

NEWSLETTER

Ausgabe 05/2022

Dies erwartet Sie in unserer neuen Ausgabe:

Wohnraummietrecht

Seite 2 - 3

Vermieterzustimmung zur Auswechslung einzelner WG-Mitglieder

LG Berlin, Urteil vom 18.08.2021; 64 S 261/20

Maklerrecht

Seite 4 - 5

Provision trotz Vorkenntnis des Maklerkunden?

OLG Hamm, Urteil vom 09.12.2021; 18 U 68/20

Gewerberaummietrecht

Seite 6 - 7

Zur Definition von Umbauarbeiten, Einrichtungen und Herstellungskosten im mietrechtlichen Sinne

LG Kiel, Urteil vom 30.11.2021; 6 O 150/21

Wohnungseigentumsrecht

Seite 8 - 9

Zur Ungültigkeit von Beschlüssen über die Nutzungsuntersagung eines Tiefgaragenstellplatzes zum Abstellen von Elektroautos

AG Wiesbaden, Urteil vom 04.02.2022; 92 C 2541/21

|

Wohnraummietrecht

Einem Vermieter ist es auch dann nicht zuzumuten, der Auswechslung einzelner Mieter in einer Wohngemeinschaft zuzustimmen, wenn er bei Vertragsabschluss wusste, dass die Mieter eine WG betreiben wollen und deshalb bei ihrem Auszug ein Interesse daran haben, neue WG-Mitglieder als neue Mieter in die Wohnung aufzunehmen.

Wenn der Mietvertrag keine Regelungen für die Auswechslung einzelner WG-Mitglieder vorsieht, sind die Mieter vielmehr auf das Recht zur anteiligen Untervermietung der Wohnung beschränkt.

LG Berlin, Urteil vom 18.08.2021; 64 S 261/20

Sachverhalt:

Die Kläger sind insgesamt sieben Mieter einer 7-Zimmer-Wohnung in Berlin-Charlottenburg und unterhalten dort eine Wohngemeinschaft. Vier der sieben Mieter wohnen inzwischen nicht mehr selbst in der Wohnung, sondern haben ihre Zimmer untervermietet. Sie begehren von ihrer Vermieterin die Zustimmung zu einer Änderung des Mietvertrages dahingehend, dass die bereits aus der Wohnung ausgezogenen Hauptmieter aus dem Mietverhältnis ausscheiden und die dort wohnenden Untermieter an ihre Stelle treten. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Mit der Berufung verfolgt die Vermieterin ihren Klageabweisungsantrag weiter. Sie sei nicht verpflichtet einem Mieteraustausch zuzustimmen.

Entscheidung:

Das Landgericht Berlin gibt der Berufung statt und weist die Klage ab. Die Revision zum BGH wird zugelassen. Das Landgericht setzt sich mit den verschiedenen Rechtsauffassungen zu dem Anspruch auf Auswechslung einzelner WG-Mitglieder auseinander. Zum einen wird dazu vertreten, dass ein Anspruch auf Zustimmung besteht, wenn für den Vermieter bei Mietvertragsabschluss offensichtlich war, dass die Mieter die Wohnung als Wohngemeinschaft nutzen wollen und er davon ausgehen musste, dass es im Laufe der Zeit zu einer Fluktuation der WG-Mitglieder kommen werde. Diese Voraussetzungen sollen schon dann vorliegen, wenn mehrere junge Studenten oder Personen, die offensichtlich erkennbar untereinander weder verwandtschaftlich noch als Lebenspartner verbunden sind als Mitmieter gemeinsam einen unbefristeten Mietvertrag abschließen.

Nach der gegenteiligen Auffassung sind die Mitglieder einer WG vielmehr auf das Recht zur anteiligen Untervermietung der Wohnung nach § 553 BGB beschränkt, wenn der Mietvertrag

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

keine Regelung für die Auswechslung einzelner WG-Mitglieder vorsieht. Das Landgericht Berlin folgt der zuletzt genannten Auffassung. Aus Gründen der Vertragsautonomie sei es dem Vermieter nicht zuzumuten, einem Mieterwechsel zustimmen zu müssen. Die erstgenannte Auffassung würde anderenfalls dazu führen, dass der Vermieter endgültig an den Mietvertrag gebunden bliebe und dieser immer wieder an neue Generationen von WG-Bewohnern übertragen werden könnte, ohne dass der Vermieter den Vertrag irgendwann kündigen oder davon ausgehen könnte, dass das Mietverhältnis jemals – etwa durch Auszug oder Tod der Mieter – enden werde. Die Interessen der Mieter seien durch die Untervermietungslösung hinreichend gewahrt.

Fazit:

Das Landgericht hat die grundsätzliche Bedeutung der zu entscheidenden Rechtsfrage bejaht und die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen. So ist es bisher höchstrichterlich nicht geklärt, ob und unter welchen Umständen ein entsprechender Anspruch gegen den Vermieter bestünde. Für die Praxis wäre von einer Überlassung der Mietwohnung an WG-Mitglieder eher abzuraten. Im Falle von Streitigkeiten birgt diese Konstellation etwa für die Frage der Haftung bei Schadensersatzansprüchen und der Ermittlung der aktuellen Besitzverhältnisse bei Räumungsklagen große rechtliche Unsicherheiten. Darüber hinaus dürfte bei einer hohen Belegung der Räumlichkeiten erfahrungsgemäß mit mehr Abnutzungserscheinungen zu rechnen sein, die im Falle von einem vertragsgemäßen Gebrauch nicht justiziabel sind.

Maklerrecht

Provision trotz Vorkennntnis des Maklerkunden?

1. Verwendet ein Verbraucher bei einer Leistung die Formulierung „ohne Anerkennung einer Rechtspflicht“, so bringt er hinreichend zum Ausdruck, die Leistung nur unter Vorbehalt erbringen zu wollen. Dies führt dazu, dass der Empfänger der Leistung nicht darauf vertrauen darf, das Empfangene behalten zu dürfen, wodurch die Einwendung des § 814 BGB regelmäßig ausgeschlossen wird.
2. Ein Makler kann auch trotz Vorkennntnis seines Kunden die Maklerprovision verdienen, wenn der Makler zusätzliche Informationen liefert, die eine für den Erwerb wesentliche Maklerleistung darstellen. Um eine wesentliche Maklerleistung annehmen zu können, ist es erforderlich (und ausreichend), dass der Kunde durch den Nachweis des Maklers den konkreten Anstoß bekommen hat, sich um das ihm bereits bekannte Objekt zu kümmern. Eine solche weitere wesentliche Maklerleistung kann in der Organisation und Durchführung einer Objektbesichtigung liegen. Dies kommt aber nur dann in Betracht, wenn dem Maklerkunden das Objekt nicht schon vorher gut bekannt gewesen ist.
3. Ebenso kann eine weitere wesentliche Maklerleistung unter Umständen darin liegen, dass der Makler dem Kunden Unterlagen zur Verfügung stellt, die dieser benötigt, um eine Finanzierung zum Erwerb des Objekts zu erlangen. Hat er bereits eine Zusage über die Finanzierung erhalten, so liegt in der Übermittlung der Unterlagen keine weitere wesentliche Maklerleistung.

OLG Hamm, Urteil vom 09.12.2021; 18 U 68/20

Sachverhalt:

Die Kläger verlangen die Rückzahlung einer Provision, die sie an den beklagten Makler geleistet haben. Die Kläger interessierten sich für den Ankauf einer Wohnung in dem Mehrfamilienhaus, in dem sie bereits Mieter einer anderen Wohnung waren. Die Kläger kannten die Wohnung und die Eigentümerin und hatten mit dieser über den Verkauf der Wohnung gesprochen und ihr mitgeteilt, dass sie Kaufinteresse hätten. Als die Eigentümerin einen Makler einschaltete, wandten sich die Kläger an diesen und erklärten ihr Interesse am Ankauf der Wohnung. Sie erhielten ein Exposé mit Provisionshinweis. Der Makler führte mit den Klägern eine Besichtigung durch. Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags übersandte der Makler seine Rechnung. Die Kläger zahlten den Rechnungsbetrag und gaben unter dem Verwendungszweck an „ohne Anerkennung einer Rechtspflicht“. Die Käufer verlangen Rückzahlung der Provision und berufen sich auf Vorkennntnis. Das Landgericht Münster hat die Klage abgewiesen.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Entscheidung:

Das OLG Hamm gibt der Klage statt und führt aus, dass der Makler eine Nachweisleistung nicht mehr erbringen konnte, da die Kläger sowohl die Wohnung als auch die Verkäuferin kannten und wussten, dass die Verkäuferin die Wohnung verkaufen wollte. Auch die Durchführung der Besichtigung mit den Parteien kann nicht als wesentliche Maklerleistung angesehen werden. Die Kläger waren bereits zuvor in der Wohnung gewesen, um der Verkäuferin bei Computerproblemen bzw. handwerklichen Arbeiten Unterstützung zu leisten.

Die Kläger dürfen sich auch auf Vorkenntnis berufen, trotz der Vorkenntnisklausel in den AGB des Maklers. Eine Vorkenntnisklausel in AGB ist nach der Rechtsprechung unwirksam.

Auch ist vorliegend nach Auffassung des OLG kein nachträgliches Provisionsversprechen erteilt. Hieran sind strenge Anforderungen zu stellen. Ein konkludenter Vertragsschluss durch die Inanspruchnahme von Maklerleistungen nach Übersendung der Provisionsforderung ist vorliegend nicht zu bejahen, da aus der Erklärung der Kläger nicht hervorgeht, dass sie auch für bereits erbrachte Leistungen Provision zahlen wollten.

Auch in der Übersendung von Unterlagen durch den Makler war keine wesentliche Maklerleistung zu sehen, da die Bank den Klägern schon zuvor die Finanzierung zugesagt hatte.

Eine vermittelnde Tätigkeit des Maklers war ebenfalls nicht erfolgt.

Die Kläger hatten die Provision zunächst geleistet „ohne Anerkennung einer Rechtspflicht“. Sie hatten Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Maklerforderung und hatten den Makler auf ihre Vorkenntnis hingewiesen und einen Vergleich angeboten. Die von den Klägern sodann gewählte Formulierung genügt den Anforderungen an einen Vorbehalt. Die Kläger haben damit zum Ausdruck gebracht, dass sie sich eine Rückforderung vorbehalten.

Da eine Maklerleistung wegen der Vorkenntnis nicht mehr erbracht werden konnte, eine nachträgliche Provisionszusage für bereits geleistete Maklerdienste nicht zugesagt war und die Kläger unter Vorbehalt gezahlt hatten, hat das OLG Hamm dem Rückforderungsanspruch stattgegeben.

Fazit:

Hat der Maklerkunde bereits Vorkenntnis von Objekt und Verkäufer, so kann der Makler seine Provision nur verdienen, wenn er eine weitere wesentliche Maklerleistung erbringt. Dies kann die Durchführung einer Besichtigung sein, wenn dem Maklerkunden die Wohnung vorher nicht bekannt war. Dies kann auch die Beschaffung von Unterlagen sein, die der Maklerkunde benötigt, um eine Finanzierung zu erhalten.

Gewerberaummietrecht

Zur Definition von Umbauarbeiten, Einrichtungen und Herstellungskosten im mietrechtlichen Sinne

LG Kiel, Urteil vom 30.11.2021; 6 O 150/21

Sachverhalt:

Die Parteien streiten über Entschädigungsansprüche des Mieters anlässlich der Rückgabe des Mietobjektes. Im Mietvertrag wurde folgende Regelung vereinbart:

„Für den Fall, dass das Mietverhältnis vor Ablauf von 20 Jahren von der Seite des Vermieters endet, verpflichtet sich der Vermieter dem Mieter für die von ihm vorgenommenen Umbauarbeiten einen Betrag in Höhe von 200.000,00 DM zu zahlen. Im Übrigen hat der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat, in den Räumlichkeiten zurückzulassen. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter für die zurückgelassenen Einrichtungen eine Entschädigung zu zahlen, die dem Zeitwert – unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts – entspricht.“

Das Mietverhältnis endete weit nach Ablauf von 20 Jahren. Der Mieter hatte das Objekt umfangreich umgebaut und mit fest verbauten Bodenplatten, Hausanschlüssen nebst Leitungen, einer Heizungsanlage nebst Heizkörpern, einer neuen Fassadenfront, neuen Fenstern, Außen- und Innentüren, einer Veranda nebst überdachter Terrasse, einem schwimmenden Estrich, eine Pantryküche, einer Fassadenfront aus Holz mit vorgelagerter überdachter Veranda und verlegten Fliesen versehen. Ferner wurden die sanitären Anlagen erneuert, eine Alarmanlage eingebaut und Hausanschlüsse für Gas, Wasser und Strom installiert. Das eingeholte Sachverständigengutachten ermittelte für sämtliche Baumaßnahmen noch einen Zeitwert in Höhe von ca. 9.000,00 €. Der Vermieter wendete sich gegen die Entschädigungsverpflichtung mit der Begründung, es würde sich bei den vorgenommenen Maßnahmen ganz überwiegend nicht um Einrichtungen der Mietsache handeln.

Entscheidung:

Das Landgericht spricht dem Mieter einen Betrag in Höhe von ca. 3.000,00 € zu. Eine Entschädigungspflicht wird nur für die von dem Mieter eingebauten maßgefertigten Holzkastenfenster, Gipswände, Außen- und Innentüren, sanitären Einrichtungen (Waschbecken und WC), Heizungsanlage und Heizkörpern, Jalousien, der überdachten Terrasse, Fassadenfront aus Holz nebst Veranda, Alarmanlage und Pantryküche angenommen. Bei den übrigen baulichen Veränderungen handele es sich - so das LG Kiel - nicht um Einrichtungen im mietrechtlichen

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Sinne. „Einrichtungen“ im mietrechtlichen Sinne würden in Anlehnung an § 539 BGB nur diejenigen Arbeiten betreffen, mit denen der Mieter „die Mietsache versehen hat“. Dies gilt unabhängig davon, ob sie als Scheinbestandteile - weil nur zu einem vorübergehenden Zweck mit Grund und Boden verbunden oder in das Gebäude eingefügt, § 95 BGB - Eigentum des Mieters geblieben sind. Auch eine feste Verbindung einer zunächst beweglichen Sache mit einem Grundstück bzw. den Mieträumen derart, dass sie zu einem wesentlichen Bestandteil mit der Folge eines Eigentumswechsels wird, ändere an der Zuordnung in diesem Sinne nichts. Richtigerweise seien hierunter nur bewegliche Sachen zu verstehen, die mit der Mietsache vorübergehend verbunden werden, um ihrem wirtschaftlichen Zweck zu dienen. Die Verbindung mit der Mietsache müsse ohne Zerstörung wieder trennbar sein, ansonsten liege eine bauliche Änderung in Form einer „Umbauarbeit“ vor. Nicht um eine Einrichtung, sondern um Herstellungsarbeiten handele es sich, wenn das Einbringen einer Sache erforderlich sei, um die Mietsache in den vertragsgemäßen Zustand zu versetzen. Die geltend gemachten Kosten-Positionen der isolierten Bodenplatten, der darunter liegenden Isolierung und Dampfsperre, des Innenmauerwerks, der auf einen schwimmenden Estrich verlegten Fliesen, der Elektroinstallation, der Wasser- und Abwasseranschlüsse sowie der Hausanschlüsse für Gas, Wasser und Strom an das öffentliche Netz fallen nach dieser Differenzierung nicht unter den Begriff der Einrichtungen, sondern stellen allenfalls Umbauarbeiten dar. Zum einen sind diese derart mit dem Mietobjekt verbunden, dass eine Entfernung ohne Zerstörung des Mietobjektes insgesamt nicht mehr möglich ist, zum anderen waren diese Arbeiten erst erforderlich, um die Mietsache in den vertragsgemäßen Zustand zu versetzen und gehören daher zu der Mietsache selbst. Es handele sich entsprechend um Herstellungskosten und nicht um Einrichtungen.

Fazit:

Bei der Gestaltung von Gewerbe- oder Pachtmietverträgen sollte im Hinblick auf die unterschiedlichen Rechtsfolgen besondere Sorgfalt auf die Verwendung der Begrifflichkeiten gelegt werden. Bestenfalls wird gleich in dem Vertrag selber eine Definition beigefügt, was die Parteien bei Verwendung der Begriffe gemeint haben, um spätere Auslegungsschwierigkeiten zu vermeiden. Das Landgericht Kiel gibt in seinen Entscheidungsgründen eine klare Vorgabe dafür, wonach zu differenzieren ist.

Wohnungseigentumsrecht

Zur Ungültigkeit von Beschlüssen über die Nutzungsuntersagung eines Tiefgaragenstellplatzes zum Abstellen von Elektroautos

AG Wiesbaden, Urteil vom 04.02.2022; 92 C 2541/21

Sachverhalt:

Die Klägerin ist Wohnungseigentümerin einer Erdgeschosswohnung, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz. Der Mieter dieser Wohnung nutzte ein Hybridfahrzeug, das er auf dem angemieteten Stellplatz in der Tiefgarage abstellte. Die Wohnungseigentümer beschlossen in der Eigentümersammlung mehrheitlich, dass das Abstellen von Elektroautos in der Tiefgarage untersagt wird. Die Klägerin wendet sich gegen diesen Beschluss und erhebt Anfechtungsklage.

Entscheidung:

Das Amtsgericht gibt der Klage statt und erklärt den Beschluss für ungültig. Der Beschluss sei zwar nicht wegen fehlender Beschlusskompetenz nichtig; es stünde den Wohnungseigentümern gemäß § 19 Abs. 1 WEG bis zur Grenze der vollständigen Aushüllung des zugewiesenen Sondernutzungsrechtes zu, Nutzungsregelungen hinsichtlich ihres Gemeinschaftseigentums zu treffen. Diese Grenze sei nicht überschritten, weil nur das Abstellen bestimmter definierter Fahrzeuge untersagt werde. Der angegriffene Beschluss verstößt aber gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung. Der Gesetzgeber hat mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz gerade jedem einzelnen Wohnungseigentümer einen Anspruch eingeräumt, wonach ihm der Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug als sogenannte privilegierte bauliche Veränderung gemäß § 20 WEG gestattet wird. Dieser Anspruch würde ins Leere laufen, wenn der einzelnen Wohnungseigentümer zwar die Installation einer Lademöglichkeit erzwingen könnte, er diese Lademöglichkeit dann anschließend aber nicht nutzen dürfte, weil eine entsprechende Nutzungsuntersagung beschlossen wurde. Der angegriffene Beschluss verstößt daher gegen ein wesentliches gesetzgeberisches Ziel der WEG-Reform, die die Schaffung von Ladeinfrastruktur gerade zum Ziel hatte. Dies gilt auch dann, wenn eine besondere Brandgefahr von Elektrofahrzeugen ausgehen würde.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Fazit:

§ 20 Abs 2 S. 1 WEG begründet einen Individualanspruch eines Wohnungseigentümers, der auf die Gestattung der dort genannten baulichen Veränderungen (behindertengerechte Einrichtungen, Ladestationen, Einbruchschutz und Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit hoher Kapazität) gerichtet ist. Prozessual kann der Anspruch im Wege der Beschlussersetzungsklage durchgesetzt werden. In diesem Fall kann das Gericht, wenn die Voraussetzungen vorliegen, anstelle der Wohnungseigentümer den begehrten Beschluss ersetzen. Der Anspruch richtet sich allerdings nur auf die Entscheidung über das „Ob“ der Maßnahme. Über die Art der Durchführung in Form der baulichen Details, der zu beauftragenden Firma, der zu verwendenden Materialien etc. steht der WEG nach wie vor ein eigener Entscheidungsspielraum zu. Der einzelne Wohnungseigentümer kann seinen Anspruch allerdings nur geltend machen, wenn er auch berechtigt ist das zu ladende Fahrzeug im Bereich der begehrten Lademöglichkeit abzustellen. Sollte es sich bei dieser Stelle um Gemeinschaftseigentum handeln, ohne dass dem Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht zusteht, wäre daher zusätzlich darauf zu achten, eine entsprechende Gebrauchsregelung für ihn beschließen zu lassen.

Bei Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an die Redaktion unter
info@breiholdt-voscherau.de.

Volltexte der besprochenen Urteile oder Gesetze erhalten Sie kostenlos auf Anforderung.
Unser Impressum finden Sie unter: www.breiholdt-voscherau.de