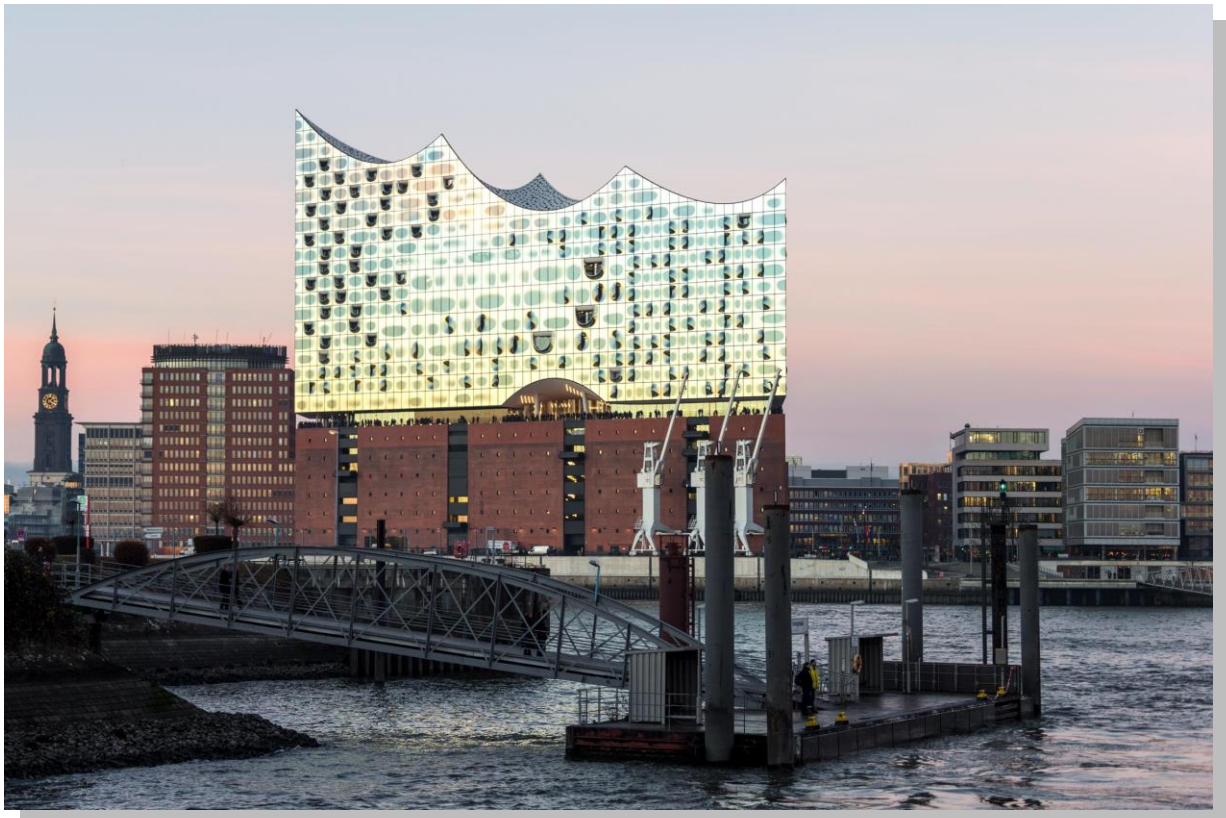


BREIHDOLDT VOSCHERAU  
IMMOBILIENANWÄLTE

# NEWSLETTER

**Ausgabe 01/2022**



**Wir wünschen Ihnen  
ein gesundes und  
erfolgreiches  
Neues Jahr 2022!**

|

BREIHDOLDT VOSCHERAU RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT MBB  
eingetragen im Partnerschaftsregister des AG Hamburg, PR 1026  
Büschstraße 12 20354 Hamburg  
Telefon: 040-8222 618 0 Fax: 040-8222 618 18  
E-Mail: [info@breiholdt-voscherau.de](mailto:info@breiholdt-voscherau.de) [www.breiholdt-voscherau.de](http://www.breiholdt-voscherau.de)

Dies erwartet Sie in unserer neuen Ausgabe:

### **Wohnraummietrecht**

**Seite 3 - 4**

#### **Mehrere Mieterhöhungen bei tatsächlich trennbaren Modernisierungsmaßnahmen**

BGH, Urteil vom 28.04.2021, VIII ZR 5/20

### **Maklerrecht**

**Seite 5**

#### **Kausalität des Maklernachweises nach Jahresfrist**

OLG Zweibrücken, Beschluss vom 05.10.2020; 5 U 42/20

### **Gewerberaummietrecht**

**Seite 6**

#### **Ist eine Kündigung durch einen Vertreter, der mit „i.A.“ unterschreibt formwirksam?**

AG Wuppertal; Beschluss vom 04.08.2021; 9 T 128/21

### **Kaufvertragsrecht**

**Seite 7 - 8**

#### **Wann liegt ein wucherischer Grundstückskauf vor?**

OLG Bamberg, Beschluss vom 22.06.2021; I U 494/20

### **Wohnraummietrecht**

**Werden tatsächlich trennbare Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB) durchgeführt, kann der Vermieter mehrere Mieterhöhungen (§ 559b Abs. 1 BGB) bezüglich der jeweils abgeschlossenen Maßnahmen erklären.**

***BGH, Urteil vom 28.04.2021; VIII ZR 5/20***

#### **Sachverhalt:**

Die Vermieterin hatte unterschiedliche Modernisierungsmaßnahmen zusammen angekündigt und in zeitlichem Zusammenhang durchgeführt. Neben verschiedenen Maßnahmen zur Einsparung von Energie sollten erstmalig eine Balkonanlage angebaut und Wohnungseingangstüren mit verbessertem Schall-, Wärme-, Brand- und Einbruchschutz eingebaut werden. Nach einer Mieterhöhung, zu deren Zeitpunkt die Wohnungseingangstüren noch nicht erneuert waren, zahlten die Mieter unter Verweis auf den fehlenden Abschluss die erhöhte Miete nur unter Vorbehalt der Rückforderung und machten mit ihrer Klage überzahlte Mieten geltend.

#### **Entscheidung:**

Der BGH weist die Ansprüche der Mieter zurück. Der Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens stünde nicht entgegen, dass die Wohnungseingangstüren erst danach eingebaut worden seien. Zwar könne die Miete grundsätzlich erst nach Abschluss der Arbeiten erhöht werden. Würden jedoch tatsächlich trennbare Maßnahmen durchgeführt, könnten mehrere Mieterhöhungserklärungen für die jeweils abgeschlossenen Maßnahmen erfolgen. So liege der Fall hier, da der noch ausstehende Einbau der Wohnungseingangstüren von den bereits ausgeführten Maßnahmen trennbar sei. Sie seien hinsichtlich ihrer Ausführung unabhängig voneinander, so dass es keiner näheren Bauabstimmung bedürfe. Da die Mieter auch vor Beendigung sämtlicher Maßnahmen von den bereits abgeschlossenen Baumaßnahmen profitierten, sei es nicht unangemessen, sie an den hierfür erforderlichen Kosten zu beteiligen. Etwas anderes folge nicht aus der Ankündigung sämtlicher Modernisierungsmaßnahmen in einem einheitlichen Schreiben. Die Ankündigung sei nämlich für die spätere Mieterhöhung nicht Voraussetzung. Auch ohne Ankündigung könne der Vermieter nach durchgeführter Modernisierung erhöhen, lediglich die Frist, ab wann die erhöhte Miete geschuldet werden, verlängere sich von drei auf sechs Monate.

# BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

## **Fazit:**

Ein Vermieter sollte nach Möglichkeit bei mehreren Teilmaßnahmen die Mieterhöhungsbeträge für jede Maßnahme trennen und gesondert geltend machen, damit er nicht bis zum Abschluss der letzten Maßnahme warten muss und dadurch mehrere Monate Mieterhöhung verlieren kann. Dies geht aber nur für tatsächlich voneinander trennbare Maßnahmen.

### **Maklerrecht**

**Eine Maklercourtage ist nicht geschuldet, wenn zwischen der Tätigkeit des Maklers und dem Kaufvertragsabschluss 14 Monate liegen und der Käufer die Immobilie zwischenzeitlich angemietet hat.**

***OLG Zweibrücken, Beschluss vom 05.10.2020; 5 U 42/20.***

### **Sachverhalt:**

Der Makler bietet eine Immobilie zum Verkauf an, bei der noch eine Grundstücksaufteilung vor dem Kauf vorgenommen werden muss. Der Maklerkunde interessiert sich für das Objekt. Er gibt den notariellen Kaufvertrag in Auftrag. Der notarielle Beurkundungstermin wird abgesagt, weil der Notar auf Probleme bei der Aufteilung des Grundstücks hinweist. Der Maklerkunde mietet die Immobilie an. Nach Ablauf von 14 Monaten kauft der Maklerkunde die Immobilie. Der Makler verlangt 7.140,00 € Maklerprovision.

### **Entscheidung:**

Die Provisionsklage des Maklers wird abgewiesen. Mit Beschluss des OLG Zweibrücken wird die Entscheidung des Landgerichts Landau bestätigt. Die Provisionsforderung könnte dann begründet sein, wenn der Abschluss des Kaufvertrages der Maklerleistung im angemessenen Zeitabstand nachfolge. Dann werde zu Gunsten des Maklers vermutet, dass der Kaufvertrag aufgrund der Leistung des Maklers zustande gekommen sei. Vorliegend lag zwischen der Übersendung des Exposés und dem Abschluss des Kaufvertrages ein Zeitabstand von 14 Monaten.

Zudem habe der Erwerber seine Erwerbsaufsicht – vorübergehend – auch vollständig aufgegeben. Er habe das Objekt stattdessen angemietet. Ein erneutes Kaufangebot des Verkäufers habe der Käufer auch zunächst abgelehnt. Der Verkäufer habe dann das Mietverhältnis gekündigt. Unter diesen Umständen könne der Ankauf durch den Maklerkunden nicht mehr im Zusammenhang mit der Leistung des Maklers gesehen werden.

### **Fazit:**

Nach der Rechtsprechung soll eine Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit für den Kaufvertragsabschluss zu bejahen sein, wenn der Kaufvertrag im „angemessenen Zeitabstand“ nach der Maklerleistung abgeschlossen wird.

### **Gewerberaummietrecht**

#### **Ist eine Kündigung durch einen Vertreter der mit „i.A.“ unterschreibt formwirksam?**

1. Wird eine Kündigung durch einen rechtsgeschäftlich bestellten Vertreter mit dem Kürzel „i.A.“ unterschrieben so entspricht dies nicht der notwendigen schriftlichen Formwahrung einer Kündigung gemäß § 568 Abs. 1 BGB.
2. Die Erhebung einer Räumungsklage ist nicht als Kündigungserklärung auszulegen.

**AG Wuppertal, Beschluss vom 04.08.2021; 9 T 128/21**

#### **Sachverhalt:**

Der Kläger ist Vermieter; er verklagt den Mieter auf Räumung des Mietobjektes. Die zuvor zweimal erfolgte schriftliche Kündigung unterschrieb der Vermieter nicht selbst, sondern ließ sich vertreten, was durch die Abkürzung „i.A.“ (für: in Abwesenheit) kenntlich gemacht wurde. Aus dem Kündigungsschreiben ist im Übrigen nicht ersichtlich, dass der Unterzeichner als Vertreter des Vermieters gehandelt hat. Es wurde der Briefbogen des Vermieters benutzt und das Schreiben wurde in der Wir-Form verfasst.

#### **Entscheidung:**

Das Amtsgericht Wuppertal entschied im Sinne des beklagten Mieters. Es stellt fest, dass der Kläger keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe hat, da die zuvor erfolgten Kündigungen den formellen Anforderungen einer Kündigung gemäß § 568 Abs. 1 BGB nicht genügen. Grund hierfür ist die notwendige Schriftlichkeit einer solchen Kündigung. § 126 Abs. 1 BGB konkretisiert die Schriftform dahingehend, dass eine Namens-Unterschrift erforderlich ist. Auch ist es legitim, sich bei einer solchen Namensunterschrift durch einen rechtsgeschäftlich bestellten Vertreter vertreten zu lassen; dabei ist es aber notwendig, die Stellvertretung in der Kündigung offenzulegen. Das Kürzel „i.A.“ wiederum ist dabei jedoch so zu werten, als trete der Unterzeichnende nicht als bevollmächtigter Vertreter, sondern lediglich als Erklärungsbote auf (BGH, Beschluss vom 25.09.2012). Daher sei auch vorliegend der Vermieter nicht wirksam vertreten worden, so dass die Kündigung formell unwirksam ist.

#### **Fazit:**

Damit eine Kündigung formell ordnungsgemäß ist, muss sie gemäß § 568 Abs. 1 BGB schriftlich erfolgen, was gemäß § 126 Abs.1 BGB eine eigenhändige Namensunterschrift des Ausstellers der Urkunde - hier des Vermieters - erfordert. Lässt sich der Vermieter hierbei vertreten, so ist es notwendig, die Bevollmächtigung des Vertreters deutlich zu machen. Hierfür reicht die Formulierung „in Abwesenheit“ nicht aus.

### **Kaufvertragsrecht**

- 1. Wird der Benachteiligte vor Vertragsabschluss anwaltlich beraten, liegt keine Sittenwidrigkeit vor.**
- 2. Wenn Parteien auf Wertgutachten vertrauen und dies der Kaufpreisfindung zu Grunde legen, kann von einem „Ausnutzen“ im Sinne des § 138 BGB keine Rede sein.**
- 3. Wer nach sofortiger Kaufpreiszahlung sein befristetes Rückkaufrecht nicht ausübt und sich dennoch auf § 138 BGB beruft, handelt selbst sittenwidrig.**

***OLG Bamberg, Beschluss vom 22.06.2021; 1 U 494/20***

### **Sachverhalt:**

Für das Grundstück der Klägerin war das Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet. Die Beklagte war am freihändigen Ankauf interessiert. Beide Parteien vertrauten auf das Wertgutachten aus dem Zwangsversteigerungsverfahren. Bei der Kaufpreisfindung wurde dieses berücksichtigt. Die klagende Verkäuferin war anwaltlich beraten. Sie akzeptierte einen niedrigeren Kaufpreis als aus dem Wertgutachten. Die Klägerin hatte sich im notariellen Kaufvertrag ein Rückkaufsrecht zu dem vereinbarten Kaufpreis für 18 Monate einräumen lassen. Dies erfolgte, um die Kosten für den beabsichtigten Rückkauf niedrig zu halten. Die Klägerin nutzte die ihr eingeräumte Frist, um das Objekt zurückzukaufen nicht, sondern erhob nach Ablauf der Frist Klage und beantragte die Feststellung, dass der Kaufvertrag wegen Wuchers nichtig sei.

Das Landgericht hat die Klage zurückgewiesen. Mit Beschluss des OLG Bamberg wurde die Berufung zurückgewiesen.

### **Entscheidung:**

Das OLG Bamberg führt aus, dass die Behauptung der Klägerin, es habe ein „auffälliges Missverhältnis“ zwischen Kaufpreis und Gegenleistung vorgelegen, nicht festgestellt werden könne. Der Beklagten war kein unbelastetes Grundstück übereignet, vielmehr war für die Klägerin ein dinglich gesichertes Rückkaufsrecht für 18 Monate in Form einer befristeten Eigentumsvormerkung gem. § 883 BGB vereinbart. Die beklagte Käuferin konnte mithin in dieser Zeit über das Grundstück nicht in gleicher Weise verfügen, wie über ein unbelastetes Grundstück. Auch hatte die Beklagte den Kaufpreis nach Abschluss des Kaufvertrages an die Klägerin sofort ausgekehrt.

# BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Nach der Rechtsprechung kann ein besonders auffälliges Missverhältnis gem. § 138 BGB zwischen Leistung und Gegenleistung vorliegen, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist, wie der Wert der Gegenleistung. Bei Grundstücksverkäufen ist diese Voraussetzung erst bei einer Verkehrswertüber- oder -unterschreitung von 90 % erfüllt. Vorliegend – so das OLG – könne der Wert des übertragenden belasteten Grundstücks nicht überprüft werden, da die Klägerin sich mit dem Verkehrswertgutachten im Rechtsstreit nicht auseinandergesetzt habe, sondern nur eine anderslautende Bewertung vorgelegt habe.

Selbst wenn jedoch ein Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorgelegen hätte, sei jedoch die Vermutung, die Beklagte habe in „verwerflicher Gesinnung“ einen die Klägerin in ihrer Entscheidungsfreiheit beeinträchtigen Umstand bewusst oder fahrlässig ausgenutzt, nicht festzustellen. Beide Parteien hätten gerade das Wertgutachten aus dem Zwangsversteigerungsverfahren der Kaufpreisfindung zugrunde gelegt und sich dafür für den niedrigeren Kaufpreis entschieden, um die Kosten für den Rückkauf durch die Klägerin niedrig zu halten. Die Klägerin hatte zunächst einen noch niedrigeren Kaufpreis vorgesehen. Deshalb hatte die Rechtsanwältin der Klägerin sogar noch empfohlen, diesen (niedrigen) Kaufpreis zu erhöhen, um die Wirksamkeit des Vertrages nicht zu gefährden.

## **Fazit:**

Die Sittenwidrigkeit eines Vertrages lässt sich objektiv bei Vorliegen eines auffälligen Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung feststellen und subjektiv, wenn eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten festzustellen ist. Selbst wenn mithin ein Verkehrswertüber- oder -unterschreiten von 90 % entsprechend einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise festzustellen ist, muss subjektiv dem Begünstigten auch ein „verwerfliches Ausnutzen“ vorzuwerfen sein. Daran fehlt es, wenn der Verkäufer selbst die Kaufpreisfindung in Kenntnis aller ihn begünstigenden bzw. möglicherweise benachteiligenden Umstände mitgestaltet.

Bei Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an die Redaktion unter  
[info@breiholdt-voscherau.de](mailto:info@breiholdt-voscherau.de).

Volltexte der besprochenen Urteile oder Gesetze erhalten Sie kostenlos auf Anforderung.  
Unser Impressum finden Sie unter: [www.breiholdt-voscherau.de](http://www.breiholdt-voscherau.de)