



ZL Aktuell Immobilien- und Baurecht 05/2010

I. Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln

Eine in Formularmietverträgen über Wohnraum enthaltene Klausel, wonach es dem Mieter obliegt, die Schönheitsreparaturen "ausführen zu lassen", benachteiligt den Mieter unangemessen und ist deshalb unwirksam, wenn sie bei kundenfeindlichster Auslegung dem Mieter dadurch die Möglichkeit der kostensparenden Eigenleistung nimmt, dass sie als Fachhandwerkerklausel verstanden werden kann.

(BGH, Urteil vom 09.06.2010 - VIII ZR 294/09)

II. Haftung wegen Prospektfehlers

- a) Wird in dem Emissionsprospekt eines geschlossenen Immobilienfonds erklärt, die dort prognostizierte, für die Rentabilität des Fonds maßgebliche künftige Entwicklung der Mieten beruhe "auf Erfahrungswerten der Vergangenheit", obwohl den Prospektverantwortlichen keine Erkenntnisse darüber vorlagen, dass in der Vergangenheit bei vergleichbaren Objekten unter entsprechenden äußeren Umständen Mietzuwächse in der prognostizierten Höhe erzielt werden konnten, rechtfertigt das die Annahme eines zur Haftung wegen Verschuldens bei Vertragsschluss führenden Prospektfehlers.
- b) Ein Anleger muss sich im Wege des Vorteilsausgleichs die im Zusammenhang mit der Anlage erzielten, dauerhaften Steuervorteile auf seinen Schaden anrechnen lassen, sofern nicht die Ersatzleistung ihrerseits der Besteuerung unterliegt. Trotz Versteuerung der Ersatzleistung sind die erzielten Steuervorteile demgegenüber aber anzurechnen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Anleger derart außergewöhnliche Steuervorteile erzielt hat, dass es unbillig wäre, ihm diese zu belassen.
- c) Die sukzessive Absenkung des Einkommensteuerspitzensatzes von 53 % im Jahr der Zeichnung auf 45 % zum Zeitpunkt des Schadensersatzverlangens begründet für sich genommen keine hinreichenden Anhaltspunkte für solche außergewöhnlichen, dem geschädigten Anleger verbleibenden Steuervorteile, die es ausschließen würden, ihm die in der höchstrichterlichen Rechtsprechung anerkannte, auf § 287 ZPO gestützte pauschalierende Betrachtungsweise von Steuervorteilen und Steuernachteilen zugute kommen zu lassen mit der Folge, dass eine konkrete Berechnung der mit der Anlage verbundenen Steuervorteile vorzunehmen wäre.

(BGH, Urteil vom 31.05.2010 - II ZR 30/09)

Der BGH bestätigt seine ständige Rechtsprechung, wonach einem Anleger für seine Beitrittsentscheidung ein richtiges Bild über das Beteiligungsobjekt vermittelt werden muss. Weiterhin stellt der BGH klar, dass der Anleger die im Zusammenhang mit der Anlage erzielten Steuervorteile nicht auf seinen Schadensersatzanspruch anrechnen lassen muss. Gegen eine Anrechnung der Steuervorteile spricht nach Auffassung des BGH, dass sich der Anleger ansonsten an einem anderen Steuersparmodell mit vergleichbaren steuerlichen Folgen beteiligt hätte. Eine Ausnahme von dieser Regel sieht der BGH nur dann als gegeben, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass der Anleger derart außergewöhnliche Steuervorteile erzielt hat, dass eine Nichtanrechnung unbillig wäre.

III. Samstag wird bei mietvertraglicher Zahlungsfrist nicht als Werktag mitgezählt

Bei der Berechnung der Zahlungsfrist von drei Werktagen, die ein vorleistungspflichtiger Mieter nach § 556b Abs. 1 BGB oder entsprechenden Vertragsklauseln einzuhalten hat, ist der Sonnabend nicht als Werktag mitzuzählen.

(BGH, Urteil vom 13. Juli 2010 - VIII ZR 129/09)

IV. Einzahlungsverpflichtung auf ein Sperrkonto keine qualifizierte Vermögensbetreuungspflicht

Bei der Verpflichtung des Auftraggebers, die von ihm gemäß § 17 Nr. 6 Abs. 1 Satz 1 VOB/B einbehaltene Sicherheit auf ein Sperrkonto einzuzahlen (§ 17 Nr. 6 Abs. 1 Satz 3 VOB/B), handelt es sich nicht um eine qualifizierte Vermögensbetreuungspflicht im Sinne des § 266 Abs. 1 Alt. 2 StGB.

(BGH, Urteil vom 25.05.2010 - VI ZR 205/09)

Der Streit, ob die Verpflichtung des Auftraggebers, die gem. § 17 Nr. 6 Abs. 1 Satz 1 VOB/B einbehaltene Sicherheit auf ein Sperrkonto einzuzahlen, als Vermögensbetreuungspflicht i.S.d. § 266 Abs. 1 StGB (Untreuetatbestand) zu beurteilen ist, ist damit entschieden. Bei dem einzuzahlenden Geld handelt es sich – anders als bei einer Kautions – nicht um dem Auftraggeber anvertrautes Fremdgeld, sondern lediglich um einbehaltenen Werklohn.

Fragen können Sie gerne an einen der Ihnen bekannten Ansprechpartner des Teams Immobilien- und Baurecht oder an munich@zl-legal.de richten.

ZIRNGIBL LANGWIESER Rechtsanwälte Partnerschaft, Partnerschaftsregister AG München PR 579
Weitere Pflichtangaben finden Sie auf der Webseite der ZIRNGIBL LANGWIESER Rechtsanwälte Partnerschaft unter <http://zl-legal.de/footer/impressum/>. Der Newsletter richtet sich an Geschäftsfreunde und Bekannte der ZIRNGIBL LANGWIESER Rechtsanwälte Partnerschaft. Sein Inhalt ist nicht als Rechtsrat zu verstehen und ohne vorherige Beratung auch nicht als Entscheidungsgrundlage geeignet. Eine Haftung für den Inhalt der Beiträge kann trotz gewissenhafter Bearbeitung nicht übernommen werden. Sofern der Newsletter Links zu fremden Angeboten enthält, macht sich ZIRNGIBL LANGWIESER diese fremden Seiteninhalte nicht zu Eigen. ZIRNGIBL LANGWIESER hat keinen Einfluss auf die fremden Seiteninhalte, übernimmt dafür keinerlei Verantwortung und distanziert sich ausdrücklich davon. Sollten durch die fremden Inhalte Rechte oder gesetzliche Vorschriften verletzt werden, wird ZIRNGIBL LANGWIESER den Link unverzüglich beseitigen, sobald ihr die Rechtsverletzung bekannt gemacht wurde.

Wenn Sie unseren Newsletter ZL Aktuell nicht mehr erhalten möchten, können Sie ihn unter munich@zl-legal.de abbestellen.

Büro München
Brienner Straße 9
D-80333 München
Tel: +49 (89) 2 90 50 – 0
munich@zl-legal.de

Büro Berlin
Kurfürstendamm 54/55
D-10707 Berlin
Tel: +49 (39) 88 03 31 – 0
berlin@zl-legal.de

Büro Frankfurt am Main
Platz der Republik 6
D-60325 Frankfurt/Main
Tel: +49 (69) 5 89 99 58 – 0
frankfurt@zl-legal.de

Büro Wien
Esslinggasse 9
A-1010 Wien
Tel: +43 (1) 90 10 10
vienna@zl-legal.at