

NEWSLETTER

Ausgabe 11/2020

Dies erwartet Sie in unserer neuen Ausgabe:

Wohnraummietrecht

Seite 2

BGH konkretisiert Anforderung an Modernisierungsankündigungen

BGH, Urteil vom 20.05.2020; VIII ZR 55/19

Wohnungseigentumsrecht

Seite 3 - 5

Auferlegung der Folgekosten der baulichen Veränderung durch Beschlussfassung der Wohnungseigentümerversammlung

BGH, Urteil vom 15.05.2020; V ZR 64/19

Maklerrecht

Seite 6 - 7

Die wirtschaftliche Identität des notariellen Kaufvertrages mit dem im Maklervertrag angebotenen Vertrag bei Abschluss eines zwischengeschalteten Mietvertrages

OLG Stuttgart, Hinweisbeschluss vom 05.06.2019; 3 U 92/19

Geweberaummietrecht

Seite 8 - 9

COVID19: Weder Mietmangel noch Teil der Unmöglichkeit bei staatlich verordneter Schließung der Verkaufsstätte

LG Frankfurt a.M., Urteil vom 02.10.2020; 2-15 O 23/20

Allgemeines Immobilienrecht

Seite 10 - 11

Wann liegt ein Auskunftsantrag vor?

Hanseatisches Oberlandesgericht, Beschluss vom 18.03.2020; 6 U 142/18

|

Wohnraummietrecht

BGH konkretisiert Anforderungen an Modernisierungsankündigungen

Mietern ist es zumutbar, Energieersparnis selbst zu errechnen

BGH, Urteil vom 20.05.2020; VIII ZR 55/19

Mit Urteil vom 20.05.2020, VIII ZR 55/19, hat der BGH die 2013 in das BGB eingefügte Regelung zur Modernisierungsankündigung weiter konkretisiert und überspannten Anforderungen an Inhalt und Form eine Absage erteilt. Nach § 555c BGB muss ein Vermieter dem Mieter mindestens drei Monate vor Modernisierungsbeginn konkrete Mitteilung über die beabsichtigten Arbeiten machen. Die Mieterin einer Wohnung in Bremen hatte die Zustimmung zu der ihr übersandten Modernisierungsankündigung mit der Begründung verweigert, die Art und der voraussichtliche Umfang der Modernisierungsmaßnahme seien nicht hinreichend konkret dargelegt worden. Das Amtsgericht sowie das Landgericht Bremen folgten der Auffassung der Mieterin, dass die Ankündigung einen Bezug der Maßnahme zu der jeweils konkret betroffenen Wohnung herstellen und ein Nachvollziehen der behaupteten Einsparung von Energie ermöglichen müsse.

Der BGH hat unter Aufhebung des Urteils und Zurückverweisung an das Berufungsgericht klargestellt, dass eine Ausrichtung am Informationsbedürfnis des Mieters nicht so weit führen dürfe, dass einem Vermieter die Durchführung zulässiger Modernisierungsmaßnahmen durch eine Handhabung der Mitteilungsanforderungen erschwert wird, die über das zum Schutz des Mieters gebotene Maß hinausgeht. Einem Mieter könne es durchaus auch zugemutet werden, sich sachverständiger Hilfe zu bedienen. Im streitigen Fall hatte der Vermieter lediglich eine prognostizierte Energieersparnis des gesamten Gebäudekomplexes sowie eine Reduktion der Verbrauchskosten pro qm angegeben. Der BGH stellte klar, dass dies ausreichend sei, solange der Mieter – unter Angabe der Gesamtfläche des Gebäudekomplexes – daraus die auf seine Wohnung entfallende Ersparnis selbst errechnen könne. Die Informationspflicht beziehe sich lediglich auf diejenigen Tatsachen, die es dem Mieter ermöglichen, in groben Zügen die voraussichtlichen Auswirkungen auf den Mietgebrauch abzuschätzen sowie überschlägig vergleichend zu ermitteln, ob die Maßnahmen zu nachhaltigen Energieeinsparungen führen werden.

Mit dem Urteil unterstreicht der BGH die Linie des Gesetzgebers, welcher sich bereits im Rahmen der Mietrechtsreform 2001 gegen zu strenge Anforderungen an den Inhalt von Modernisierungsankündigungen des Vermieters ausgesprochen hatte.

Wohnungseigentumsrecht

Endlich geklärt: Dem Wohnungseigentümer, der bauliche Veränderungen durchführt, können die Folgekosten der Maßnahme durch Beschlussfassung in einer Wohnungseigentümerversammlung auferlegt werden.

BGH, Urteil vom 15.05.2020; V ZR 64/19

Sachverhalt:

Einzelne Wohnungseigentümer haben das Anliegen, an ihren Fenstern als Sonnenschutz Jalousien im Bereich ihrer Wohnungseigentumseinheiten zu montieren. Nach der Montage der Elemente werden die betreffenden Wohnungseigentümer durch andere Miteigentümer auf Beseitigung der Installation in Anspruch genommen. Während des laufenden Rechtsstreits fassen die Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümerversammlung mehrheitlich den Beschluss, dass den Eigentümern gestattet wird, Verschattungsanlagen fachmännisch an der Fassade anzubringen unter Vorgabe einer einheitlichen Art und Form. Die entstehenden Einbau- und evtl. Folgekosten werden dem jeweiligen Wohnungseigentümer auferlegt.

Diese Beschlussfassung wird durch eine Beschlussanfechtungsklage angegriffen und neben anderen Anfechtungsgründen insbesondere geltend gemacht, dass die Wohnungseigentümer keine Beschlusskompetenz haben, die etwaigen Folgekosten aus dem Eingriff in das gemeinschaftliche Eigentum auf einzelne Wohnungseigentümer abzuwälzen.

Entscheidung:

Der Gesetzgeber gibt vor, dass die Wohnungseigentümer im Einzelfall aus § 16 Abs. 4 Wohnungseigentumsgesetz Kosten zur Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums und Kosten aus baulichen Veränderungen oder Aufwendungen abweichend von den Vorgaben der Teilungserklärung verteilen können. Der abweichende Maßstab muss dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs des betroffenen gemeinschaftlichen Eigentums Rechnung tragen. Soweit über den Einzelfall hinausgehend eine Änderung des Kostenverteilungsmaßstabs beschlossen werden soll, ist eine solche Beschlussfassung aufgrund der fehlenden Beschlusskompetenz nichtig. Der Bundesgerichtshof hatte nunmehr hinsichtlich der Genehmigung baulicher Veränderungen die Frage zu beantworten, ob diese in dem Urteil vom 09.07.2010 zu dem Geschäftszeichen V ZR 202/09 aufgezeigten Grundsätze zum Umgang mit der Vorgabe aus § 16 Abs. 4 WEG auch für die Genehmigung baulicher Veränderungen und damit verbundene Folgekosten gelten sollen.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Der Bundesgerichtshof nimmt insoweit eine Abgrenzung vor und hat für Recht erkannt, dass in der Genehmigung einer baulichen Veränderung mit der Maßgabe, dass Folgekosten durch den bauwilligen Wohnungseigentümer zu tragen sind, keine Änderung der Kostenverteilung abweichend von der Teilungserklärung zu sehen ist. Es gehe nicht um die Verteilung der Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, vielmehr haben die Wohnungseigentümer hier beschlossen, von ihrer Befugnis Gebrauch zu machen, der Vornahme einer baulichen Veränderung durch einzelne Wohnungseigentümer selbst unter bestimmten Maßgaben zuzustimmen. Zu diesen Maßgaben kann – neben der Kostenübernahme – etwa die Übernahme von Verkehrssicherungspflichten gehören. Ebenso können die Wohnungseigentümer die Gestaltung und die fachmännische Montage der Installation vorgeben. Es bleibe jedoch letztlich dem durch die Beschlussfassung begünstigten Wohnungseigentümer überlassen, ob er von dieser Gestattung Gebrauch machen will und wenn er von dieser Gestattung Gebrauch macht, muss er eben auch die Auflagen der Gemeinschaft hinnehmen, hierzu kann sodann auch die Übernahme etwaiger Folgekosten gehören.

Der BGH führt an, dass für den Fall, dass ein Wohnungseigentümer, der die bauliche Veränderung durchführt, jedoch die Maßgaben der Genehmigung aus der Beschlussfassung nicht erfüllt, auf Rückbau in Anspruch genommen werden kann. Eine solche Regelung ist aus § 16 Abs. 4 WEG hingegen nicht abzuleiten, es lägen mithin unterschiedliche und gegeneinander abzugrenzende Sachverhalte vor.

Fazit:

Der BGH hat einen in der juristischen Kommentarliteratur und in der Rechtsprechung sehr umstrittenen gewesenen Umgang mit der gesetzgeberischen Vorgabe aus § 16 Abs. 4 WEG nunmehr geklärt und eine praxisnahe Regelung für bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum ermöglicht. Das bisher scheinbare Hindernis, dass Kosten für Instandsetzungen am gemeinschaftlichen Eigentum nur im konkreten Einzelfall abweichend von den Vorgaben der Teilungserklärung einzelnen Wohnungseigentümern durch Beschlussfassung auferlegt werden können, besteht bei genehmigten baulichen Veränderungen einzelner Wohnungseigentümer nicht. Der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer steht es vielmehr bei der Genehmigung baulicher Veränderungen frei, die Konditionen zu definieren, zu denen die bauliche Veränderung genehmigt wird. Hierzu zählt insbesondere neben der fachgerechten Durchführung der Maßnahme auch die Abwälzung der nachfolgenden Wartungs- und Instandsetzungsaufwendungen. Gehen dem begünstigten Wohnungseigentümer die beschlossenen Auflagen zu weit, kann er die beabsichtigte Maßnahme unterlassen, macht er hingegen von der Genehmigung Gebrauch, muss er die Auflagen der Genehmigung erfüllen.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Es verbleibt im Übrigen jedoch bei dem Grundsatz, dass die bauliche Veränderung für die Wohnungseigentümer, die der Maßnahme nicht zustimmen, nicht nachteilig sein darf. Bestünde ein solcher Nachteil, wäre die entsprechende Beschlussfassung zur Genehmigung der Installationen anfechtbar.

Maklerrecht

Die wirtschaftliche Identität des notariellen Kaufvertrages mit dem im Maklervertrag angebotenen Vertrag bei Abschluss eines zwischengeschalteten Mietvertrages

Zwischen einem vermakelten und einem abgeschlossenen Kaufvertrag besteht eine hinreichende wirtschaftliche Identität, wenn der Erwerber durch den Abschluss eines Kaufvertrages mit hinausgeschobener Fälligkeit und dem zeitgleichen Abschluss eines Mietvertrages wirtschaftlich im Wesentlichen denselben Erfolg erzielt wie mit dem ursprünglich angestrebten Kauf ohne hinausgeschobene Fälligkeit. Dies gilt auch dann, wenn die ursprüngliche Verkaufsvariante seitens des Verkäufers deshalb verändert werden muss, weil er eine erhebliche Vorfalligkeitsentschädigung vermeiden möchte. Dass der Maklerkunde in der als dann gefundenen Lösung in der Wohnungseigentümergeinschaft noch nicht in eigener Person und aus eigenem Recht handeln kann, schadet jedenfalls dann nicht, wenn nach der Interessenlage davon auszugehen ist, dass der Verkäufer als – noch - Wohnungseigentümer die wohnungseigentumsbezogenen Interessen des Erwerbers, also des Maklerkunden, wahren wird.

OLG Stuttgart, Hinweisbeschluss vom 05.06.2019; 3 U 92/19

Sachverhalt:

Der Makler bietet eine Eigentumswohnung zum Kauf an und weist auf seine Provisionsforderung hin. Der Kaufpreis sollte 129.000,00 € betragen. Am 21.01.2016 schloss der Maklerkunde den notariellen Kaufvertrag über das Objekt zum Preis von 115.000,00 € ab. Die Fälligkeit des Kaufpreises sowie die Übergabe des Objekts wurde auf den 31.08.2019 hinausgeschoben. Käufer und Verkäufer schlossen für die Zeit bis zur Übergabe und Kaufpreiszahlung einen Mietvertrag ab.

Entscheidung:

Das Landgericht Heilbronn hat der Klage des Maklers auf Provisionszahlung stattgegeben. Auf den Hinweisbeschluss des OLG Stuttgart hat der beklagte Maklerkunde seine Berufung gegen das Urteil des Landgerichts Heilbronn zurückgenommen.

Das Gericht weist darauf hin, dass eine Unterbrechung des Kausalzusammenhangs zwischen der Maklertätigkeit und dem Kaufvertragsabschluss vorliegend zu bejahen ist. Zwischen dem Abschluss des Maklervertrages und dem Kaufvertrag lagen keine vier Monate. Damit ist ein „angemessener Zeitabstand“ und damit eine Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit für den Kaufvertragsabschluss zu bejahen. Der abgeschlossene Kaufvertrag ist auch nicht als Vorvertrag anzusehen, da der beklagte Maklerkunde einen unbedingten Anspruch auf Eigentums-

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

übertragung gegen den Verkäufer erworben hat. Auch dass die angestrebte Eigentumsübertragung erst rund drei Jahre später erfolgte, berührt die wirtschaftliche Identität nicht. Der Käufer und Maklerkunde haben durch den Kaufvertrag wirtschaftlich im Wesentlichen denselben Erfolg erzielt, wie mit dem ursprünglich angestrebten Verkauf ohne hinausgeschobene Fälligkeit. Da in dem zwischen Käufer und Verkäufer abgeschlossenen Mietvertrag die Kündigung durch den Vermieter insbesondere wegen Eigenbedarfs ausgeschlossen war, droht auch keine Kündigung. Da der Käufer das Objekt zum Zweck des Wohnens erworben hatte, hat er durch den Mietvertrag das Wohnrecht erhalten und die spätere Eigentumsübertragung gesichert, ähnlich wie bei einem Mietkauf.

Fazit:

Zu der Frage, ob wirtschaftliche Identität zu bejahen ist, liegen eine Fülle von Einzelfallentscheidungen vor. Entscheidend soll sein, ob das Recht, dass der Kaufvertrag dem Maklerkunden gewährt, schwächer ist als das Recht, dass der Makler dem Kunden verschaffen sollte. Dabei können, wie das OLG Stuttgart ausführt, nicht nur zeitliche, sondern auch wohnungseigentumsrechtliche Umstände zu berücksichtigen sein. Diesen muss aber ein gewisses Gewicht zuzumessen sein, um sie als provisionschädlich werten zu können.

Gewerberaummietrecht

Die staatlich verordnete Schließung der Verkaufsstätte wegen COVID-19 ist weder ein Mietmangel noch Teil der Unmöglichkeit. Solange der Mieter das Risiko trägt, mit dem Objekt Gewinne erzielen zu können, führen befristete Schließungen nicht zum Wegfall der Geschäftsgrundlage.

LG Frankfurt a.M., Urteil vom 02.10.2020; 2-15 O 23/20

Sachverhalt:

Die Klägerin vermietete an die Beklagte eine Ladenfläche zum Betrieb eines Einzelhandelsgeschäfts für Textilien aller Art in der Frankfurter Innenstadt. Die Beklagte betreibt darüber hinaus in Deutschland und anderen europäischen Ländern mehrere Tausend solcher Märkte. Im Zuge der Corona-Pandemie beschloss das Land Hessen zwischen dem 18.03. und dem 20.04.2020 die Schließung aller Einzelhandelsgeschäfte. Die Beklagte verzeichnete einen Umsatzrückgang um 54 % und im April einen solchen um 41 % im Vergleich zum Vorjahr. Aufgrund der entstandenen Liquiditätslücke bezahlte sie die Miete für April nicht und erklärte hilfsweise die Aufrechnung mit einem Rückforderungsanspruch in Höhe der bezahlten Miete für den Monat März, ebenfalls gestützt auf einen Minderungsanspruch aufgrund der staatlich verordneten Schließung. Die Klägerin klagt im Urkundenprozess auf Zahlung der Miete für April.

Entscheidung:

Das Landgericht gibt der Klage der Vermieterin statt und verneint einen Mangel der Mietsache. Ein Mangel an der Mietsache sei nur dann gegeben, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache von dem vertraglich vereinbarten Zustand abweiche. Der Vermieter trage nur die Verpflichtung, dem Mieter die Mietsache in einem Zustand zu erhalten, der die vertraglich vorgesehene Nutzung ermögliche. Zwar könnten auch privat- oder öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und Beschränkungen einen Mangel darstellen; dies setze aber voraus, dass diese unmittelbar mit der Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der konkreten Mietsache im Zusammenhang stünden und nicht in die persönlichen oder betrieblichen Umstände des Mieters fielen. Der Kläger habe der Beklagten die Mietsache in einem gebrauchstauglichen Zustand bereitgestellt. Dass diese die Mietsache trotzdem nicht wie geplant nutzen konnte lag gerade nicht an der Sache selbst sondern durch die behördliche Schließung wurde nur der geschäftliche Erfolg der Beklagten beeinträchtigt. Dieses Risiko der Gewinnerzielung falle allerdings alleine in ihr Verwendungsrisiko. Aus denselben Gründen wurde auch ein Wegfall des Zahlungsanspruches wegen Unmöglichkeit der Gebrauchsgewährung verneint.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Auch eine Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § + 313 BGB wird von dem Gericht abgelehnt. Das Festhalten an dem Vertrag sei der Beklagten weder unzumutbar, noch stünde fest, dass die Parteien den Vertrag mit einem anderen Inhalt abgeschlossen hätten, wenn sie von der behördlichen Schließung gewusst hätten. Auch hier greife das Argument der vertraglichen Risikoverteilung, wonach die Beklagte das Verwendungsrisiko zu tragen habe. Ein kurzfristiger Liquiditätsengpass (ca. 1 Monat) stünde zudem auch keiner schwerwiegenden existenziellen Bedrohung gleich, die ggfls. als extremer Ausnahmefall ein anderes Ergebnis rechtfertigen könne. Die Beklagte führte zur Überbrückung Kurzarbeit ein. Seit der Wiedereröffnung hatte sie den Verkauf weitestgehend normal fortführen können. Die Umsatzenschwankungen stellten sich für das Gericht mithin nur als ein vorübergehendes, gewöhnliches betriebsbedingtes Risiko da, welches die Beklagte zu tragen habe.

Fazit:

Das Urteil des LG Frankfurt am Main stellt die zeitlich aktuellste Entscheidung zum Thema der Corona bedingten Mietkürzungen dar. Zuvor hatten bereits das Landgericht Heidelberg (Urteil vom 30.07.2020, 5 O 66/20) und das Landgericht Berlin (Beschluss vom 11.08.2020; 67 S 140/20) entsprechende Entscheidungen getroffen. Die Gerichte entscheiden hier alle auf der Grundlage der bestehenden gesetzlichen Regelungen, ohne diese durch ergebnisorientierte Ausnahmebegründungen aufzuweichen. An der allgemeinen vertraglichen Risikoverteilung im Mietrecht wird festgehalten.

Allgemeines Immobilienrecht

Wann liegt ein Auskunftsvertrag vor?

Der stillschweigende Abschluss eines Auskunftsvertrags zwischen Geber und Empfänger der Auskunft und damit eine vertragliche Haftung des Auskunftsgabers für die Richtigkeit seiner Auskunft ist regelmäßig dann anzunehmen, wenn die Auskunft für den Empfänger erkennbar von erheblicher Bedeutung ist und er sie zur Grundlage wesentlicher Entschlüsse machen will. Dies gilt insbesondere in Fällen, in denen der Auskunftsgaber für die Erteilung der Auskunft besonders sachkundig oder ein eigenes wirtschaftliches Interesse bei ihm im Spiel ist.

Hanseatisches Oberlandesgericht, Beschluss vom 18.03.2020; 6 U 142/18

Sachverhalt:

Der Eigentümer einer Immobilie hatte provisionspflichtig den Makler beauftragt, ihm Kaufinteressenten nachzuweisen bzw. einen Kaufvertrag zu vermitteln. Der Makler wies eine Bauträgergesellschaft nach. Bei der Vorbereitung des Kaufvertrages fiel auf, dass die Käuferin nicht unter der von ihr angegebenen Anschrift zu ermitteln war. Der Makler verlangte im Auftrag des Verkäufers deshalb weitere Angaben von der Bauträgergesellschaft, insbesondere wie der Kauf finanziert werden solle bzw. ob die die Finanzierung noch geklärt werden müsse. Unter dem Betreff „Verkaufsangebot xw ... Hamburg ...“ schrieb die Beklagte, die Anwältin ist und ein Steuerbüro führt, unter ihrem Briefkopf „Anwaltskanzlei & Steuerbüro“. Der Inhalt des Schreibens lautet wie folgt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,
wunschgemäß bestätige ich Ihnen, dass die Firma ... im Rahmen der Projektierung vorgenannte Liegenschaft nach Vorlage entsprechender Absichtserklärungen, derzeit über ausreichend Mittel verfügen wird, um den Kaufpreis in Höhe von 410.000,00 € zuzüglich aller Kaufnebenkosten zahlen zu können.“*

Die Käuferin hatte dieses Schreiben von der Beklagten erhalten und an den Verkäufer weitergeschickt. Dieser wies das Schreiben zurück und verlangte ein direkt an ihn gerichtetes Bestätigungsschreiben, das ihm vor Unterzeichnung des Kaufvertrages im Original vorliegen müsse. Der Verkäufer erhielt daraufhin unmittelbar vor Beurkundung des Kaufvertrages das an ihn persönlich gerichtete Schreiben, das inhaltlich dem ersten Schreiben entsprach. Der Verkäufer schloss daraufhin den Kaufvertrag ab. Die Käuferin zahlte den Kaufpreis nicht. Der Verkäufer beauftragte einen Rechtsanwalt mit der Wahrnehmung seiner Interessen und trat zurück. Er macht gegenüber der Beklagten die Anwaltskosten geltend und verlangt von dem Provisionsanspruch des Maklers freigehalten zu werden. Das Landgericht Hamburg gibt der

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Klage überwiegend statt. Das OLG weist die Berufung der Beklagten durch Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurück.

Entscheidung:

Der Senat führt aus, dass zwar die Sachkunde des Auskunftsgewährenden und die Bedeutung der Auskunft für den Empfänger allein nicht ausreichen müsse, um einen Auskunftsvertrag zu bejahen, sondern dass dies lediglich Indizien darstellen, die in die Würdigung des konkreten Falles einzubeziehen sind. Für den stillschweigenden Abschluss eines Auskunftsvertrages ist nach Auffassung des Gerichts entscheidend darauf abzustellen, ob die Gesamtumstände unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung und des Verkehrsbedürfnisses den Rückschluss zulassen, dass beide Teile nach dem objektiven Inhalt ihrer Erklärungen die Auskunft zum Gegenstand vertraglicher Rechte und Pflichten gemacht haben. Dass vorliegend die Auskunft für den Kläger von besonderer Bedeutung war, folgt allein schon aus der wirtschaftlichen Bedeutung des Kaufvertrages mit einem Kaufpreis von 410.000,00 €. Die Beklagte hatte als Rechtsanwältin und Inhaberin eines Steuerbüros auch den Eindruck erweckt, dass sie aufgrund eines Mandatsverhältnisses mit der Käuferin Kontakt zur Käuferin und Zugang zu den entsprechenden Informationen habe. Die besonderen Umstände des Falls ergeben sich vorliegend weiter daraus, dass die Auskunft ausdrücklich an den Kläger adressiert war. Die Beklagte war auch nicht auf Seiten des Klägers in die Vertragsverhandlungen eingeschaltet. Sie war nicht Vertragsgehilfin. Ihre Tätigkeit beschränkte sich auf die Auskunftserteilung, so dass diese eine besondere und eigenständige Bedeutung erhielt. Die Formulierung in ihrem Schreiben sei so auszulegen, dass die Beklagte bestätigte, dass die Käuferin den Kaufpreis bezahlen könne. Die Verwendung des Begriffs „derzeit“ bedeute nur, dass sich die Bestätigung auf die aktuell vorliegenden Unterlagen beziehe. Da die Beklagte selbst nicht behauptete, dass es Zusagen (wenn auch nur in Form von Absichtserklärungen) gab, die dem Käufer zum Zeitpunkt der Fälligkeit die Zahlung ermöglicht hätten, hat sie den Auskunftsvertrag auch verletzt.

Fazit:

Ein Schuldverhältnis gemäß § 311 Abs. 3 BGB entsteht insbesondere dann, wenn ein Dritter, der nicht selbst Vertragspartei werden soll, in besonderem Maß Vertrauen für sich in Anspruch nimmt und dadurch die Vertragsverhandlung oder den Vertragsschluss erheblich beeinflusst. Die Abgrenzung, ob der Erklärung des Auskunftsgewährenden ein Wille zu einer rechtlichen Bindung zu entnehmen ist, oder er nur aufgrund einer außervertraglichen Gefälligkeit handelt, ist anhand der Umstände des jeweiligen Einzelfalles zu entscheiden. Dabei sind insbesondere die wirtschaftliche und rechtliche Bedeutung der Angelegenheit zu berücksichtigen.

II