

NEWSLETTER

Ausgabe 02/2020

Dies erwartet Sie in unserer neuen Ausgabe:

- | | |
|---|----------------------|
| Wohnraummietrecht: | Seite 2 - 3 |
| Zu den Anforderungen an eine wirksame Kautionsabrechnung
BGH, Urteil vom 24.07.2019; VIII ZR 141/17 | |
| Wohnungseigentumsrecht: | Seite 4 - 5 |
| Beschluss über befristetes Sondernutzungsrecht oder Vermietung?
LG München, Urteil vom 14.02.2019; 36 S 5297/18 WEG | |
| Maklerrecht | Seite 6 - 8 |
| Verwirkung der Courtage bei formnichtiger Ankaufsvereinbarung
OLG Düsseldorf, Urteil vom 05.10.2018; 7 U 194/17 | |
| Geweberaummietrecht: | Seite 9 - 10 |
| Vereinbarung einer verbrauchsabhängigen Kostenverteilung
im Mietvertrag über Gewerberäume
BGH, Urteil vom 30.01.2019; XII ZR 46/18 | |
| Kaufvertragsrecht | Seite 11 - 12 |
| Haftungsausschluss im notariellen Kaufvertrag für die
nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers
zu erwartenden Eigenschaften eines Grundstücks
BGH, Urteil vom 25.01.2019; V ZR 38-18 | |

|

Wohnraummietrecht

Zu den Anforderungen an eine wirksame Kautionsabrechnung

BGH, Urteil vom 24.07.2019; VIII ZR 141/17

Sachverhalt:

Nach Beendigung des Mietverhältnisses erhob der Vermieter Klage gegen den Mieter auf Zahlung diverser Schadensersatzpositionen, ohne die von dem Mieter ursprünglich eingezahlte Mietsicherheit in Abzug zu bringen. Seit Beendigung des Mietverhältnisses waren im Verlauf des Prozesses mittlerweile zwei Jahre vergangen. Der Mieter macht ein Zurückbehaltungsrecht gegen den Klageanspruch wegen der noch nicht abgerechneten Mietsicherheit geltend. Der BGH hatte u.a. darüber zu entscheiden, ob der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters bereits fällig geworden war und ob mit der Klageerhebung des Vermieters bereits eine Kautionsabrechnung durch schlüssiges Verhalten stattgefunden hat.

Entscheidungsgründe:

- a) Ist dem Vermieter in einem Wohnraummietverhältnis eine Mietsicherheit gewährt worden, hat sich der Vermieter nach dem Ende des Mietverhältnisses innerhalb angemessener, nicht allgemein bestimmbarer Frist gegenüber dem Mieter zu erklären, ob und ggf. welche aus dem beendeten Mietverhältnis stammenden Ansprüche er gegen diesen erhebt. Mit einer solchen Erklärung wird die Mietsicherheit abgerechnet, da der Vermieter damit deutlich macht, ob und ggf. in Bezug auf welche Forderungen er ein Verwertungsinteresse an der gewährten Mietsicherheit hat.
- b) Eine als Mietsicherheit gewährte Barkaution kann auch durch schlüssiges Verhalten, etwa durch eine vom Vermieter erklärte Aufrechnung oder durch Klageerhebung abgerechnet werden. Hiermit bringt der Vermieter, der einen Vorbehalt, weitere Ansprüche geltend zu machen, nicht erklärt hat - gleichermaßen wie bei einer den Vorgaben des § 259 BGB genügenden Abrechnung - für den Mieter erkennbar zum Ausdruck, dass sich sein Verwertungsinteresse auf die in der Forderungsaufstellung bezeichneten bzw. aufgerechneten oder klageweise geltend gemachten Forderungen beschränkt.
- c) Eine gewährte Barkaution wird mit dem Zugang der Abrechnung beim Mieter zur Rückzahlung fällig. Denn nach erfolgter Abrechnung kann sich der Vermieter - ohne weitere Schritte ergreifen zu müssen - wegen seiner nunmehr bestimmten und bezifferten

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Ansprüche aus der Barkaution befriedigen. Dies gilt auch für streitige Forderung des Vermieters.

- d) Macht der Vermieter nach Abrechnung von seiner Verwertungsbefugnis keinen Gebrauch, kann der Mieter seinerseits mit dem fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch gegen vom Vermieter erhobene Forderungen aufrechnen.

Fazit:

Hinsichtlich einer etwaigen Kautionsabrechnungsfrist stellt der BGH noch einmal klar, dass es hier keine starre Frist von sechs Monaten gibt. Die Verpflichtung des Vermieters zur Abrechnung über die Kaution kann auch länger oder kürzer ausfallen. Der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters ist immer dann zur Rückzahlung fällig, wenn dem Vermieter seine Ansprüche und Forderungen gegen den Mieter bekannt sind. Der BGH bejaht eine Kautionsabrechnung des Vermieters auch durch schlüssiges Verhalten. Idealerweise wird aber rechtzeitig vor Ablauf der Verjährungsfrist - sechs Monate nach Rückgabe der Mietsache - schriftlich durch Aufrechnungserklärung über die gegenseitigen Forderungen abgerechnet, um für beide Seiten einen klaren Überblick über die noch offenen Ansprüche zu geben.

Wohnungseigentumsrecht

Beschluss über befristetes Sondernutzungsrecht oder Vermietung?

Ein Sondernutzungsrecht kann nur durch Vereinbarung begründet werden: Ein entsprechender Beschluss ist damit mangels Beschlusskompetenz nichtig.

Demgegenüber kann über die Vermietbarkeit von im Gemeinschaftseigentum stehenden Räumen etc. grundsätzlich durch Mehrheitsbeschluss entschieden werden.

Ist als Gegenleistung keine monatliche Miete bzw. wiederkehrende Zahlung vereinbart, sondern vielmehr ein einmaliges Nutzungsentgelt und werden die Kündigungsmöglichkeiten aus wichtigem Grund in dem Beschluss entscheidend modifiziert, so spricht dies für die - nichtige - Vereinbarung eines (befristeten) Sondernutzungsrechtes in dem Beschluss.

Je länger eine zeitabschnittsweise alleinige Nutzung andauert, desto eher wird von einem befristeten Sondernutzungsrecht auszugehen sein (hier: bei 53 Jahren bejaht).

LG München, Urteil vom 14.02.2019; 36 S 5297/18 WEG

Sachverhalt:

In der Wohnungseigentümerversammlung wird ein Beschluss dahingehend gefasst, dass die von einem Eigentümer vorgenommene Errichtung von Wänden im 4. und 5. Obergeschoss geduldet und ihm die Genehmigung erteilt wird zur ausschließlichen Nutzung der im 4. und 5. Obergeschoss dadurch entstandenen Nischen für die Laufzeit des Erbbaurechts.

Entscheidung:

Das Landgericht München stellt fest, dass der Beschluss nichtig ist. Soweit in dem Beschluss die ausschließliche Nutzung der Nischen, die durch die vom Wohnungseigentümer errichteten Wände entstanden waren, genehmigt wird, war dies als - unwirksame - Begründung eines Sondernutzungsrechtes anzusehen. Die Gemeinschaft kann über die Vermietbarkeit von im Gemeinschaftseigentum stehenden Räumen grundsätzlich durch Mehrheitsbeschluss entscheiden. Da vorliegend dem Miteigentümer die Nischenflächen aber für 53 Jahre, d.h. der Dauer des Erbbaurechtes zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen wurden, ohne Vereinbarung einer monatlichen Miete und ohne Kündigungsmöglichkeit, kann dies nicht als regulärer Mietvertrag angesehen werden, sondern ist als Einräumung eines - unwirksamen - Sondernutzungsrechtes zu sehen.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Fazit:

Zu beachten ist für die Wohnungseigentümer der Unterschied zwischen einer Vermietung/Verpachtung von Gemeinschaftsflächen. Die Erlaubnis hierfür kann durch die Wohnungseigentümerversammlung zulässiger Weise erteilt werden. Keine Beschlusskompetenz steht der Wohnungseigentümerversammlung für die Einräumung eines Sondernutzungsrechts zu, die in jedem Fall einer Vereinbarung bedarf.

Maklerrecht

Verwirkung der Courtage bei formnichtiger Ankaufsvereinbarung

1. Eine Doppeltätigkeit ist im Immobiliengeschäft regelmäßig nur dann Verwirkungsgrund, wenn eine Vermittlungstätigkeit (keine bloße Nachweistätigkeit) auf beiden Seiten vorliegt und dies dem Kunden nicht vorher offengelegt oder von ihm ausdrücklich gestattet wird.
2. Eine Reservierungsvereinbarung ist unwirksam, wenn auf den Kunden unzulässiger wirtschaftlicher und scheinbar rechtlicher bzw. tatsächlich moralischer Druck in erheblichem Ausmaß ausgeübt wird.
3. Bei formnichtigen Ankaufsvereinbarungen verwirkt ein Immobilienmakler seinen Lohnanspruch dann, wenn er mit an Vorsatz grenzender Leichtfertigkeit seinen Auftraggeber veranlasst, eine "Ankaufsverpflichtung" zu unterzeichnen, um bei dem Auftraggeber den Eindruck einer Verpflichtung zum Kauf und zur Zahlung von erfolgsunabhängigem Maklerlohn zu erwecken. Es genügt zur Verwirkung, dass beim Kunden der irrige Eindruck entsteht, ihm stehe die Entschließungsfreiheit, die ihm der Gesetzgeber bis zum formgerechten Abschluss des Kaufvertrags zubilligt, nicht mehr zu.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 05.10.2018; 7 U 194/17

Sachverhalt:

Der Kläger verlangt von der beklagten Maklerfirma die Rückforderung der Käuferprovision. Der Kläger hatte die von der Beklagten vorgelegte „Reservierungsvereinbarung/Ankaufsverpflichtung“ unterschrieben. Eine Widerrufserklärung erhielt der Kläger. Die Reservierungsvereinbarung/Ankaufsvereinbarung hatte folgenden Wortlaut:

„Herr ... im nachfolgenden als Käufer bezeichnet, erklärt hiermit rechtsverbindlich handelnd, das von vorgenannter Immobilienfirma nachgewiesene und nachstehend bezeichnete Objekt, wie angeboten zu kaufen (...). Der Kaufpreis beträgt: 615.000 € (...). Die E-Immobilien- und VerwaltungsGmbH wird hiermit beauftragt, die Vorbereitung zur notariellen Vertragsunterzeichnung in die Wege zu leiten (...). Die Maklerprovision in Höhe von 3,57 % incl. MwSt. wird vom Käufer bezahlt und ist bei notarieller Beurkundung fällig. (...) Sollte der notarielle Kaufvertrag, aus Gründen, die der Käufer zu vertreten hat (z.B. Baufinanzierung), nicht zustande kommen (...), erklärt der Käufer sich ausdrücklich bereit, die entstandenen Kosten zu übernehmen (...). An die E-Immobilien- und Verwaltungs GmbH ist vom Käufer eine Reservierungsgebühr i.H.v. 2.000 € zu entrichten, die bei erfolgreich abgeschlossenen notariellem Kaufvertrag auf die Maklerprovision angerechnet wird. Bei Nichtzustandekommen des

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Kaufvertrages bestehen seitens des Käufers keine Rückforderungsansprüche der Reservierungsgebühr. Diese Reservierung wird erst nach Eingang der Reservierungsgebühr wirksam. (...) Die Vertragsparteien halten sich bis zum Ablauf des 31.08.2016 an diese Vereinbarung. (Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt zum Abschluss eines Kaufvertrages kommen, berührt dies nicht die o.g. Provisionsvereinbarung)."

Der Kläger zahlte nach Kaufvertragsabschluss an die Beklagte 21.955,50 €.

Entscheidung:

Das OLG Düsseldorf verurteilt die Beklagte zur Rückzahlung der Provision. Die Beklagte hat nach Auffassung des OLG Düsseldorf die Provision in analoger Anwendung von § 654 BGB verwirkt. Durch die Verwendung der von der Beklagten vorformulierten Reservierungs-/Ankaufsverpflichtung werde auf den Kunden ein unzulässiger wirtschaftlicher und scheinbar rechtlicher bzw. tatsächlich moralischer Druck in erheblichem Ausmaß ausgeübt. Die Ankaufsverpflichtung sei deshalb gemäß § 311b BGB formnichtig.

Durch die Formulierung „rechtsverbindlich handelnd“ erwecke sie den falschen rechtlichen Eindruck, dass sich der Käufer schon durch seine Unterschrift rechtlich bindet. Der Kaufinteressent müsse trotz beigefügter Widerrufsbelehrung und zeitlicher Befristung annehmen, dass er sich mit seiner Unterschrift bereits zu nicht unerheblichen Zahlungen bzw. Schadensersatz verpflichtet bzw. verpflichten kann. Die Reservierungsvereinbarung enthalte eine erfolgsunabhängige Zahlung von 2.000,00 €, das sind rund 9 % des üblichen Maklerhonorars. Die Reservierungsvereinbarung sei jedoch nicht isoliert formuliert, sondern sei vielmehr verbunden mit der „Ankaufsverpflichtung“. Damit entstehe beim Kunden der irrtümliche Eindruck, ihm stehe die Entscheidungsfreiheit, die ihm der Gesetzgeber bis zum formgerechten Abschluss des Kaufvertrages zubilligt, nicht mehr zu. Entscheidend für die Anwendung von § 654 BGB ist, dass unzulässiger Druck auf die Entscheidungsfreiheit des Kunden ausgeübt wird. Vorliegend wurde die Beklagte bereits beauftragt, die Vorbereitungen zu der notariellen Vertragsunterzeichnung in die Wege zu leiten.

Von einem Makler sei zu erwarten, dass er sich über die elementaren Anforderungen an seine Tätigkeit informiere: Ihm müsse deshalb die Form und Wirksamkeit der Ankaufsverpflichtung und die Fehlerhaftigkeit der Reservierungsvereinbarung bzw. der Verpflichtung zur Kostenübernahme bekannt sein.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Fazit:

Vorliegend geht es nicht nur um die Rückzahlung der Reservierungsgebühr, sondern auch um die Rückzahlung der Provision. Grundsätzlich können zwar formunwirksame Vereinbarungen mit Beurkundung des Kaufvertrages wirksam werden, vgl. § 311b Abs. 1 S. 2 BGB (die sog. Heilung), jedoch ist der Vorwurf des treuwidrigen Verhaltens eine häufig vom Makler unterschätzte Gefahr für die Provision. Es kann deshalb nur angeraten werden, Formularverträge zu überprüfen und der herrschenden Rechtsprechung anzupassen.

Gewerberaummietrecht

Nach § 10 HeizkostenV können in einem Mietvertrag über Gewerberäume auch rein verbrauchsabhängige Kostenverteilungen vereinbart werden. Eine ergänzende Vertragsauslegung kommt nur bei einem Vertrag in Betracht, der wegen einer planwidrigen Unvollständigkeit eine Regelungslücke aufweist (im Anschluss an Senatsurteil vom 15. Oktober 2014 - XII ZR 111/12 - WM 2014, 2280).

BGH, Urteil vom 30.01.2019; XII ZR 46/18

Sachverhalt:

Die Vermieterin und die Mieter von Praxisräumen streiten unter anderem über die Heizkostenabrechnung. § 6 Ziffer 3 des Mietvertrags lautet:

„Die Ermittlung/Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten/Kaltwasserkosten erfolgt durch messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach dem von ... gemäß §§ 7 und 10 der HeizkostenV bestimmten Abrechnungsmaßstab. ...“

In § 6 Ziffer 4 des Mietvertrags ist geregelt:

„Der Vermieter wird die Mietfläche mit zugelassenen geeichten Messeinrichtungen / Abrechnungsmaßstab gemäß §§ 7 und 10 der Heizkosten VO-Bestimmungen (...) ausstatten.“

Die Mieträume verfügen über eine Lüftungsanlage, die teilweise auch zur Beheizung genutzt wird. Eine Verbrauchserfassung erfolgt insoweit nicht. In zwei Betriebskostenabrechnungen legte die Vermieterin die diesbezüglichen Kosten als Position „Heizung über Lüftung“ nach Fläche auf die Mieter um.

Die Mieter halten diese Position angesichts der Vereinbarungen im Mietvertrag für nicht umlagefähig.

Entscheidung:

Die Mieter müssen die Position „Heizung über Lüftung“ nicht tragen, entschied der Bundesgerichtshof. Die Regelung im Mietvertrag sehe vor, dass die Ermittlung und Verteilung der Heizkosten durch messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung erfolgen solle. Demnach sollen die Heizkosten vollständig nach Verbrauch umgelegt werden. Eine solche Vereinbarung sei auch wirksam. § 10 HeizKV lasse rechtsgeschäftliche Bestimmungen des

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Abrechnungsmaßstabs zu, die eine Überschreitung der in §§ 7, 8 HeizKV vorgesehenen Höchstsätze für den verbrauchsabhängigen Anteil (50 bis 70 Prozent) vorsehen. Jedenfalls bei der Gewerberaummiete können daher individualvertraglich auch rein verbrauchsabhängige Kostenverteilungen vereinbart werden. In § 6 Ziffer 3 des Mietvertrags würden sich keine Hinweise darauf finden, dass auch verbrauchsunabhängige Heizkosten geschuldet sein sollten. Dies gelte auch unter Berücksichtigung des Grundsatzes einer beiderseits interessengerechten Auslegung. Vielmehr seien die Belange der Vermieterin gewahrt, weil für sie bereits bei Vertragsschluss kein Zweifel daran bestehen konnte, dass verbrauchsunabhängige Heizkosten nicht umgelegt werden können, während sich das Interesse der Mieter auf eine neutrale Überprüfbarkeit der Heizkosten durch Messeinrichtungen richtete. Da verbrauchsunabhängige Heizkosten nach der Vereinbarung im Mietvertrag nicht umlagefähig sind, schulden die Mieter die Kosten für „Heizung durch Lüftung“ nicht.

Fazit:

Hinzuweisen ist darauf, dass diese Entscheidung zwar zum Gewerberaummietrecht erging, dies jedoch nicht im Umkehrschluss bedeutet, dass eine solche Individualvereinbarung im Wohnraummietrecht nicht geschlossen werden kann. Auf Vermieterseite sollte eine solche, von der gesetzlichen Regel abweichende Vereinbarung daher nur dann getroffen werden, wenn sichergestellt ist, dass der Verbrauch auch erfasst werden kann.

Kaufvertragsrecht

Haftungsausschluss im notariellen Kaufvertrag für die nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers zu erwartenden Eigenschaften eines Grundstücks

Öffentliche Äußerungen vor Vertragsschluss bestimmen die Eigenschaft einer Sache, die der Käufer erwarten kann, nicht, wenn und soweit die Vertragsparteien eine abweichende Beschaffenheit des Kaufobjekts vereinbart haben.

Regeln die Kaufvertragsparteien, dass eine bestimmte Eigenschaft des Kaufobjekts nicht zur vereinbarten Beschaffenheit gehört, liegt darin keine Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne von § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Ein allgemeiner Haftungsausschluss erfasst auch die nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers im Sinne des § 434 Abs. 1 Satz 3 BGB zu erwartenden Eigenschaften eines Grundstücks.

BGH, Urteil vom 25.01.2019; V ZR 38/18

Sachverhalt:

Der Kläger kauft ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück. Im Kaufvertrag ist die Haftung für Sachmängel ausgeschlossen. Im Übrigen ist folgende Vereinbarung im Kaufvertrag aufgenommen:

„(...) Die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung oder bestimmten Verwendung gehört nicht zur vereinbarten Beschaffenheit des Grundbesitzes.“

Im Verkaufsexposé des Maklers heißt es:

„Es besteht die Erlaubnis, 2-3 Pferdeboxen auf dem hinteren Grundstück zu errichten. Daneben gibt es eine angrenzende Weide, die gepachtet werden kann“.

Nach der Übergabe stellte der Kläger fest, dass weder eine Baugenehmigung für die Errichtung von Pferdeboxen bestand, noch eine solche Bebauung genehmigungsfähig war. Der Kläger erklärte den Rücktritt vom Vertrag und verlangte Schadensersatz bezüglich der Schäden, die ihm aufgrund des Rücktritts entstanden sind bzw. noch entstehen.

Entscheidung:

Das Gericht bejaht das Vorliegen eines Sachmangels, weil abweichend vom Verkaufsexposé eine Baugenehmigung nicht erteilt war. Auch Angaben im Maklerexposé gehören zur Soll-Beschaffenheit der Kaufsache. Auch die im Maklerexposé ausgewiesene Erlaubnis, die Pferdeboxen zu errichten, gehörte damit zu der von dem Verkäufer geschuldeten Beschaffenheit. Eine öffentliche Äußerung des Verkäufers – auch im Exposé – richtet sich an die Öffentlichkeit und prägt die Erwartung an die Beschaffenheit der Sache. Die Haftung des Verkäufers für

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

diese Beschaffenheitsangabe ist nicht durch die weitere Regelung im Kaufvertrag ausgeschlossen, wonach die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung oder bestimmten Verwendung „nicht zur Beschaffenheit des Grundbesitzes gehört“. Damit wird kein bestimmter, ggf. auch mangelhafter Zustand der Kaufsache als vertragsgemäß festgelegt. Vielmehr ist eine solche Abrede darauf gerichtet, für eine bestimmte Beschaffenheit nicht eintreten zu wollen. Eine gegenüber den Angaben im Exposé vorrangige Beschaffenheitsvereinbarung hätte einen bestimmten Zustand des Grundstücks in Bezug auf die Pferdehaltung zum Gegenstand haben müssen, z.B. wie folgt: „Pferdeboxen können nicht errichtet werden“. Daran fehlt es jedoch. Damit sind auch nicht die Angaben im Exposé berichtigt worden. Hierfür wäre vielmehr eine Korrektur der Angaben erforderlich gewesen. Der im Kaufvertrag vereinbarte allgemeine Haftungsausschluss erfasst aber auch die nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers zu erwartenden Grundstückseigenschaften.

Fazit:

Der Verkäufer kann nicht dadurch, dass er in den Kaufvertrag aufnehmen lässt, dass bestimmte Eigenschaften des Kaufobjekts nicht zur vereinbarten Beschaffenheit gehören, seine Haftung für öffentliche Äußerungen vor Vertragsschluss, etwa z.B. im Exposé enthaltene Angaben, ausschließen. Soweit dies vom Verkäufer beabsichtigt ist, wäre eine ausdrückliche Korrektur der Angaben im Exposé erforderlich. Zu empfehlen ist für den Verkäufer, Makler-exposés zu überprüfen, ob die dort gemachten Angaben bezüglich des von ihm zu verkau-fenden Objektes zutreffend sind.

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