



### **Aufklärungspflichten**

Der Verkäufer eines bebauten Grundstücks (hier: Einkaufszentrum) ist in bestimmten Fällen verpflichtet, den Käufer über die Ertragsfähigkeit des Grundstücks aufzuklären. Dies gilt etwa dann, wenn der Käufer zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses eine falsche Vorstellung über die Ertragsfähigkeit entwickelt hat und diese für dessen Kaufentschluss von Bedeutung gewesen ist. Dies gilt auch für Preiskalkulationen des Käufers, die erkennbar auf falschen Umständen beruhen. Der BGH hält zwar daran fest, dass grundsätzlich keine besonderen gesetzlichen Aufklärungspflichten des Verkäufers über die ohne weiteres erkennbare Ertragslage bestehen. Eine solche Pflicht kann sich aber ergeben, wenn wie in diesem Fall zwischen den vereinbarten und den tatsächlich erzielbaren Mieten eine erhebliche Divergenz besteht. BGH, Urteil vom 1. Februar 2013, Az. V ZR 72/11.

### **Schriftform bei Mietoption**

Beinhaltet ein gewerblicher Mietvertrag eine Optionsvereinbarung, wonach der Vermieter dem Mieter eine Option zur Verlängerung des Mietvertrages einräumt und ist im Mietvertrag geregelt, dass der Mieter die Ausübung der Option schriftlich anzeigen muss, unterliegt die Ausübung der Schriftform. Ausreichend ist in einem solchen Fall, dass der Mieter die Option formgerecht – also schriftlich – ausübt. Bereits damit kommt es zu der vereinbarten Verlängerung des Mietvertrages. Ein Nachtrag ist dann nicht mehr erforderlich, denn der Vermieter, so das KG, hat sich bereits mit der Vereinbarung des Optionsrechts gebunden. Das Gericht schließt sich damit der herrschenden Meinung in Rechtsprechung und Literatur an. Zu beachten bleibt aber, dass der BGH noch keine höchstrichterliche Entscheidung getroffen hat. KG Berlin, Urteil vom 2. Mai 2013, Az. 8 U 130/12.

**Iris Knackstedt**, Rechtsanwältin in der Kanzlei  
Bethge Immobilienanwälte, Hannover