010, 1306.

6 OLG Köln, Urteil vom 12.11.2010 - 1 U 26/10, im-Online.

7 BGH, Urteil vom 11.08.2010 - XII ZR 123/09 und XII ZR 192/08, IMR 2010, 473 = MDR 2010, 1306.

8 BGH, Urteil vom 11.08.2010 - XII ZR 123/09 und XII ZR 192/08, IMR 2010, 473 = MDR 2010, 1306.

9 BGH, Urteil vom 11.08.2010 - XII ZR 123/09 und XII ZR 192/08, IMR 2010, 473 = MDR 2010, 1306.

Der Umfang der Aufklärungspflicht richtet sich nicht zuletzt nach der Person des Mieters, insbesondere nach dessen für den Vermieter erkennbarer Geschäftserfahrung oder Unerfahrenheit¹⁰. Erforderlich ist eine konkrete Feststellung, ob und inwieweit der Vermieter schuldhaft **über allgemeine, eher unverbindliche Angaben und Anpreisungen hinaus** dem Mieter konkrete Angaben über bestimmte tatsächliche Umstände (beispielsweise angeblich bereits erfolgte „Vollvermietung“ eines Einkaufszentrums), gemacht und hierdurch, für den Vermieter erkennbar, seinen Entschluss zur Eingehung des Mietvertrags maßgeblich beeinflusst hat¹¹.

Den Vermieter/Verpächter trifft grundsätzlich – auch ungefragt – eine Aufklärungspflicht, wenn er weiß, dass objektbezogene **behördliche Genehmigungen** nicht vorliegen oder eine Zustimmung der Behörde nicht zu erlangen ist. Die bewusste Nichtaufklärung durch den Vermieter im Rahmen von Mietvertragsverhandlungen über den Umstand, dass die Mieträume für die vertraglich vorgesehene Nutzung nicht öffentlich-rechtlich genehmigt und auch nicht genehmigungsfähig sind, stellt auch ohne ausdrückliche Nachfrage eine **arglistige Täuschung** des Mieters dar und befähigt diesen zur Anfechtung, so dass der Mietvertrag dann rückwirkend entfällt (BGB § 142) und der Vermieter keine Mietzinsansprüche geltend machen kann¹².

3. Aufklärung auch über künftige Entwicklungen?

Soweit die **Disposition des Vermieters über das Mietobjekt** betroffen ist, etwa Umbauten, Schließungen oder Auswahl anderer Mieter, gilt: Der Vermieter ist in seinen betriebswirtschaftlichen Entscheidungen und somit insbesondere bei der Auswahl der Mieter und der Gestaltung der Mietverhältnisse frei, so dass er grundsätzlich nicht gehindert ist, das Umfeld des Mieters zu verändern, indem er die Mieterstruktur ändert¹³, es sei denn, es ist ausdrücklich oder konkludent etwas anderes vereinbart. Die **betriebswirtschaftliche Freiheit**

umfasst auch Überlegungen, das Mietobjekt zu veräußern oder zu schließen. Sind solche Entscheidungen **bereits getroffen** worden, muss der Mieter jedoch auch **ungefragt aufgeklärt** werden.

Daraus lässt sich aber nicht schlussfolgern, dass der Mieter informiert werden muss, wenn sich der Vermieter noch im „**Überlegungsstadium**“ befindet. Für die Frage, welche Aufklärungspflichten den Vermieter im Stadium von Vertragsverhandlungen und beim Vertragsabschluss treffen, ist allein auf die zu diesem Zeitpunkt objektiv vorhandene Situation abzustellen. Wenn es noch keine endgültige Entscheidung über beispielsweise Schließungen, Baumaßnahmen oder Vermietung an Dritte gibt, bedeutet dies im Umkehrschluss zwangsläufig, dass der Vermieter sich in sämtliche Richtungen entscheiden kann, also bzgl. einer Schließung eines Einkaufszentrums auch derart, dieses weiter zu betreiben. Würde man für ein solches Stadium von Überlegungen eine Aufklärungspflicht des Vermieters bejahen, hätte dies zur Konsequenz, dass der mögliche Mieter in sämtliche unternehmerisch-wirtschaftlichen Überlegungen des Vermieters einzubeziehen wäre. Ein anderes Ergebnis wäre allenfalls dann gerechtfertigt (aber auch nur dann), wenn der Mieter ausdrücklich nachfragt oder er für den Vermieter objektiv erkennbar besondere Aufwendungen tätigt, die vom möglichen Geschäftsverhalten eines anmietenden Unternehmers in besonderem Umfang abweichen.

4. Ansprüche bei Falschangaben

Ansprüche in Form von Schadensersatz nach den Grundsätzen des Verschuldens bei Vertragsverhandlungen gemäß § 311 Abs. 2 BGB oder auf eine außerordentliche Kündigung¹⁴ des danach geschlossenen Miet- oder Pachtvertrags kommen in Betracht, wenn der Vermieter die ihm obliegende **Aufklärungspflicht** hinsichtlich derjenigen Umstände, die – für den Vermieter erkennbar – von besonderer Bedeutung für die Anmietung der Mietsa-

10 BGH, Urteil vom 18.06.1997 – XII ZR 192/95, BGHZ 136, 102 = WuM 1997, 617 = NJW 1997, 2813.

11 BGH, Urteil vom 18.06.1997 – XII ZR 192/95, BGHZ 136, 102 = WuM 1997, 617 = NJW 1997, 2813.

12 OLG Brandenburg, Urteil vom 11.11.2009 – 3 U 5/03, IMR 2010, 139.

13 LG Braunschweig, Urteil vom 06.11.2009 – 8 O 856/09.

14 BGH, VU vom 16.02.2000 – XII ZR 279/97, NJW 2000, 1714 = NZM 2000, 492 = WuM 2000, 1012 = MDR 2000, 821 = IBR 2000, 396 = ZfIR 2000, 351 unter II 4; BGH, Urteil vom 16.4.1997 – XII ZR 103/95, NJWE-Mietrecht 1997, 150.

che durch den Mieter sind, verletzt. Zu ersetzen ist der **Vertrauensschaden**, also das negative Interesse, was auch nutzlose Aufwendungen umfasst; der zu ersetzende Schaden ist nicht durch das Erfüllungsinteresse begrenzt¹⁵. Ferner kommt eine **Anfechtung** der auf den Abschluss des Vertragsverhältnisses gerichteten Willenserklärung wegen arglistiger Täuschung nach § 123 BGB oder Irrtums nach § 119 BGB in Betracht.

Die Gewährleistungsansprüche des Mietrechts (BGB §§ 536 ff) sollen nach früherer BGH-Meinung gegenüber den allgemeinen Regeln zum Verschulden beim Vertragsschluss **Sondervorschriften** sein und deshalb im Regelfall Schadensersatzansprüche aus Verschulden beim Vertragsschluss ausschließen, wenn diese Schadensersatzansprüche darauf gestützt werden, dass der Vermieter bei den Vertragsverhandlungen unrichtige Angaben über die Beschaffenheit der Mietsache gemacht hat¹⁶. Der Ausschluss galt jedoch schon früher nicht ohne Einschränkung und insbesondere dann nicht, wenn es nicht zu der Übergabe der vermieteten Räume gekommen war¹⁷. Der Anspruch ist ferner nicht durch die mietrechtlichen Sonderregelungen ausgeschlossen, wenn diese ohnehin nicht eingreifen¹⁸.

Nach meiner Auffassung haben Ansprüche aus § 311 Abs. 2 BGB **unabhängig von der Überlassung des Objekts uneingeschränkt zu gelten**. Zunächst stellt der BGH ohnehin für Teilbereiche nicht mehr auf die Überlassung der Mietsache ab: So ist mittlerweile die Anfechtung eines Mietvertrages über Geschäftsräume wegen arglistiger Täuschung auch nach Überlassung der Mieträume und Beendigung des Mietvertrages neben der Kündigung zulässig¹⁹. Außerdem durchbricht die Rechtsprechung selbst den Grundsatz abschließender spezialgesetzlicher Schadensersatzregelungen mehr-

fach, etwa bei verletzten Aufklärungspflichten beim Kaufvertrag, die sich auf Umstände beziehen, die nicht Eigenschaften der Kaufsache sind²⁰. Allerdings ist dies bei der Miete ausdrücklich nicht übernommen worden, etwa für den Fall, dass sich das Verschulden bei den Vertragsverhandlungen darauf bezieht, dass der Vermieter dem Mietinteressenten den unzutreffenden Eindruck vermittelt, er handle mit dem wahren Berechtigten und könne im Falle der Einigung ein Recht zum Besitz erwerben, wo ein dem Mieter entstandener Schaden, der nur aus der Entziehung der Sache durch den Drittberechtigten resultieren kann, durch § 536 Abs. 3 BGB zureichend erfasst werde²¹. Unabhängig davon muss der Anspruch aus § 311 BGB aber in jedem Fall für das **Recht auf (gegebenenfalls auch fristlose) Kündigung wegen Falschangaben bei Vertragsschluss** bestehen, da dieser Aspekt durch die §§ 536 ff BGB nicht abschließend geregelt wird.

Schadensersatzansprüche nach § 311 Abs. 2 BGB **verjähren** in der kurzen mietrechtlichen **Verjährungsfrist von sechs Monaten** gemäß § 548 BGB; ist der Vermieter noch im Besitz der Mieträume, beginnt die Frist, wenn die Vertragsverhandlungen zwischen den Parteien endgültig gescheitert sind²².

5. Empfehlungen für die Praxis

Man soll zwar keiner Partei empfehlen, schon bei Vertragsabschluss zu sehr an eine evtl. Kündigung oder Schadensersatzansprüche zu denken. Trotzdem ist es für Mieter ratsam, die vom Vermieter im Vorfeld des Vertragsabschlusses erteilten Auskünfte (Exposé, Prospekte, Schreiben, Aktennotizen) sorgfältig zu dokumentieren. Entsprechendes gilt aus Sicht des Vermieters für die vom Mieter geäußerten wesentlichen Motive für die Anmietung.

15 BGH, Urteil vom 18.06.1997 - XII ZR 192/95, BGHZ 136, 102 = WuM 1997, 617 = NJW 1997, 2813 m.w.N.

16 BGH, Urteil vom 18.06.1997 - XII ZR 192/95, BGHZ 136, 102 = WuM 1997, 617 = NJW 1997, 2813.

17 BGH, Urteil vom 18.06.1997 - XII ZR 192/95, BGHZ 136, 102 = WuM 1997, 617 = NJW 1997, 2813.

18 BGH, VU vom 16.02.2000 - XII ZR 279/97, NJW 2000, 1714 = NZM 2000, 492 = WuM 2000, 1012 = MDR 2000, 821 = IBR 2000, 396 = ZfIR 2000, 351 unter II 4; BGH, Urteil vom 16.4.1997 - XII ZR 103/95, NJW-Mietrecht 1997, 150.

19 BGH, Urteil vom 06.08.2008 - XII ZR 67/06, BGHZ 178, 16 GuT 2008, 330 = NZM 2008, 886 = ZMR 2009, 103 = NJW 2009, 1266; vgl. auch OLG Brandenburg, Urteil vom 11.11.2009 - 3 U 5/03, IMR 2010, 139; LG Itzehoe, Urteil vom 28.03.2008 - 9 S 132/07, WM 2008, 281 = InfoM 2008, 167.

20 BGH vom 27.11.1998 - V ZR 344/97, NJW 1999, 638, 639; OLG Saarbrücken, Urteil vom 14.12.2004 - 4 U 478/02, LNR 2004, 27131: jeweils c. i. c. anwendbar.

21 BGH, Urteil vom 10.07.2008 - IX ZR 128/07, IMR 2008, 335 = GuT 2008, 282 = NZM 2008, 664 = ZMR 2008, 883 = NJW 2008, 2771.

22 BGH, Urteil vom 22.02.2006 - XII ZR 48/03, GuT 2006, 140 = IMR 2006, 9 = NZM 2006, 509 = InfoM 2006, 293 = MDR 2006, 739 = NJW 2006, 1963 = NZM 2006, 509 = ZfIR 2006, 579.