

NEWSLETTER

Ausgabe 09/2021

Dies erwartet Sie in unserer neuen Ausgabe:

In eigener Sache

Seite 2

**Eine von fünf empfohlenen Rechtsanwälten
in Norddeutschland laut FOCUS**

Wohnraummietrecht

Seite 3

**Baumfällkosten können als Kosten der Gartenpflege im Sinne
von § 2 Nr. 10 BetrKV auf den Mieter umgelegt werden**
LG München I, Urteil vom 19.11.2020; 31 S 3302/20

Allgemeines Immobilienrecht

Seite 4 - 5

Abschluss eines Auskunftsvertrages
Hanseatisches OLG, Beschluss vom 16.03.2020; 6 U 142/18

Wohnungseigentumsrecht

Seite 6 - 8

Beschlussanfechtungsklage durch Nießbraucher
BGH, Urteil vom 27.11.2020; V ZR 71/20

Maklerrecht

Seite 9 - 10

**Nicht jedes fahrlässige Fehlverhalten des Maklers führt
zur Verwirkung seines Lohnanspruchs**
OLG München, Urteil vom 14.04.2021; 27 U 6526/20

|

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

In eigener Sache

Erneut wurden wir im

FOCUS-SPEZIAL IHR RECHT 2021

unter die besten fünf Anwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Norddeutschland gewählt. Wir freuen uns sehr, dass wir wiederholt von anderen Kollegen hierfür empfohlen worden sind.

Die Ausgabe von FOCUS-Spezial ist einer Teilaufgabe vom FOCUS Magazin 36/2021 beigelegt und ist im Zeitschriftenhandel erhältlich. Auch in unseren Kanzleiräumen liegt eine Ausgabe für Sie aus.



Wohnraummietrecht

Baumfällkosten können als Kosten der Gartenpflege im Sinne von § 2 Nr. 10 BetrKV auf den Mieter umgelegt werden

LG München I, Urteil vom 19.11.2020; 31 S 3302/20

Sachverhalt:

Der Vermieter hatte die Kosten für das Fällen zweier abgestorbener Ebereschen, eines Goldregens und einer Kirsche nebst Totholzentfernung einer Birke als Kosten der Gartenpflege in der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt. Der Mieter wendet ein, es handele sich um Instandsetzungskosten, die nicht laufend entstehen und damit nicht um umlagefähige Betriebskosten.

Entscheidungsgründe:

Das Landgericht bejaht eine Umlagefähigkeit. § 2 Nr. 10 BetrKV erlaube die Umlage der Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen. Auch bei Bäumen handele es sich um Pflanzen gemäß § 94 BGB. Die Umlagefähigkeit der teureren Maßnahme (Erneuerung) schließe die günstigere Variante (Fällung) erst recht mit ein. Die Erneuerung setze die Beseitigung voraus. Auf die Häufigkeit der Intervalle käme es nicht an. Entscheidend sei, ob bestimmte Maßnahmen zu einer ordnungsgemäßen, laufend ausgeführten Gartenpflfegemaßnahme insgesamt gehörten. Die Pflege des Gartens stünde auch bei Baumfällen weiterhin im Vordergrund. Auch dies sei für die Erhaltung einer gärtnerischen Fläche notwendig. Zudem handele es sich nicht um unberechenbare Maßnahmen, sondern um eine natürliche Entwicklung, die in Betracht zu ziehen sei. Der Mieter könne vor Beginn des Mietverhältnisses bei einem großen Baumbestand nachfragen und sei nicht schutzschutzwürdig.

Fazit:

Die Umlagefähigkeit von einmaligen Baumfällkosten wird in der Rechtsprechung durchaus kritisch gesehen. Nach Entscheidungen des LG Berlin vom 13.04.2018 (63 S 217/17) und des AG Grimma vom 20.10.2017 (2 C928/16) stellen Baumfällkosten keine umlagefähigen Betriebskosten dar, weil sie aufgrund der hohen Lebensdauer von Bäumen keinen überschaubaren Zeitraum an laufenden Kosten darstellen. Zu beachten ist auch, dass nach einer Entscheidung des AG Dortmund vom 27.01.2016 (410 C 9196/15) auch die reinen Prüfungsmaßnahmen des vorhandenen Baumbestandes nicht als Pflegemaßnahmen anerkannt wurden, weil es sich dabei um die Erfüllung einer dem Eigentümer obliegenden Verkehrssicherungspflicht handeln soll. Die Frage ist höchstrichterlich noch nicht geklärt.

Allgemeines Immobilienrecht

Abschluss eines Auskunftsvertrags

Der stillschweigende Abschluss eines Auskunftsvertrags zwischen Auskunftgeber und Empfänger der Auskunft und damit einer vertraglichen Haftung des Auskunftgebers für die Richtigkeit der 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.

Das gilt insbesondere in Fällen, in denen der Auskunftgeber für die Erteilung der Auskunft besonders sachkundig oder ein eigenes wirtschaftliches Interesse bei ihm im Spiel ist.

Hanseatisches OLG, Beschluss vom 16.03.2020; 6 U 142/18

Sachverhalt:

Der Eigentümer eines Grundstücks suchte mithilfe einer Maklerfirma einen Käufer für sein Grundstück. Die Maklerin wies eine Bauträgerfirma als Interessenten nach. Bei der Vorbereitung des Kaufvertrags stellte die Maklerin fest, dass sich hinsichtlich des Geschäftssitzes der Kaufinteressentin und der Finanzierung des Kaufpreises Unklarheiten auf Seiten der Kaufinteressentin zeigten und bat diese deshalb für den Eigentümer um Angaben bezüglich der Finanzierung. Sie erhielt über die Bauträgerfirma ein Schreiben der Beklagten, in dem diese unter ihrem Briefkopf „Anwaltskanzlei & Steuerbüro“ mit dem Betreff „Verkaufsangebot...Hamburg, Bestätigung über die Firma (Käuferin)“ ein an den Kläger persönlich gerichtetes Schreiben formuliert, in dem es wie u.a. wie folgt heißt:

„Sehr geehrter Herr...,

wunschgemäß bestätige ich Ihnen, dass die Firma ... im Rahmen der Projektierung vorgenannter Liegenschaft nach Vorlage entsprechender Absichtserklärungen, derzeit über ausreichend Mittel verfügen wird, um den Kaufpreis in Höhe von 410.000 € zuzüglich aller Kaufnebenkosten zahlen zu können.“

Die Beklagte hatte zuvor ohne Angabe eines Adressaten, dass heißt des Verkäufers dieses Schreiben verfasst und an die Kaufinteressentin geschickt, die es ihrerseits dem Eigentümer übergeben hatte. Dieser hatte das Schreiben als nicht ausreichend bezeichnet und verlangt, dass ein direkt an ihn als Verkäufer gerichtetes Schreiben vor Unterzeichnung des Kaufvertrags vorliegen müsse.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Der Kaufvertrag wurde geschlossen, nachdem der Verkäufer das an ihn persönlich gerichtete Schreiben erhalten hatte. Die Käuferin zahlte den Kaufpreis nicht. Der Verkäufer trat vom Kaufvertrag zurück. Er macht Schadensersatz geltend bezüglich entstandener Anwaltskosten und verlangt weiter die Freihaltung der von ihm zu zahlenden Maklerprovision. Das Landgericht Hamburg gibt der Klage statt.

Entscheidung:

Auf die Berufung der Beklagten führt das OLG in dem Beschluss vom 16.03.2020 aus, dass es beabsichtige, die Berufung zurückzuweisen. Die wirtschaftliche Bonität eines Käufers sei für den Verkäufer stets von erheblicher Bedeutung.

Die Beklagte habe mit ihrer Auskunft erhebliche Sachkunde in Anspruch genommen. Wenn eine Rechtsanwältin unter ihrem Briefkopf: „Anwaltskanzlei & Steuerbüro“ eine Auskunft erteile, erwecke sie den Eindruck, dass sie aufgrund eines Mandatsverhältnis einen solchen Kontakt zu der Mandantin und Zugang zu entsprechenden Informationen habe, dass sie in der Lage sei, eine solche Auskunft zu erteilen.

Die Beklagte spreche den Kläger namentlich an. Die Beklagte sei auf Seiten der Käuferin nicht in die Vertragsverhandlungen eingeschaltet gewesen und nicht Verhandlungsgehilfin. Ihre Tätigkeit beschränkte sich auf die Auskunftserteilung, so dass diese eine besondere und eigenständige Bedeutung erhalte.

Es handle sich auch nicht um eine allgemeine Aussage über die Zuverlässigkeit des Käufers, sondern um eine auf ein konkretes Grundstücksgeschäft bezogene Aussage mit Nennung des konkreten Kaufpreises. Die Beklagte behaupte selbst nicht, dass es Zusagen gegeben habe, die dem Käufer im Zeitpunkt der Fälligkeit eine Zahlung ermöglicht hätten.

Fazit:

Die Haftung Dritter, die nicht Partei des Vertrags sind, kann sich ausnahmsweise ergeben, wenn diese ein eigenes wirtschaftliches Interesse habe, das heißt wenn sie als Quasi-Partei als wirtschaftlicher Herr des Geschäftes anzusehen sind.

Die Haftung Dritter kann sich weiter ergeben, wenn diese ein besonderes persönliches Vertrauen in Anspruch genommen und dadurch die Verhandlungen beeinflusst haben. Dies kann – wie vorliegend – gegeben sein, wenn sie eine über das normale Vertrauen hinausgehende persönliche Gewähr für die Erfüllung des Vertrags übernommen haben.

Eine Eigenhaftung des Auskunftsgewähers setzt deshalb voraus, dass nach dem objektiven Empfängerhorizont des Empfängers von einem Verpflichtungswillen des Auskunftsgewähers auszugehen ist.

Wohnungseigentumsrecht

Dem Nießbraucher von Wohnungseigentum steht die Befugnis zur Anfechtung eines von den Wohnungseigentümern gefassten Beschlusses nicht zu. Erhebt ein Dritter (hier: Nießbraucher), der von dem Wohnungseigentümer hierzu ermächtigt worden ist, Beschlussanfechtungsklage, ist diese zwar zulässig, wenn die Voraussetzungen der Prozesstandschaft im Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung objektiv vorliegen und vorgetragen sind. Begründet kann sie - vorbehaltlich etwaiger Nichtigkeitsgründe - aber nur sein, wenn die Ermächtigung zur Prozessführung bereits innerhalb der Klagefrist des § 46 Abs. 1 S. 2 Hs. 1 WEG objektiv vorliegt und offengelegt wird oder offensichtlich ist.

BGH, Urteil vom 27.11.2020; V ZR 71/20

Sachverhalt:

Die Eigentümer einer Wohnung hatten ihr Wohnungseigentum im Jahr 2001 auf ihre Tochter übertragen und sich einen Nießbrauch an der Wohnung vorbehalten. In einer Eigentümerversammlung am 07.06.2018 beschlossen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit, ein bestimmtes Unternehmen mit der Pflege der Außenanlage zu beauftragen. Hiergegen haben die Nießbraucher Anfang Juli 2018 Anfechtungsklage eingereicht. Im September 2018 teilten sie dem Gericht die Eigentumsübertragung aus dem Jahr 2001 mit und reichten eine auf 2001 datierte Vollmacht ihrer Tochter ein, laut der sie berechtigt sind, deren Rechte in Gerichtsverfahren als Prozesstandschafter im eigenen Namen geltend zu machen.

Entscheidungsgründe:

Der BGH hält die Klage für zulässig, aber unbegründet. Grundsätzlich darf eine Anfechtungsklage nur von einem Wohnungseigentümer erhoben werden, also von demjenigen, der im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Einem Nießbraucher hingegen steht ein eigenes Anfechtungsrecht nicht zu. Daran ändert auch der dingliche Charakter des Nießbrauchs nichts. Ein Nießbraucher kann jedoch vom Wohnungseigentümer zur Erhebung der Anfechtungsklage ermächtigt werden. Dann ist er als gewillkürter Prozesstandschafter anfechtungsberechtigt. Das erforderliche eigene schutzwürdige Interesse an dieser Art der Prozessführung ist für den Nießbraucher des Wohnungseigentums im Hinblick auf dessen umfassende Nutzungsbefugnis regelmäßig gegeben. Dementsprechend ist die Anfechtungsklage zulässig, weil die Nießbraucher von ihrer Tochter ermächtigt sind, deren Rechte in eigenem Namen geltend zu machen. Die Klage ist aber unbegründet, weil die Nießbraucher bei der Klageerhebung nicht Wohnungseigentümer waren und nicht rechtzeitig offengelegt haben und auch nicht offen-

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

sichtlich war, dass sie die Klage in Prozessstandschaft für die Wohnungseigentümerin erheben. Erhebt ein Dritter als Prozessstandschafter für einen Wohnungseigentümer Anfechtungsklage, muss die Ermächtigung zu dieser Prozessführung bereits innerhalb der einmonatigen Klagefrist des § 46 Abs. 1 S. 2 Hs. 1 WEG objektiv vorliegen und offengelegt oder offensichtlich sein. Anderenfalls ist die Klage als unbegründet abzuweisen, sofern keine Nichtigkeitsgründe vorliegen. Nicht ausreichend ist es, die Prozessstandschaft innerhalb der zwei-monatigen Klagebegründungsfrist offenzulegen. Sinn und Zweck der Anfechtungsfrist ist, für die Wohnungseigentümer und für den zur Ausführung von Beschlüssen berufenen Verwalter zumindest im Hinblick auf Anfechtungsgründe alsbald Klarheit darüber zu schaffen, ob, in welchem Umfang und aufgrund welcher tatsächlichen Grundlage gefasste Beschlüsse einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden. Hierzu gehört auch die Frage, ob die Klage von einer anfechtungsberechtigten Person erhoben wurde. Diesbezügliche Klarheit besteht erst ab dem Zeitpunkt, in dem die Prozessstandschaft offengelegt wird, da erst dann ersichtlich ist, dass die Berechtigung zur Klage auf eine Ermächtigung durch einen Wohnungseigentümer gestützt wird. Hiervon ausgehend hätten die Nießbraucher innerhalb der einmonatigen Anfechtungsfrist (bis 09.07.2018, da der 07.07. auf einen Samstag fiel), offenlegen müssen, dass sie in Prozessstandschaft für die Wohnungseigentümerin klagen. Dies haben sie aber erst im September getan, mithin verspätet.

Entscheidung:

Der BGH bejaht eine andauernde Prozessführungsbefugnis des Wohnungseigentümers in Anwendung des Rechtsgedankens des § 48 Abs. 5 WEG, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung über einen entgegenstehenden Willen der WEG zur Kenntnis gebracht wird. Die Unzulässigkeit der Klage hätte zur Folge, dass seit mehreren Jahren und eventuell über mehrere Instanzen geführte Prozesse gänzlich nutzlos und im Ergebnis nur mit Zeit und Kostenaufwand verbunden gewesen wären. Die Übergangsregelung in § 48 Abs. 5 enthalte eine Regelungslücke, wofür auch die Tatsache sprechen würde, dass der Gesetzgeber in der Gesetzesbegründung keinerlei Erläuterungen zu einer Rechtsfolge der unechten Rückwirkung abgegeben hat. Dies wäre aber in Anbetracht des Ausmaßes und der Vielzahl der betroffenen Verfahren zu erwarten gewesen, wenn er sich dieser Konsequenzen bewusst gewesen wäre. Hätte der Gesetzgeber die Regelungslücke erkannt, hätte er sie mit einer Regelung geschlossen, die sich an der Vorschrift des § 48 Abs. 5 WEG orientiert, zugleich aber auch den Rechtsgedanken des § 9a Abs. 2 WEG einbezogen, der die Ansprüche der WEG zuordnet. Der Übergangsregelung liegt die Vorstellung des Gesetzgebers zugrunde, dass die Gesetzesänderungen bereits laufende Verfahren unberührt lassen sollen. Daraus muss folgen, dass die WEG

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

bereits anhängige Verfahren selber als Partei übernehmen oder aber dem Wohnungseigentümer die Fortführung untersagen kann, etwa weil sie den Konflikt auf andere Weise als durch einen gerichtlichen Rechtsstreit beilegen will. Solange dem Gericht allerdings ein solcher entgegenstehender Wille nicht zur Kenntnis gebracht worden wird gilt die Prozessführungsbeugnis des Wohnungseigentümers fort.

Fazit:

Ein Dritter kann zwar anstelle des Eigentümers für ihn Anfechtungsklage erheben, wenn er von diesem hierzu ermächtigt ist. Allerdings muss er dann darauf achten, dass diese Ermächtigung auch vor Ablauf der Klagebegründungsfrist offengelegt wird.

Maklerrecht

Nicht jedes fahrlässige Fehlverhalten des Maklers führt zur Verwirkung seines Lohnanspruches

1. Die Verwirkung des Maklerlohnanspruchs hat Strafcharakter. Es ist daher geboten, die Regelung des § 654 BGB grundsätzlich nur auf Fälle treuwidrigen Verhaltens des Maklers im eigentlichen und engeren Sinne anzuwenden. Insofern muss der Makler den Maklerlohn nach allgemeinem Rechts- und Billigkeitsempfinden nicht verdient, sich gleichsam infolge groben Fehlverhaltens des Maklerlohns unwürdig erwiesen haben.
2. Deshalb lässt nicht jede objektiv erhebliche Pflichtverletzung des Maklers und damit auch nicht jedes Informations- und Beratungsverschulden den Provisionsanspruch nach § 654 BGB entfallen.
3. Dies ist erst dann der Fall, wenn der Makler (s)eine Treuepflicht vorsätzlich, wenn nicht gar arglistig, mindestens aber in einer dem Vorsatz nahekommender grob leichtfertiger Weise verletzt hat.
4. Die bloße fehlerhafte Angabe des Baujahrs einer Immobilie rechtfertigt ohne Hinzutreten besonderer Umstände keine Verwirkung des Lohnanspruchs.

OLG München, Urteil vom 14.04.2021;27 U 6526/20

Sachverhalt:

Der Makler gibt in seinem Exposé ein falsches Baujahr an. Er hat im Exposé darauf verwiesen, dass er die Angaben vom Verkäufer erhalten habe und keine Haftung übernehme. Die Verkäufer hatten keine Kenntnis vom genauen Baujahr und stellten Vermutungen über das Baujahr an, die sie dem Makler mitteilten. Der Makler hatte das Objekt auch als Bauträgerobjekt angeboten. Der Makler klagt die Provision ein. Landgericht Augsburg und OLG München geben der Klage statt.

Entscheidung:

Auch nach Auffassung des Berufungsgerichts ist der Provisionsanspruch nicht verwirkt. Verwirkung gem. § 654 BGB hat Strafcharakter. Es muss mithin nicht nur objektiv eine erhebliche Pflichtverletzung vorliegen, sondern subjektiv muss der Makler vorsätzlich, wenn nicht gar arglistig gehandelt haben.

Die bloß fehlerhafte Angabe des Baujahres mag – so das OLG – zwar objektiv eine Pflichtverletzung darstellen, sie rechtfertigt jedoch ohne Hinzutreten besonderer Umstände keine Verwirkung des Provisionsanspruchs.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Fazit:

Das Urteil des OLG München entspricht der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Auch wenn im Schrifttum immer wieder die These vom Strafcharakter als dem Zivilrecht systemfremd kritisiert wird, hält die Rechtsprechung daran fest, dass erst bei Pflichtverletzungen des Maklers mit außergewöhnlichem Gewicht, die sich durch einen besonders sorglosen Umgang mit den allgemeinen anerkannten Verhaltensmaßregeln zeige, eine Verwirkung des Provisionsanspruchs erwogen werden könne.

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