

# NEWSLETTER

## Ausgabe 04/2022

Dies erwartet Sie in unserer neuen Ausgabe:

### **Wohnraummietrecht**

**Seite 2 - 3**

#### **Kein Minderungsrecht bei Baulärm**

BGH, Urteil vom 24.11.2021; VIII ZR 258/19

### **Maklerrecht**

**Seite 4**

#### **Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit bei Kaufvertragsverhandlungen**

LG Oldenburg, Urteil vom 20.12.2021; 1 O 2763/20

### **Gewerberaummietrecht**

**Seite 5**

#### **Schriftformerfordernis bei Einigung über Mietminderung?**

BGH, Beschluss vom 15.09.2021; XII ZR 60/20

### **Wohnungseigentumsrecht**

**Seite 6 - 7**

#### **Bildung verselbstständiger Untergemeinschaften für die Tiefgarage und die Wohngebäude in der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage**

BGH, Urteil vom 12.11.2021; V ZR 204/20

|

### **Wohnraummietrecht**

**Die „Lärmfreiheit“ der Wohnung stellt grundsätzlich keine stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarung über den vertragsgemäßen Zustand der Mietwohnung dar.**

***BGH, Urteil vom 24.11.2021; VIII ZR 258/19***

#### **Sachverhalt:**

In dem zu entscheidenden Sachverhalt bestand das Mietverhältnis zwischen den Parteien seit 2011. Im Jahr 2017 wurden auf der gegenüberliegenden Straßenseite vier Wohngebäude mit sechs bis acht Vollgeschossen samt Unterkellerung und einer Tiefgarage errichtet. Wegen des durch die Baustelle eindringenden Baulärms und der Staubentwicklung machten die Mieter Rückzahlungsansprüche in Höhe von 30% als Mietminderungsanspruch geltend. Amtsgericht und Landgericht sprachen eine Minderungsquote in Höhe von 15 % zu.

#### **Entscheidung:**

Der BGH bestätigt diese Entscheidung ausdrücklich nicht. Neben der fehlenden Feststellung über das tatsächliche Ausmaß der behaupteten Emissionen hätte das Landgericht unter bewusster Abweichung von der einschlägigen Senatsrechtsprechung entschieden. Der BGH verneint einen Mangel der Mietsache. Der vertraglich geschuldete Zustand der Mietsache bestimme sich in erster Linie nach den Beschaffenheitsvereinbarungen zwischen den Parteien, die auch stillschweigend durch schlüssiges Verhalten getroffen werden könnten. Lägen keine Parteiabreden vor ist der vertragsgemäße Zustand unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszweckes und des Grundsatzes von Treu und Glauben nach der Verkehrsanschauung zu bestimmen. Danach könne dem Vermieter nicht einseitig das Risiko einer lärmintensiven Nutzungsänderung auf einem Nachbargrundstück zugewiesen werden – zumindest dann nicht, wenn er diese selbst ohne eigene Abwehr oder Entschädigungsmöglichkeiten gemäß § 906 BGB als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss. Insoweit nehme der Wohnungsmieter an der jeweiligen Situationsgebundenheit des Mietgrundstückes teil (so bereits BGH, Urteil vom 29.04.2020; VIII ZR 31/18). Für eine stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarung von Umweltbedingungen bedarf es einer Willensübereinstimmung mit dem Vermieter, dass der Mieter die Fortdauer dieses Umstandes über die gesamte Dauer des Mietverhältnisses hinweg als maßgebliches Kriterium für den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung ansieht und der Vermieter dem zustimmt. Da der Vermieter regelmäßig keinen Einfluss darauf hat, ob Verhältnisse während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses unverändert fortbestehen, könne der Mieter nicht automatisch erwarten, dass der Vermieter die vertragliche Haftung für

# BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

den Fortbestand derartiger Umweltbedingungen übernehmen will. Eine stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarung könne daher nur in besonderen Ausnahmefällen angenommen werden, wenn konkrete Anhaltspunkte für die Übernahme einer so weit gehenden und vom Vermieter nicht beherrschbaren Haftung bestünden

## Fazit:

Der BGH bestätigt erneut die entwickelte Rechtsprechung zu erhöhten Geräuschmissionen von Nachbargrundstücken (vgl. hierzu die sog. „Bolzplatzentscheidung“, Urteile vom 29.04.20215; VIII ZR 197/14; und 29.04.2020; VIII ZR 31/18). Wohnraumm Mieter können danach keine Mietminderung geltend machen, wenn auch dem Vermieter keine Abwehr- und Entschädigungsmöglichkeiten gegenüber dem Lärmverursacher zustehen. Etwas anderes kann nur gelten, wenn der Mietvertrag eine Beschaffenheitsvereinbarung über die „Lärmfreiheit der Mietwohnung“ enthält. Eine solche Beschaffenheitsvereinbarung liegt nicht einfach dadurch vor, dass es zu Beginn des Mietverhältnisses keine Baustelle gab.

### **Maklerrecht**

**Bauen Kaufvertragsverhandlungen auf der Vorarbeit des Maklers auf, ist die Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit für den Kaufvertragsabschluss zu bejahen**

***LG Oldenburg, Urteil vom 20.12.2021; 1 O 2763/20***

#### **Sachverhalt:**

Der Makler bewarb im Internet unter Hinweis auf seine Provisionsforderung ein Mehrfamilienhaus. Nach Kaufvertragsverhandlungen, die unter der Vermittlung des Maklers geführt wurden, schloss der Maklerkunde den Kaufvertrag ab. Der Kaufpreis betrug 845.000,00 €. Zu dem Notartermin erschien nur ein Gesellschafter der Verkäufergesellschaft, der vorbehaltlich nachträglicher Genehmigung auch für den weiteren Gesellschafter auftrat. Der Maklerkunde zahlte die Provision. Der weitere Gesellschafter der Verkäuferin verweigerte die Genehmigung des Kaufvertrags. Der Makler zahlte die Provision an den Maklerkunden zurück. Der Kaufvertrag wurde hinsichtlich des Kaufpreises notariell abgeändert auf 875.000,00 €. Der Maklerkunde verweigert die Provisionszahlung.

#### **Entscheidung:**

Das Landgericht gibt der Klage des Maklers statt und bejaht die Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit auch für den abgeänderten Kaufvertrag. Bauen die Verhandlungen für einen neuen, zweiten Vertrag auf der vom Makler geleisteten Vorarbeit auf, ist eine Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit zu bejahen. Vorliegend wurde der Kaufvertrag nur hinsichtlich des Kaufpreises abgeändert.

Auch die Rückzahlung der für den Erstvertrag geleisteten Provision ist rechtlich unbeachtlich. Da der zunächst geschlossene Vertrag schwebend unwirksam war, bestand noch kein Anspruch auf Provision. Der Provisionsanspruch entstand erst mit Abschluss des wirksamen Kaufvertrags.

#### **Fazit:**

Die Abänderung eines zunächst schwebenden Kaufvertrags ist, soweit es nur den Kaufpreis betrifft, ohne Einfluss auf die Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit. Nur wenn der Kaufpreis erheblich reduziert oder erhöht würde, beispielsweise bei Erhöhungen oder Nachlass von über 20 %, kann damit die inhaltliche Identität des abgeänderten Kaufvertrags mit dem zunächst abgeschlossenen Kaufvertrag in Frage gestellt werden.

### **Gewerberaummietrecht**

**Zu der Frage, ob auch die Einigung der Mietvertragsparteien über die Höhe einer Mietminderung dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB unterliegt**

**BGH, Beschluss vom 15.09.2021; XII ZR 60/20**

Der BGH verweist in dieser Entscheidung noch einmal auf den Schutzzweck des Schriftformerfordernisses des § 550 Satz 1 BGB. Der Erwerber eines Grundstückes soll bei seinem Eintritt in die mietvertraglichen Regelungen mit seinem Vorgänger davor geschützt werden, an die vertraglichen Regelungen länger als ein Jahr gebunden zu sein, wenn er die Bedingungen dieses Mietvertrages mangels Schriftlichkeit nicht zuverlässig erkennen konnte. Daneben soll die Beweisbarkeit langfristiger Abreden auch zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien gewährleistet sein und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen geschützt werden, wobei der Gesetzgeber mit dem in § 550 BGB genannten Jahreszeitraum die Grenze benannt hat, ab der von einer Langfristigkeit auszugehen ist. Aus diesem Schutzzweck ergibt sich, dass auch die Änderung einer vertragswesentlichen Vereinbarung in Form der Miethöhe nur dann schriftformbedürftig sein kann, wenn sie für einen ein Jahr übersteigenden Zeitraum Geltung beansprucht.

Der BGH hat daher in dem hier zugrunde liegenden Sachverhalt einen Schriftformverstoß abgelehnt, weil die Parteien zwar Mietminderungshöhen miteinander vereinbart hatten; diese von ihrer Laufzeit her allerdings nur jeweils deutlich unter einem Jahr gelten sollten. Maßstab – so der BGH – ist dabei die Laufzeit der jeweils einzelnen Abrede.

#### **Fazit:**

Bei Vereinbarungen über die Miethöhe sollte vorsorglich stets die Schriftform gewahrt sein. Der BGH hat die Erforderlichkeit der Schriftform selbst bei Vereinbarungen über kleinste Beträge für diesen vertragswesentlichen Punkt bejaht.

### **Wohnungseigentumsrecht**

**In der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage können für die Tiefgarage und die Wohngebäude auch dann weitgehend verselbständigte Untergemeinschaften gebildet werden, wenn die Tiefgarage zugleich als Fundament der Wohngebäude dient. Sieht die Gemeinschaftsordnung einer solchen Anlage vor, dass die Untergemeinschaften sich selbständig verwalten, dass an den Untergemeinschaften die jeweiligen Eigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen berechtigt und verpflichtet sind, und dass für die Untergemeinschaften jeweils eigene Rücklagen gebildet werden sollen, so entspricht es der nächstliegenden Bedeutung dieser Regelungen, dass allein die Teileigentümer der Tiefgarage die Kosten für Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Tiefgarage zu tragen haben, und zwar auch im Hinblick auf tragende Bauteile, die zugleich das Fundament der Wohngebäude bilden.**

***BGH, Urteil vom 12.11.2021; V ZR 204/20***

#### **Sachverhalt:**

Eine WEG besteht aus mehreren Häusern und einer mehrstöckigen Tiefgarage, die das Fundament eines ihrer Wohnhäuser bildet. Sie hat eine Untergemeinschaft gegründet, die nur die Stellplatzinhaber in der Garage umfasste. Die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung sehen vor, dass sich die sogenannten Sondernutzungsgemeinschaften selbst verwalten und auch eine eigene Instandhaltungsrücklage bilden. Eine Eigentümerversammlung im Jahr 2019 beschloss zunächst die Sanierung der Tiefgarage. Anschließend beschlossen nur die Stellplatzinhaber, eine Sonderumlage zur Finanzierung dieser Kosten in Höhe von rund 22.000,00 € von jedem Parkplatzeigentümer zu erheben. Gegen diesen letzten Beschluss wehrte sich ein Mitglied dieser Untergemeinschaft: Er wollte, dass alle Wohnungseigentümer an den Kosten beteiligt werden. Das Amtsgericht gab der Beschlussanfechtungsklage statt, das Landgericht bestätigte die Entscheidung.

#### **Entscheidung:**

Der Bundesgerichtshof hob den Zurückweisungsbeschluss des Landgerichts auf und wies die Klage ab. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts sei der Beschluss, mit welchem die Untergemeinschaft "Tiefgarage" die Sonderumlage von ihren Mitgliedern erhob, wirksam. § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG a.F. (jetzt § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG) stehe der Bildung von Untergemeinschaften, die sich selbst verwalten, nicht entgegen. Auch Parkplatzinhaber in einer Tiefgarage können laut den Bundesrichtern eine eigene Gemeinschaft bilden. Die objektbezogene Kosten-

# BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

trennung ergebe sich aus der Teilungserklärung, die die jeweiligen Eigentümer der von der Sondernutzungsgemeinschaft erfassten Wohnungs- und Teileigentumsrechte entsprechend ihrer Anteile berechtigt und verpflichtet. Solange die Baukörper in einer Weise getrennt seien, dass eine eindeutige Kostenzuordnung möglich ist, sei die Bildung der entsprechenden Unter- gemeinschaft zulässig. Auch die Bedenken des Landgerichts hinsichtlich der Tiefgarage als tragenden Unterbau des darüber liegenden Wohnhauses teilten die Karlsruher Richter nicht: Auch tragende Bauteile könnten einzelnen Sondereigentümern kostenmäßig zugewiesen werden.

## **Fazit:**

Der BGH unterstreicht die Bedeutung von Kostentrennungsvereinbarungen in der Teilungs- erklärung. Eine klare Trennung der Verwaltungs- und Kostenzuständigkeit, wie sie hier in der Gemeinschaftsordnung vorgesehen ist, wäre nicht möglich, wenn im Sanierungsfall zunächst jeweils untersucht werden müsste, ob der zu sanierende Bauteil auch dem anderen Gebäude nützt.

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)