

NEWSLETTER

Ausgabe 06/2022

Dies erwartet Sie in unserer neuen Ausgabe:

In eigener Sache

Seite 2

**„Mit Recht erfolgreich“ - Die besten Anwaltskanzleien für
Privatmandanten in der CAPITAL (Ausgabe Juni 2022)**

Wohnraummietrecht

Seite 3

**Berechnung der Schadensersatzhöhe bei
vorgetäuschem Eigenbedarf**

AG Steinfurt, Urteil vom 14.01.2021; 21 C 444/20

Maklerrecht

Seite 4 - 6

**Zuständigkeit der deutschen Gerichte für eine Klage
eines in Deutschland ansässigen Immobilienmaklers
bei einem Auslandsobjekt in der EU**

OLG München, Urteil vom 26.02.2020; 15 U 4202/19

Gewerberaummietrecht

Seite 7 - 9

**Behördliche Untersagung des Betriebs mehrerer
Spielhallen als Mangel des Mietobjektes**

OLG Hamm, Urteil vom 08.04.2020; 30 U 107/19

Kaufvertragsrecht

Seite 10 - 11

**Grundstücksmangel geringfügig und behebbar:
Käufer kann vollen Kaufpreis einbehalten!**

BGH, Urteil vom 19.11.2021; V ZR 104/20

Wettbewerbsrecht

Seite 12 - 13

**Irreführende Werbeaussagen zur Dauer
der Bewertung einer Immobilie**

LG Berlin, Urteil vom 14.09.2021; 103 O 69/20

|

In eigener Sache

Die **Capital-Ausgabe Juni 2022** mit der Top-Liste zu den besten Anwaltskanzleien für Privatmandanten Deutschlands wurde erneut publiziert. Wir freuen uns sehr, dass unsere Kanzlei unter die drei besten Kanzleien im Norden Deutschlands und unter die 17 besten Kanzleien aus ganz Deutschland für Miet- und Wohnungseigentumsrecht im Rahmen einer unabhängigen Analyse ausgezeichnet wurde.

„Rechtlicher Beistand ist wichtiger denn je. (...) Doch bei welcher Kanzlei erhält der Klient die beste Beratung, wem kann er seinen Fall anvertrauen und welche Kanzlei ist für welches Rechtsgebiet spezialisiert? Mit diesen Fragen haben sich das renommierte Magazin Capital und Statista, eines der weltweit führenden Marktforschungsinstitute, zum wiederholten Mal beschäftigt und eine Analyse durchgeführt, die Klienten eine Orientierung am stetig wachsenden Markt gibt.“, Statista GmbH. Im Rahmen dieser unabhängigen Erhebung, in der „mehr als 4.500 Anwälte ihre fähigsten Kollegen empfohlen“ haben, wurde unsere Kanzlei zu einer der besten Anwaltskanzleien in ganz Deutschland ausgezeichnet im Rechtsgebiet Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Die Capital-Ausgabe Juni 2022 ist am Kiosk und im Zeitschriftenhandel zum Preis von 9,50 € erhältlich und liegt auch in unseren Kanzleiräumen aus. Online ist der Artikel kostenpflichtig erhältlich unter [capital.de](https://www.capital.de).

Wohnraummietrecht

Berechnung der Schadensersatzhöhe bei vorgetäuschem Eigenbedarf

AG Steinfurt, Urteil vom 14.01.2021; 21 C 444/20

Sachverhalt:

Der Kläger war aufgrund einer Eigenbedarfskündigung seines Vermieters während des laufenden Räumungsrechtstreites freiwillig aus der Wohnung ausgezogen. Die Kündigung war auf den Eigenbedarf des Sohnes gestützt worden. Nach dem Auszug des Mieters wurde die Wohnung renoviert und an einen Dritten neu vermietet. Der Sohn zog nicht ein. Der Mieter macht Schadensersatz in Höhe seines Miet-Differenzschadens für die neue Wohnung geltend.

Entscheidung:

Das Amtsgericht gibt der Klage auf Zahlung von Schadensersatz statt. Bei der Berechnung des Schadens stellt das Amtsgericht auf die Wohnfläche der alten Wohnung ab und begrenzt die Differenz in Anlehnung an § 9 ZPO auf die Dauer von 3 ½ Jahren. Der Betrag wird vom Gericht als Einmalbetrag zugesprochen.

Fazit:

Die Berechnung des Miet-Differenzschadens ist in Literatur und Rechtsprechung umstritten. Es finden sich zeitliche Begrenzungen auf 4, 3 und 3 ½ Jahre. Die Höchstgrenze von 30 Jahren in Anlehnung an § 544 BGB wird ebenfalls vertreten. Mit der Begrenzung auf 3 ½ Jahre und unter Bezugnahme der Größe der alten Wohnung dürfte die Höhe des Schadensersatzanspruches in der Regel noch überschaubar bleiben.

Maklerrecht

Zuständigkeit der deutschen Gerichte für die Klage eines in Deutschland ansässigen Immobilienmaklers bei einem Auslandsobjekt in der EU

Ein in der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Nachweismakler kann die offen gebliebene Maklercourtage in der Zuständigkeit der deutschen Gerichte gegenüber dem Maklerkunden geltend machen, auch wenn das Objekt im europäischen Ausland belegen ist, die Beurkundung des maßgeblichen Kaufvertrages dort erfolgte und der Makler auch Tätigkeiten am Ort des Objektes in Erfüllung des Maklervertrages ausübte. Neben der Zuständigkeit der deutschen Gerichte findet auf den Maklervertrag das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

OLG München, Urteil vom 26.02.2020; 15 U 4202/19

Sachverhalt:

Die Klägerin hat als Immobilienmaklerin für einen deutschen Staatsangehörigen ein Hotelobjekt in Österreich in der Ausübung ihrer Tätigkeit als Immobilienmaklerin nachgewiesen. Nach einer Besichtigung des Objektes unterzeichnete der Maklerkunde einen Objektnachweis mit einer Provisionsvereinbarung von 4,8 % des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer, fällig und zahlbar von dem Maklerkunden bei Abschluss des Kaufvertrages.

Der Maklerkunde und spätere Beklagte beurkundete nachfolgend in Österreich einen notariellen Kaufvertrag, die Kaufpreisfinanzierung gelang hingegen nicht, sodass rund zwei Monate nach Beurkundung des Kaufvertrages wiederum notariell eine Aufhebungsvereinbarung geschlossen wurde. Die Klägerin nahm den Beklagten auf Zahlung der Maklercourtage in Anspruch, und zwar aufgrund der in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin enthaltenen Bezugnahme auf den Gerichtsstand am Geschäftssitz der Klägerin, mithin in München. Das Landgericht München hat in erster Instanz die Klage als unzulässig abgewiesen und angenommen, dass der Gerichtsstand in Österreich liege und dies aus den Vorgaben der Verordnung über die gerichtliche Zuständigkeit Nr. 1215/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12.12.2012 abgeleitet. Diese Verordnung regelt mit Wirkung ab dem 10.01.2015 die gerichtlichen Zuständigkeiten innerhalb der Europäischen Gemeinschaft. Die Klägerin verfolgte vor dem OLG München im Berufungsrechtszug die Maklercourtage weiter, mit Erfolg. Der 15. Zivilsenat des Oberlandesgerichtes München hat die erstinstanzliche Entscheidung abgeändert und den Beklagten zur Zahlung der Maklercourtage vollen Umfangs verurteilt.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Entscheidung:

Hinsichtlich der Zuständigkeit der deutschen Gerichte stellt das OLG München zunächst heraus, dass das Landgericht die Klage zu Unrecht mangels internationaler Zuständigkeit abgewiesen habe. Nach den Vorgaben der Verordnung über die gerichtliche Zuständigkeit in der EU ist grundsätzlich zwar der Wohnsitz des Beklagten maßgeblich, der zwischenzeitlich nach Österreich verzogen war; ausnahmsweise kann jedoch auch an dem sogenannten Erfüllungsort die Klage erhoben werden. Der Maklervertrag sei auf die Erbringung von Dienstleistungen gerichtet und für diese Dienstleistungen sei der Erfüllungsort grundsätzlich dort gegeben, wo nach dem Inhalt der vertraglichen Vereinbarung die maßgebliche Leistung erbracht wird. Das OLG München zieht für den Maklervertrag hierzu eine Parallele zu der Erbringung anwaltlicher Leistungen, die im Zweifel am Kanzleisitz des Rechtsanwaltes erbracht werden. Für den Nachweismakler nimmt das OLG München an, dass nach diesem Grundsatz ebenfalls davon auszugehen ist, dass der Nachweismakler seine Tätigkeit maßgeblich in den eigenen Geschäftsräumen erbringt. Die Teilnahme an Besichtigungs- und Notarterminen ändert hieran nichts. Der Senat führt ferner an, dass nach der Nachweismaklertätigkeit erbrachte weitere Tätigkeiten die Annahme eines Vermittlungsmaklervertrages nicht rechtfertigen, der Nachweismakler bleibt vielmehr Nachweismakler, auch wenn nach der eigentlichen Nachweistätigkeit noch weitere Leistungen in Bezug auf den Kaufgegenstand erbracht werden und eine Begleitung zum Notartermin erfolgt.

Im Zweifel wird mithin der Erfüllungsort bei Maklern wie bei Rechtsanwälten an dem Sitz des Dienstleistenden angenommen, sodass hier der Rechtsstreit vor dem Landgericht München anhängig gemacht werden konnte. Hinsichtlich der Anwendung des materiellen Rechts bejaht das OLG München sodann, dass auf den geltend gemachten Anspruch das deutsche Recht anzuwenden ist. Für die Rechtswahl grenzüberschreitender oder auswärtiger Rechtsgeschäfte ist in der Europäischen Gemeinschaft die Verordnung über das auf vertragliche Schuldverhältnisse anzuwendende Recht Nr. 593/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17.06.2008 anwendbar, die in der rechtlichen Praxis kurz ROM I-Verordnung genannt wird.

Sofern die Vertragsparteien nicht ausdrücklich eine Rechtswahl treffen, gilt das Recht des Ortes, an dem der Dienstleistende seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, Art. 4 Abs. 1b) Rom I-Verordnung. Da der Makler seinen Sitz in der Bundesrepublik Deutschland hat, liegt die Voraussetzung für die Anwendung des Rechtes der Bundesrepublik Deutschland vor. Aufgrund der Beurkundung des notariellen Kaufvertrages ist das sogenannte Hauptgeschäft zustande

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

gekommen, sodass der aus der Nachweismaklertätigkeit folgende Vergütungsanspruch fällig wurde. Die spätere Aufhebung des Kaufvertrages aufgrund der gescheiterten Finanzierung berührt die Durchsetzbarkeit des Courtageanspruches nicht.

Fazit:

Die auch bei erheblicher Courtagehöhe nicht selten anzutreffende dürftige Vertragsdokumentation erstaunt in der Praxis. Sowohl bei innerdeutschen als auch bei grenzüberschreitenden Maklertätigkeiten kann unter Kaufleuten über Gerichtsstandsvereinbarungen eine klare vertragliche Grundlage geschaffen werden, um für den Fall des Notleidens des Makleranspruches ohne prozessuale Vorfragen die Forderung gerichtlich durchsetzen zu können. Im europäischen Rechtsverkehr gibt der Europäische Gesetzgeber vertraglichen Regelungen sowohl hinsichtlich der Gerichtsstandswahl als auch hinsichtlich der Anwendung des nationalen Rechtes wiederum den Vorrang und es entspricht offenkundig dem Interesse eines in der Bundesrepublik Deutschland ansässigen Maklerunternehmens, die etwaig Not leidende Forderung an dem eigenen Geschäftssitz gerichtlich geltend zu machen, als aufwendig ausländische Prozessbevollmächtigte zu bestellen und sich einer unbekanntenen Verfahrens- und Rechtsordnung zu unterwerfen. Mit einer entsprechenden Vereinbarung vor Erbringung der Maklerleistung kann dies zuverlässig sichergestellt werden, unterbleibt dies, zeigt die hier besprochene Entscheidung, dass jedenfalls bei der Nachweismaklertätigkeit der Anspruch ebenfalls in der Bundesrepublik Deutschland tituliert werden kann. Bei einem Vermittlungsmakler wäre dies schon nicht mehr gelungen.

Gewerberaummietrecht

- 1. Die auf § 45 Abs. 2 Glücksspielstaatsvertrag gestützte behördliche Untersagung des Betriebs mehrerer Spielhallen in einem Gebäude stellt einen Sachmangel der Mietsache dar, wenn der Betrieb von mehreren Spielhallen als einer von mehreren im Mietvertrag bestimmt worden ist, denn die Ursache des behördlichen Verbots liegt in der Beschaffenheit oder der Lage des Mietobjektes.**
- 2. Ist in dem Mietvertrag das Risiko gewerberechtlicher Genehmigungen auf den Mieter vereinbart, führt dies nicht zu einer abweichenden Beurteilung. Damit ist für gewöhnlich nicht die Überwälzung des Risikos der baulichen Beschaffenheit des Mietobjektes für den vereinbarten Vertragszweck vom Vermieter auf den Mieter gewollt.**

OLG Hamm, Urteil vom 08.04.2020; 30 U 107/19

Sachverhalt:

Die Parteien streiten über Mietminderungsansprüche aus einem Gewerberaummietvertrag. Die Räume waren u.a. zum Betrieb von mindestens drei Spielstätten als Vertragszweck vermietet worden. Unter der Überschrift „Vertragsgegenstand, Mietzweck“ ist außerdem geregelt, dass für diesen Zweck erforderliche eigentumsrechtliche Zustimmungen und behördliche Nutzungsgenehmigungen vom Vermieter auf seine Kosten beantragt werden und für den genannten Zweck erforderliche ordnungsrechtliche und gewerberechtliche Genehmigungen sowie die Erfüllung der darin enthaltenen Auflagen ausschließlich Sache des Mieters sind; entsprechendes gelte für die Erfüllung betriebsbezogener Vorschriften.

Die Klägerin und Hauptmieterin vermietete das Objekt ab dem 01.11.2015 unter. Von da an wurden in dem Objekt drei Spielhallen betrieben. Am 23.12.2015 erhielt die Untermieterin die behördliche Erlaubnis zum Betrieb dreier Spielhallen in dem Mietobjekt befristet bis zum 30.11.2017. Am 06.10.2016 nahm die Klägerin ihr Optionsrecht auf Vertragsverlängerung wahr. Mit Bescheid vom 29.1. 2018 teilte die Stadt der Untermieterin mit, dass aufgrund der gesetzlichen Regelung in § 25 Abs. 2 GlüStV ein weiterer Betrieb aller drei Spielhallen nicht in Betracht komme, da ein Verstoß gegen das Verbot der Mehrfachkonzessionen vorliege. Sie wurde aufgefordert zwei Spielhallen bis zum 02.02.2018 zu schließen. Das Gesetz ist seit dem 01.07.2012 in Kraft.

Die Klägerin ist der Auffassung, ihr stehe ein Minderungsrecht zu, weil die Mietsache aufgrund der Gesetzesänderung mangelhaft geworden sei. Der Vertragszweck könne aufgrund der gesetzlichen Reduzierung auf eine Spielhalle nicht mehr ermöglicht werden. Die Nutzungsbeschränkung sei allein auf die Beschaffenheit der Mietsache zurückzuführen sei. Der Vertrag

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

sei außerdem anzupassen. Die Preisgestaltung habe sich bei Abschluss des Mietvertrages an den drei Spielhallen orientiert und nicht an einer Spielhalle mit Gastronomiebetrieb und Wettbüro. Das Landgericht weist die Klage ab.

Entscheidung:

Auch die Berufung wird zurückgewiesen. Das OLG bejaht allerdings einen Mangel der Mietsache. Werden Mieträume zu einem konkreten Betriebszweck überlassen, müssen sich die Räume in einem Zustand befinden, der die Aufnahme des Betriebes auch in rechtlicher Hinsicht uneingeschränkt zulässt. Öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und Beschränkungen stellen daher grundsätzlich einen Sachmangel dar, wenn sie ihre Ursache in der Beschaffenheit oder der Lage des Mietobjektes in deren Beziehung zur Umwelt haben. Dies gelte auch dann, wenn der beabsichtigte Betrieb durch die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen nicht untersagt, aber quantitativ eingeschränkt wird, vor. In Abgrenzung zu der Entscheidung des Bundesgerichtshofes (NJW 2011,3151) in der der BGH ein Rauchverbot in öffentlichen Gaststätten nicht als Mangel der Mietsache angesehen hatte, knüpfe § 25 GlÜStV an die bauliche Beschaffenheit und nicht an die betrieblichen Verhältnisse des Mieters an. Dem gegenüber stelle das Nichtraucherschutzgesetz auf die konkrete Nutzungsart ab. Das Verbot beziehe sich daher auf die Art und Weise der Betriebsführung des Mieters und untersage den Betrieb der Gaststätte selbst in dem Mietobjekt gerade nicht. Dieses Verwendungsrisiko trage allein der Mieter.

Der Vertrag regle auch keine davon abweichende Risikoverteilung. Mit dem Passus „ordnungsrechtliche und gewerberechtliche Genehmigungen sind Sache des Mieters“ seien allein die Kriterien der Gewerbeordnung, die im Einflussbereich des Betreibers liegen, erfasst worden. Die erforderlichen gebäudebezogenen Umstände sollten weiterhin in den Verantwortungsbereich des Vermieters fallen.

Ein Minderungsanspruch wird allerdings trotzdem versagt. Das OLG nimmt ein treuwidriges widersprüchliches Verhalten der Klägerin gemäß § 242 BGB an, weil das Optionsrecht zu einem Zeitpunkt ausgeübt worden ist, als die Gesetzesänderung bereits in Kraft und der Mieterin daher bekannt gewesen sein musste. Der Sachmangel sei daher von Ihr selbst erst herbeigeführt worden.

Darüber hinaus verneint das OLG auch Ansprüche auf eine Vertragsanpassung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB. Voraussetzung für eine Vertragsanpassung sei, dass sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrages geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben und die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten. Hin-

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

zukommen müsse außerdem, dass einem Vertragsteil das Festhalten an dem unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden könne. Die vertragliche Risikoverteilung soll dabei durch § 313 BGB grundsätzlich nicht unterlaufen werden soll, es sei denn, es läge ein Fall krasser Unbilligkeit vor. Im Hinblick auf die bereits angenommene Treuwidrigkeit wird eine solche Unbilligkeit zugunsten der Klägerin verneint.

Fazit:

Das Urteil ist interessant im Hinblick auch auf die weiteren Gerichtsentscheidungen zu den „Corona-Fällen“. Es setzt sich ausführlich mit der Risikoverteilung zwischen den Vertragsparteien auseinander. Der Vermieter trägt das Risiko des baulichen Zustandes der Mietsache. Der Mieter trägt das Verwendungsrisiko und das Risiko der Betriebsführung. Ergeben sich aufgrund von gesetzgeberischen Maßnahmen während eines laufenden Mietverhältnisses Beeinträchtigungen des vertragsgemäßen Gebrauches durch öffentlich-rechtliche Anordnungen, kann dies zwar einen Mangel im Sinne von § 536 Abs. 1 S. 1 BGB begründen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Gebrauchsbeschränkung unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Mietobjektes in Zusammenhang steht. Maßnahmen die den geschäftlichen Erfolg beeinträchtigen, fallen dagegen in den Risikobereich des Mieters.

Kaufvertragsrecht

Voller Kaufpreiseinbehalt bei geringfügigem Mangel eines verkauften Grundstücks: Weist die Kaufsache einen behebbaren Mangel auf, ist der Käufer grundsätzlich selbst dann berechtigt, gemäß § 320 Abs. 1 BGB die Zahlung des Kaufpreises insgesamt zu verweigern, wenn es sich um einen geringfügigen Mangel handelt.

BGH, Urteil vom 19.11.2021; V ZR 104/20

Sachverhalt:

Der Kläger verkaufte im Jahr 2011 ein Grundstück, bestehend aus einem Skihang mit einem daneben befindlichen Hotel. Der Kaufpreis betrug 160.000,00 €. Der Käufer zahlte 40.000,00 € an den Verkäufer aus, den Restbetrag zahlte der Käufer auf das Anderkonto des Urkundsnotars. Dieser Betrag sollte an den Kläger ausgezahlt werden nach Sicherstellung der Löschung der in Abt. II und III vom Käufer nicht zu übernehmenden Belastungen.

2014 wurde in Abt. II ein Geh- und Fahrrecht sowie ein Mitbenutzungsrecht an vier Parkplätzen zu Gunsten des Eigentümers des Nachbargrundstücks eingetragen. Diese Grunddienstbarkeit hatte der Kläger bei dem Erwerb des Grundstücks durch ihn als künftigen Eigentümer bestellt. Ende 2014 wurde der Käufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Die Belastungen wurden wie im Kaufvertrag vorgesehen gelöscht, nicht jedoch die erst neu im Jahre 2014 eingetragenen Grunddienstbarkeiten bezüglich des Geh- und Fahrrechts und des Mitbenutzungsrechts.

Der Kläger verlangt von dem Beklagten Freigabe des auf dem Notaranderkonto liegenden Restkaufpreises. Landgericht und Kammergericht als Berufungsgericht geben der Klage teilweise statt.

Entscheidung:

Der BGH verweist den Rechtsstreit zurück, um die Voraussetzungen für die Auszahlung des auf dem Notaranderkonto eingezahlten Restkaufpreises durch das Berufungsgericht erneut zu prüfen. Im Ergebnis bejaht der BGH die Verpflichtung des Verkäufers, den Käufer lastenfreies Eigentum zu verschaffen und führt aus, dass die eingetragenen Grunddienstbarkeiten einen Rechtsmangel darstellen. Diese Belastungen sind nach Abschluss des Kaufvertrages im Jahr 2011 eingetragen und waren nicht von dem Käufer im Kaufvertrag übernommen. Bei einem Rechtsmangel ist der Zeitpunkt für die Freiheit von Rechtsmängeln nicht der Gefahrübergang, sondern der Zeitpunkt, zu dem sich der Eigentumserwerb vollzieht.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Soweit das Berufungsgericht den Beklagten als verpflichtet ansah, von den noch auf dem Notaranderkonto befindlichen Kaufpreisanteil 86.000,00 € frei zu geben, so dass nur noch 34.000,00 € auf dem Konto verblieben, ist diese Auffassung nach der Entscheidung des BGH rechtsfehlerhaft. Die Auffassung des Berufungsgerichts, der Beklagte könne nur in Höhe der durch die Grunddienstbarkeiten verursachten Wertminderungen die Freigabe des Restkaufpreises verweigern, sei nicht haltbar. Zwar treffe es zu, dass im Rahmen der Gesamtwürdigung für die Einrede des nicht erfüllten Vertrages (§ 320 BGB) es keine festgefügt Prozentsätze dafür gebe, was als geringfügig anzusehen sei. So könne bei einem behebbarem Mangel von einer Unerheblichkeit beispielsweise nicht mehr ausgegangen werden, wenn der Mangelbeseitigungsaufwand einen Betrag von 5 % des Kaufpreises übersteige. Auch bei einer Restschuld von 4 % des Kaufpreises im Verhältnis zum Gesamtkaufpreis könne nach der Entscheidung des BGH vom 08.07.1983; V ZR 53/82, nicht von einer sehr geringfügigen Restschuld ausgegangen werden, die dem Anspruch des Käufers auf Eintragung als Eigentümer entgegenstehe. Da vorliegend die Wertminderung des Grundstückes durch die eingetragenen Grunddienstbarkeiten auf 9 % geschätzt werde, könne der Beklagte demgemäß die Einrede des nicht erfüllten Vertrages geltend machen.

Der BGH verweist an das Berufungsgericht zurück, das nun prüfen muss, ob die Auszahlungsvoraussetzungen im Übrigen erfüllt sind. Weitere Aufgabe des Berufungsgerichtes ist es sodann, zu prüfen, ob der Beklagte die Freigabe des Restkaufbetrages ausnahmsweise nicht nach § 320 BGB verweigern könne, weil dies nach den Gesamtumständen gegen Treu und Glauben verstoßen könne.

Fazit:

Der Schuldner kann in einem gegenseitigen Vertrag seine Leistung grundsätzlich voll zurückhalten, auch wenn die Gegenleistung bereits teilweise erbracht ist. Nur bei einer geringfügigen Wertminderung kann nach Treu und Glauben gemäß § 320 Abs. 2 BGB unter Umständen ein Leistungsverweigerungsrecht gegeben sein. Festgefügte Prozentsätze für die Erheblichkeit einer geringfügigen Wertminderung gibt es nicht. Es bedarf jeweils einer umfassenden Interessenabwägung, ob die Grundsätze von Treu und Glauben verletzt sind.

Wettbewerbsrecht

Werbung mit „Immobilienbewertung in zwei Minuten“ und „Immobilienwert Rechner 2020“ ist irreführend, wenn der Nutzer nach Eingabe seiner Daten kein unmittelbares und konkretes Ergebnis erhält, sondern vielmehr darauf hingewiesen wird, dass er für eine bessere Schätzung mit dem Werbenden Kontakt aufnehmen soll.

LG Berlin, Urteil vom 14.09.2021; 103 O 69/20

Sachverhalt:

Die Beklagte betreibt eine Webseite für den Verkauf, Vertrieb und die Verwaltung von Immobilien. Dabei bietet sie auch eine kostenlose Wertermittlung von Objekten an. Bei Google warb sie mit der Anzeige „Immobilienbewertung in zwei Minuten“. Nach Weiterleitung auf die Webseite der Beklagten konnte der Nutzer weitere Angaben machen und seine E-Mail-Adresse eingeben. Darauf erhielt er eine Nachricht, dass man für die Bewertung weitere Informationen benötige, die man telefonisch mit dem Nutzer besprechen wolle. Unstreitig erfolgte keine Bewertung in zwei Minuten.

Ebenfalls warb die Beklagten auf Facebook mit einem „Immobilienwert Rechner 2020“. Gab der Nutzer nach Weiterleitung auf die Seite der Beklagten dort seine Postleitzahl ein, wurden ihm drei verschiedene Preise für wenige Sekunden gezeigt. Ebenfalls erfolgte ein Hinweis, dass er für eine genaue Schätzung telefonisch mit der Beklagten in Kontakt treten solle.

Die Wettbewerbszentrale verklagte den Makler daraufhin auf Unterlassung, nachdem dieser keine Unterlassungserklärung abgegeben hatte

Entscheidung:

Der Makler wird vom LG Berlin zur Unterlassung verurteilt. Stelle man auf den Empfängerhorizont eines durchschnittlichen Verbrauchers ab, so verstehe dieser die Aussage „Immobilienbewertung in zwei Minuten“ so, dass dem Nutzer in zwei Minuten ein aktueller Marktwert seiner Immobilie aufgezeigt werde, auch wenn es sich nur um eine oberflächliche Information handele. Dies schließe auch die Zeit mit ein, die der Nutzer für die Eingabe der betreffenden Daten benötige. Dabei sei zu beachten, dass sich die Werbung nicht nur an verkaufswillige Verbraucher richte, sondern auch an solche, die aus allgemeinem oder anderweitigem Interesse den Marktwert einer bestimmten Immobilie in Erfahrung bringen möchten. Die Werbeaussage sei auch von wettbewerbsrechtlicher Relevanz, da sie geeignet sei, den Nutzer zu einer Entscheidung zu bewegen, die er ansonsten nicht getroffen hätte. Vorliegend sei die Schnelligkeit einer Dienstleistung ein für die Auswahl relevanter Faktor, da der Nutzer eher

BREIHOOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

eine Bewertung in zwei Minuten durchführen lasse, als sich auf eine unbestimmte Zeitspanne einzulassen.

Auch die Aussage „Immobilienwert Rechner 2020“ sei irreführend. Der Durchschnittsverbraucher verstehe diese grundsätzlich so, dass er nach Eingabe seiner Daten unmittelbar ein Ergebnis erhalte. Im Internet seien Rechenprogramme verbreitet, mit denen der Verbraucher Werte oder Beiträge unterschiedlicher Art ermitteln lassen könne (wie beispielsweise Gebühren-, Kalorien- oder Gehaltsrechner). Das allgemeine Verkehrsverständnis des Begriffs „Rechner“ liege darin, dass, wie bei der Benutzung eines (Taschen-) Rechners das Ergebnis der Berechnung ohne weitere Verzögerung oder Zwischenschritte sofort erlangt werde. Dies sei durch die tatsächlichen Verhältnisse nicht gegeben gewesen, da der Nutzer drei verschiedene Ergebnisse erhalten habe, die nur für kurze Zeit sichtbar gewesen seien und auf eine weitere Kontaktaufnahme verwiesen wurde. Dies sei aus den gleichen Gründen wie bei der ersten Aussage irreführend gewesen.

Fazit:

Auch eine Werbeaussage, die über die Schnelligkeit einer bestimmten Dienstleistung – wie hier der Immobilienbewertung – täuscht, ist irreführend für den Verbraucher und daher wettbewerbswidrig.

Bei Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an die Redaktion unter
info@breiholdt-voscherau.de.

Volltexte der besprochenen Urteile oder Gesetze erhalten Sie kostenlos auf Anforderung.
Unser Impressum finden Sie unter: www.breiholdt-voscherau.de