

NEWSLETTER

BREIHOLDT VOSCHERAU Immobilienanwälte

Ausgabe 01/2018



BREIHOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

wünschen Ihnen ein erfolgreiches

Neues Jahr 2018

1

BREIHOLDT 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 www.breiholdt-voscherau.de

Wohnraummietrecht

Auch das Landgericht München I hält die Mietpreisbremse in Bayern für unwirksam!

Das Landgericht München I hat am Mittwoch, den 06.12.2017 (Az. 14 S 10058/17) das vorangegangene Urteil des Amtsgerichts München vom 21.06.2017 (Az. 414 C 26570/16) bestätigt: Danach ist die Bayerische Mietpreisbremsen-Verordnung aus dem Jahr 2015 wegen eines Verstoßes gegen die bundesgesetzliche Ermächtigungsgrundlage unwirksam.

Hintergrund des Verfahrens war eine Klage von Mietern einer 3,5 Zimmer-Wohnung in München, die gegenüber der Vermieterin einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse gerügt und auf Auskunft über die Grundmiete im vorangegangenen Mietverhältnis geklagt hatten. Nachdem bereits das Amtsgericht München die Klage aufgrund von Unwirksamkeit der Mietpreisbremsen-Verordnung abgewiesen hatte, hat nunmehr das für die Berufung zuständige Landgericht München I diese Entscheidung aus den nachfolgenden Gründen bestätigt:

Zwar seien die bundesgesetzlichen Regelungen im BGB zur Einführung der Mietpreisbremse mit dem Grundgesetz vereinbar, auch bestehe kein Zweifel, dass der Wohnungsmarkt in München angespannt sei, so dass die Einführung der Mietpreisbremse grundsätzlich gerechtfertigt sei. Allerdings müsse in der Rechtsverordnung, die bestimme, für welche Gemeinden die Mietpreisbremse geltend soll, erkennbar sein, warum die betreffenden Gemeinden aufgenommen worden seien. Diesen Anforderungen werde die von der Bayerischen Staatsregierung erlassene Mietpreisbremsen-Verordnung nicht gerecht. Für den einzelnen Bürger sei nicht nachvollziehbar, mit welchem Gewicht welcher Indikator gewertet wurde und weshalb die Landeshauptstadt München in die Verordnung aufgenommen worden sei.

Dieser Formverstoß führt nach Auffassung des Landgerichts insgesamt zur Unwirksamkeit der am 14.07.2015 erlassenen und zum 01.01.2016 in die Mieterschutz-Verordnung überführte Mietpreisbegrenzungs-Verordnung. Die Revision zum BGH hat das LG München I nicht zugelassen.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Praxishinweis:

Hinzuweisen ist darauf, dass sich dieses Urteil zum einen nur auf die entsprechende Umsetzungsverordnung in Bayern bezieht und daher nicht ohne weiteres auf andere Bundesländer übertragbar ist. Zum anderen hat der Bayerische Verordnungsgeber zwischenzeitlich am 24.07.2017 eine Begründung zur Verordnung nachgeschoben. Diese nachschiebende Begründung könne jedoch, so das LG München I, den Formverstoß nicht rückwirkend heilen. Ob diese Begründung für die Zukunft ausreichend ist, ist ungewiss, da das Landgericht hierüber nicht zu entscheiden hatte.

Das Urteil des LG München I reiht sich ein in eine Vielzahl gegensätzlicher Entscheidungen zur Frage der Wirksamkeit der Mietpreisbremse. Die Rechtsprechung ist unübersichtlich und uneinheitlich. So stehen in Hamburg beispielsweise die beiden Entscheidungen des AG Hamburg-Altona vom 23.05.2017 und des AG Hamburg-St. Georg vom 22.06.2017 einander diametral gegenüber. Eine Entscheidung des Landgerichts Hamburg liegt aktuell noch nicht vor, wird jedoch für das erste Halbjahr 2018 erwartet.

Anmerkung:

Wie die Entscheidungen der Gerichte zeigen, hat die Rechtsprechung erhebliche Zweifel an der Wirksamkeit der Mietpreisbremse - auch in Hamburg! Diese unhaltbare Situation hat der Gesetzgeber zu verantworten; sie stellt eine Zumutung für jeden Vermieter dar, der sich im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Mietpreisbremse an die neuen gesetzlichen Vorgaben gehalten hat und dadurch zum Teil erheblich geringere Mieteinnahmen zu verzeichnen hat, als er gehabt hätte, wäre die normale Marktmiete vereinbart worden. Der sich rechtstreu verhaltende Vermieter zieht daher den Kürzeren. Der Akzeptanz des Bürgers in die bestehenden Gesetze hat die aktuelle Gesetzeslage aufgrund handwerklicher Fehler des Gesetzgebers ganz erheblich geschadet.

Wohnungseigentumsrecht

Widerruf einer vom Verwalter erteilten Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum

OLG München, Beschluss 31.05.2017; Az. 34 Wx 386/16

1. Ist als Inhalt des Sondereigentums vereinbart, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten (hier: des WEG-Verwalters) bedarf, so stellt dies eine Verfügungsbeschränkung als Ausnahme von § 137 Satz 1 BGB dar (Aufgabe der Senatsrechtsprechung im Beschluss vom 27.06.2011 – 34 Wx 135/11).
2. Die Zustimmung zum dinglichen Rechtsgeschäft kann bis zum Eingang des Umschreibungsantrages beim Grundbuchamt auch dann widerrufen werden, wenn die Zustimmung zum schuldrechtlichen Vertrag wirksam erteilt war (Anschluss an AG Zossen ZWE 2015, 37; a.A. OLG Düsseldorf DNotZ 2011, 625).

Sachverhalt:

Ein Wohnungseigentümer verkauft am 07.03.2016 durch notariellen Vertrag seine vier Eigentumswohnungen an eine GmbH. In der Teilungserklärung ist vereinbart, dass die Zustimmung des Verwalters zur Übertragung von Wohnungseigentum erforderlich ist. In der Kaufvertragsurkunde war vereinbart, dass der Notar von den Beteiligten bevollmächtigt wird, alle Erklärungen und Genehmigungen einzuholen und in Empfang zu nehmen. Nachdem der Verwalter seine Zustimmung zur Veräußerung bei dem Urkundsnotar am 02.05.2016 abgegeben hatte, widerruft er mit Fax-Schreiben an den Notar vom 11.07.2016 seine Zustimmung „zum Kaufvertrag“. Eine Abschrift erhält das Grundbuchamt.

Die Auflassungsvormerkung war am 13.06.2016 eingetragen. Am 06.09.2016 beantragt der Notar beim Grundbuchamt die Auflassung unter Bezugnahme auf die ihm gegenüber am 02.05.2016 erklärte Verwalterzustimmung. Das Grundbuchamt weist darauf hin, dass eine Verwalterzustimmung fehle, die am 02.05.2016 erklärte Zustimmung sei widerrufen.

Entscheidung:

Das Oberlandesgericht München weist die Beschwerde des Verkäufers gegen die Verfügung des Grundbuchamtes zurück. Die vom Verwalter am 02.05.2016 erklärte Zustimmung zur Veräußerung sei von dem Verwalter wirksam widerrufen, so dass es an einer Zustimmung fehle. Das Gericht führt aus, dass im Schrifttum und in der Rechtsprechung umstritten sei, ob

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

eine einmal wirksam erteilte Zustimmung widerrufen werden könne. Das OLG München bejaht mit seiner Entscheidung die Widerruflichkeit der Zustimmung zum dinglichen Geschäft bis die dingliche Einigung bindend ist und der Eintragungsantrag gestellt wird. Das Gericht legt § 12 Abs. 3 WEG dahin aus, dass die Verwalterzustimmung zur Veräußerung sowohl für den schuldrechtlichen wie aber auch für den dinglichen Vertrag relevant sei. Da nach dem Wortlaut des § 12 Abs. 1 WEG die Zustimmung die Veräußerung erst wirksam mache, zeige dies, dass der Gesetzgeber damit eine Verfügungsbeschränkung normiert habe.

Fazit:

Da die Frage, ob eine Zustimmung des Verwalters noch bis zum Eingang des Umschreibungsantrages beim Grundbuchamt auch widerrufen werden kann, höchst umstritten ist und der BGH sich hierzu noch nicht geäußert hat, kann der nachträgliche Widerruf einer bereits erklärten Verwalterzustimmung zu Unsicherheiten und erheblichen Zeitverzögerungen führen. Für den Verwalter, der erst nachträglich von erheblichen Bedenken gegen den Erwerber Kenntnis erhält, wird sich damit die Frage, ob eine schon erteilte Zustimmung widerrufen werden kann und widerrufen werden sollte, kaum ohne einen weiteren Rechtsstreit endgültig klären lassen.

Maklerrecht

Verbrauchereigenschaft des Käufers

Die Auslegung nach dem objektiven Zweck des Verhaltens des Kaufinteressenten ermöglicht keine Zurechnung zu einer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit. Eine gewerbliche Tätigkeit stellt die planmäßige, auf Dauer ernst angelegte wirtschaftlich selbstständige Tätigkeit unter Teilnahme am Wettbewerb dar.

OLG Hamm, Urteil vom 20.10.2016; Az. 18 U 152/15

Sachverhalt:

Der Kläger verlangt Maklerlohn für die Vermittlung einer Gewerbeimmobilie. Der Beklagte teilt dem Kläger mit, dass er Eigentümer einer gewerblichen Immobilie ist. Er teilt dem Kläger u.a. Folgendes mit: Dass das angebotene Objekt besser in sein Portfolio passe, als er es auf den ersten Blick gedacht habe, und fragt nach einem Datenraum bzw. einer Vertraulichkeitserklärung. Der Beklagte unterzeichnet die Vertraulichkeitserklärung und verwendet in einem Schreiben den Passus: „bei dem bisher uns untersuchten und erworbenen Immobilien“. In einer weiteren E-Mail an den Kläger verwendet der Beklagte die Worte „keine technische DD, keine juristische DD“ und „ich als jemand, der pro Jahr etwa 10 bis 15 konkrete private Investmententscheidung trifft“. Der Kauf der Immobilie erfolgt durch eine GmbH, deren alleinige Gesellschafterin eine weitere GmbH ist. Der Beklagte ist Geschäftsführer beider GmbH`s. Der Beklagte erklärt den Widerruf des Maklervertrags. Er macht gegenüber dem Courtageanspruch u.a. geltend, dass er keine Widerrufsbelehrung erhalten habe und dass er Verbraucher sei.

Das Landgericht Münster verurteilt den Beklagten zur Zahlung von € 199.920,00. Das Landgericht Münster führt aus, dass offenbleiben könne, ob der Beklagte als Verbraucher anzusehen sei, er habe sich jedenfalls wie ein Unternehmer geriert, deshalb stünde ihm kein Widerrufsrecht zu.

Entscheidung:

Auf die Berufung des Beklagten hin, hebt das OLG Hamm diese Entscheidung auf und weist die Klage ab. Das OLG Hamm führt aus, dass der Beklagte seine auf Abschluss des Maklervertrages gerichtete Willenserklärung wirksam widerrufen habe. Eine Verbrauchereigenschaft komme nur dann in Betracht, wenn die dem Vertragspartner erkennenden Umstände eindeutig und zweifelsfrei darauf hinwiesen, dass die natürliche Person in Verfolgung ihrer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit handle.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Eine gewerbliche Tätigkeit im Sinne des Verbraucherschutzes verlange eine planmäßige, auf Dauer angelegte wirtschaftlich selbständige Tätigkeit. Der Beklagte behauptet, dass er das Objekt als private Vermögensanlage erwerben wolle, seine Vermögensanlagen seien in zeitlicher und organisatorischer Hinsicht nebenbei zu bewältigen. Dass der Beklagte kein nennenswertes Eigenkapital für den Kauf des Objektes eingesetzt habe, lässt nach Auffassung des Gerichts nicht zwangsläufig auf ein Gewerbe schließen. Auch dass der Beklagte, wie er dem Kläger mitgeteilt hatte, pro Jahr 10 bis 15 Anlageentscheidungen treffe und den Aufbau eines Portfolios geplant habe, beweist nach OLG Hamm ebenso wenig, wie die Gründung von GmbH's, dass der Beklagte einen planmäßigen Geschäftsbetrieb betreibe. Die Äußerungen des Beklagten ließen nach Auffassung des Gerichts vielmehr noch nicht den Schluss zu, dass er Unternehmer und nicht Verbraucher sei. Unsicherheiten und Zweifel aufgrund der nach außen für den Vertragspartner erkennbaren Umstände gehen nicht zu Lasten des Verbrauchers. Eine bewusste Täuschung durch den Beklagten dahin, dass er Unternehmer sei, verneint das OLG, so dass von einer wirksamen Widerrufserklärung ausgegangen werden könne. Der Berufung gibt das OLG statt und weist die Klage auf Zahlung der Maklerprovision ab.

Fazit:

Für den Makler gilt nach dieser Entscheidung: Vorsorglich, soweit nicht die Unternehmereigenschaft des Kaufinteressenten objektiv feststellbar ist, in jedem Fall die Widerrufserklärung dem Kaufinteressenten zukommen zu lassen. Kaufinteressenten, die sich dem Makler als erfahren und versiert darstellen und auf Immobilienbesitz verweisen, können durchaus noch als Verbraucher anzusehen sein, weil sie – unter Umständen auch im größeren Umfang – Kapital anlegen bzw. eigenes Vermögen verwalten. Nur dann, wenn die Verwaltung eine gewerbsmäßig betriebene Vermögensverwaltung erfordert, wie die Unterhaltung eines Büros oder einer Organisation zur Durchführung der Geschäfte, kann auf eine Unternehmertätigkeit geschlossen werden. Unsicherheit und Zweifel aufgrund der für den Makler erkennbaren Umstände gehen nicht zu Lasten des Maklerkunden.

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