

NEWSLETTER

Ausgabe 04/2020

Dies erwartet Sie in unserer neuen Ausgabe:

- | | |
|---|--------------------|
| Wohnraummietrecht: | Seite 2 - 3 |
| Mieterhöhung: Berechnung der Balkonfläche zur Ermittlung der Wohnungsgröße im Mieterhöhungsverfahren
AG Hamburg, Urteil vom 18.12.2019; 49 C 213/18 | |
| Wohnungseigentumsrecht: | Seite 4 |
| Wie wird der Verwalter gewählt?
BGH, Urteil vom 18.01.2019; V ZR 324/17 | |
| Maklerrecht | Seite 5 - 6 |
| Unwirksame Vollmacht zur Beauftragung eines Notars zur Erstellung des Kaufvertrages
LG Köln, Urteil vom 01.03.2019; 11 OH 103/19 | |
| Geweberaummietrecht: | Seite 7 - 8 |
| Kein Eintritt des Erwerbers in den Mietvertrag bei gestatteter Benutzung eines weiteren Grundstücks bei späterer Veräußerung
BGH, Urteil vom 04.09.2019, XII ZR 52/18 | |

Wohnraummietrecht

Mieterhöhung: Berechnung der Balkonfläche zur Ermittlung der Wohnungsgröße im Mieterhöhungsverfahren

AG Hamburg, Urteil vom 18.12.2019; 49 C 213/18

Sachverhalt:

Der Vermieter beansprucht in einem seit 1999 laufenden Mietverhältnis die Anpassung der zu zahlenden Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete. Zwischen den Mietvertragsparteien ist insbesondere die Wohnungsgröße streitig und zur zutreffenden Einordnung in den Mieterspiegel der Freien und Hansestadt Hamburg kommt es insbesondere auf die Größe des Balkons an, der zur Wohnung gehört. Ein gerichtlich bestellter Sachverständiger ermittelt die Fläche des Balkons mit rund 2 m² und berücksichtigt diese Fläche zur Ermittlung der Gesamtwohnfläche mit einem Viertel unter Bezugnahme auf die Wohnflächenverordnung. Der Vermieter meint hingegen, dass die Balkonfläche mit der Hälfte entsprechend der Vorgabe der II. Berechnungsverordnung zu berücksichtigen sei, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages die maßgebliche Berechnungsvorschrift vorgab.

Entscheidung:

Das Amtsgericht Hamburg folgt in der Berechnung der Wohnfläche der Berechnungsmethode des Sachverständigen und führt an, dass der Vermieter keine Anrechnung der Balkonfläche zur Hälfte anstatt nur zu einem Viertel geltend machen kann. Maßgeblich sei die Berechnung der Balkonfläche nach § 4 Nr. 4 der Wohnflächenverordnung und nicht nach § 44 Abs. 2 der II. BV.

Die Flächenberechnung unterscheide sich insoweit im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete signifikant von der Flächenberechnung im Rahmen des Gewährleistungsrechts zur Minderung der Miete nach § 536 BGB. Bei der Frage, ob ein Mangel der Wohnung bei Angabe einer Wohnfläche im Mietvertrag vorliegt, sei bei freifinanziertem Wohnraum anhand der für den preisgebundenen Wohnraum im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses geltenden Bestimmungen festzulegen. Dabei gab § 44 Abs. 2 der II. BV dem Vermieter die Wahl, die Balkone mit der Hälfte zu berücksichtigen. Insoweit wäre die Frage, ob es vorliegend einen Mangel der Wohnung in Form einer Wohnflächenabweichung gibt, in der Tat anhand der Berechnung der Wohnfläche zum Zeitpunkt der bei Mietvertragsabschluss geltenden Vorschriften zu bewerten, so dass der Balkon insoweit mit der Hälfte seine Fläche anzurechnen wäre.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Streitgegenständlich sei jedoch vorliegend die Abgabe einer Willenserklärung auf Zustimmung zur Mieterhöhung. Dabei bediene sich der Vermieter eines qualifizierten Mietenspiegels. Im Mieterhöhungsverfahren nach § 558 BGB komme es nur auf die tatsächliche Wohnungsgröße an. § 558 BGB solle es dem Vermieter ermöglichen, eine angemessene, am örtlichen Markt orientierte Miete zu erzielen. Für den Vergleich ist deshalb allein der objektive Wohnwert der zur Mieterhöhung anstehenden Wohnung maßgeblich, während etwaige Vereinbarungen der Mietvertragsparteien über die Wohnungsgröße im Mieterhöhungsverfahren keine Rolle spielen können, denn sonst würden nicht die tatsächlichen, sondern vertraglich fingierte Umstände berücksichtigt.

Wenn der Vermieter jedoch seinen Mietzins durch einen Vergleich mit einer ortsüblichen Vergleichsmiete des qualifizierten Mietenspiegels bestimmen könne, muss auch das Wohnwertmerkmal der Wohnungsgröße gem. § 558 Abs. 2 S. 1 BGB daher einheitlich nach der Wohnflächenverordnung bestimmt werden, denn die ortsübliche Vergleichsmiete bestimme sich durch eine repräsentative Erhebung der in § 558 Abs. 2 BGB abschließend aufgezählten Wohnwertmerkmalen, zu denen auch die Wohnungsgröße gehöre. Damit sich der Vermieter auf die ortsübliche Vergleichsmiete berufen könne, muss er die Wohnfläche, die er seinem Mieterhöhungsverlangen zugrunde legt, mithilfe der Wohnflächenverordnung bestimmen, da er ansonsten Flächen mit unterschiedlichen Bewertungskriterien vergleichen würde.

Fazit:

Im Bereich der Wohnraummiete kann eine Wohnung unterschiedlich groß sein, je nachdem, unter welchem rechtlichen Aspekt die Wohnfläche betrachtet wird. Eine Wohnung hat zum einen eine objektiv bestimmbare bauliche Größe, die von der vertraglich vereinbarten erheblich abweichen kann. Bei der Bestimmung der vertraglich vereinbarten Wohnungsgröße ist auf das Regelwerk abzustellen, das zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags galt und - sofern keine Benennung eines Berechnungsmaßstabs erfolgte - ist auf die zu diesem Zeitpunkt ortsüblichen Berechnungsmethoden abzustellen. Für die Bestimmung der Wohnungsgröße im Mieterhöhungsverfahren sei indes - nach Auffassung des Amtsgerichts Hamburg - auf das Regelwerk abzustellen, das zum Zeitpunkt des Erhebungsstichtags des Mietenspiegels Berücksichtigung fand. Diese Rechtsprechung ist bislang eine Einzelmeinung, die keine Stütze in der höchstrichterlichen Rechtsprechung findet.

Wohnungseigentumsrecht

Wie wird der Verwalter gewählt?

Werden mehrere Bewerber für das Amt des Verwalters zur Wahl gestellt, muss über jeden Kandidaten abgestimmt werden, sofern nicht ein Bewerber die absolute Mehrheit erreicht und die Wohnungseigentümer nur eine „Ja-Stimme“ abgeben können

BGH, Urteil vom 18.01.2019; V ZR 324/17

Sachverhalt:

In einer Wohnungseigentümergeinschaft bestimmt sich nach der Teilungserklärung das Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen. In der Versammlung, in der ein Verwalter bestellt werden soll, sind 935,35/1000 Miteigentumsanteile anwesend oder vertreten. Neben der bisherigen Verwalterin (Beschlussvorschlag 1) gibt es drei weitere Bewerber um das Amt (Beschlussvorschläge zu 2. bis 4).

Bei der Abstimmung über den Beschlussvorschlag 1 entfallen auf die „Ja-Stimmen“ 463,40/1000 und auf die „Nein-Stimmen“ 382,25/10000 Miteigentumsanteile. Der Versammlungsleiter stellt fest, dass die bisherige Verwalterin wiedergewählt sei.

Entscheidung:

Der Beschluss ist nicht ordnungsgemäß zustande gekommen. Stehen mehrere Bewerber zur Wahl, ist über jeden einzelnen abzustimmen; es sei denn, ein Bewerber erreicht die absolute Mehrheit. Die relative Mehrheit für einen Bewerber ist nicht ausreichend, wenn mehr als zwei Kandidaten zur Wahl stehen. Erforderlich ist dann, dass über alle zur Wahl stehenden Bewerber einzeln abgestimmt wird.

Fazit:

Auch die Miteigentümer, die sich bei dem ersten Wahlgang der Stimme enthalten haben bzw. für den ersten Bewerber mit „Nein“ gestimmt haben, bleibt die Möglichkeit, bei weiteren Abstimmungen ihre „Ja-Stimme“ für einen anderen Bewerber abzugeben und damit das Beschlussergebnis zu verändern.

Maklerrecht

Unwirksame Vollmacht zur Beauftragung eines Notars zur Erstellung des Kaufvertrages: Die Unwirksamkeit der Reservierungsvereinbarung erstreckt sich auf die gleichzeitig erteilte Vollmacht zur Beauftragung des Notars zur Erstellung des Kaufvertrages.

LG Köln, Urteil vom 01.03.2019; 11 OH 103/19

Sachverhalt

Der Kaufinteressent unterschrieb die Reservierungsvereinbarung einer Maklerfirma und erklärte sich darin bereit, das nachgewiesene Objekt zu einem Kaufpreis von 61.600,00 € zu erwerben. Zur Sicherung der Reservierung verpflichtete sich der Kaufinteressent 2.500,00 € an den Makler zu zahlen. In der Reservierungsvereinbarung heißt es:

„Sollte der Käufer den notariellen Kaufvertrag aus Gründen, die der Käufer zu vertreten hat, nicht herbeiführen, geht die Anzahlung als Aufwandsgebühr ohne Gegenleistung verloren.“

Weiter heißt es in der Reservierungsvereinbarung, dass der Kaufinteressent den Makler bevollmächtigt, das Notariat X mit der Erstellung des Kaufvertrages zu beauftragen. Der Kaufinteressent widerrief die Reservierungsvereinbarung. Der beauftragte Notar macht seine Kostenrechnung gegenüber dem Kaufinteressenten geltend.

Das Gericht hebt die Kostenrechnung des Notars auf.

Entscheidung:

Das Landgericht Köln führt aus, dass die Reservierungsvereinbarung nichtig sei, weil sie der notariellen Beurkundung bedurft hätte. Das Bindungsentgelt in der Reservierungsvereinbarung hätte nach der Rechtsprechung des BGH nur bei 10 % der üblichen Maklerprovision liegen dürfen, d.h. bei einer Maklerprovision in Nordrhein-Westfalen von 3,57 % deutlich unter der vereinbarten Reservierungssumme. Die Reservierungsvereinbarung bedurfte wegen der Höhe des Bindungsentgeltes der notariellen Beurkundung zur Wirksamkeit. Ohne Beurkundung war sie nichtig. Die Nichtigkeit erstreckt sich auch auf die gleichzeitig erteilte Vollmacht zur Beauftragung des Notars mit der Fertigung des Kaufvertragsentwurfs, so dass eine Kostenhaftung des Kaufinteressenten nicht in Betracht kommt.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Fazit:

Der Makler, der sich unwirksame Reservierungsvereinbarungen mit der Vollmacht zur Notarbeauftragung vom Kaufinteressenten unterzeichnen lässt, läuft damit nicht nur Gefahr, das Bindungsentgelt an den Kaufinteressenten zurückzahlen zu müssen, sondern er kann dann auch als Kostenschuldner vom Notar in Anspruch genommen werden!

Gewerberaummietrecht

Ist dem Mieter gestattet, ein im Eigentum des Vermieters stehendes weiteres Grundstück zu benutzen, das nicht Gegenstand des Mietvertrags ist, tritt bei einer späteren Veräußerung dieses Grundstücks der Erwerber nicht gemäß § 566 Abs. 1 BGB in den Mietvertrag ein.

BGH, Urteil vom 04.09.2019, XII ZR 52/18

Sachverhalt:

Der Kläger mietete von seinem damaligen Vermieter ein Grundstück, wobei es ihm außerdem gestattet war, die Zulieferung zu seinem Betrieb über ein weiteres, im Eigentum des damaligen Vermieters stehendes Grundstück abzuwickeln, ohne dass dieses weitere Grundstück mitvermietet war. Später wurde über das Vermögen des ursprünglichen Vermieters das Insolvenzverfahren eröffnet und die Grundstücke an verschiedene Erwerber veräußert. Der Erwerber des vermieteten Grundstücks kündigte unter Hinweis auf das insolvenzrechtliche Sonderkündigungsrecht das Mietverhältnis und forderte den Kläger zur Räumung auf. Der Kläger räumte das Mietobjekt aber erst, nachdem die Kündigung später gemeinsam mit dem Erwerber des von dem Mieter mitgenutzten Grundstücks erklärt wurde. Der Kläger begehrte mit seiner Klage die Feststellung, dass das Mietverhältnis fortbestand und die beiden beklagten Erwerber gesamtschuldnerisch zum Ersatz des Schadens verpflichtet sind, der aus den Kündigungen entstand.

Der BGH wies die Klage ab. Der beklagte Erwerber des Mietgegenstandes habe den Mietvertrag auch ohne das Mitwirken des anderen Erwerbers wirksam gekündigt. Da der Erwerber des Mietobjektes als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen worden war, sei er nach den insolvenzrechtlichen Vorschriften (Sonderkündigungsrecht) berechtigt, den Mietvertrag zum ersten möglichen Termin zu kündigen, was er auch tat. Er sei dazu auch alleine befugt gewesen, denn der zweite Beklagte sei durch den Erwerb des vom Mieter mitgenutzten Grundstücks nicht als weiterer Vermieter in den streitgegenständlichen Mietvertrag eingetreten. § 566 BGB knüpfe nur an die Veräußerung des Mietgegenstandes an. Diese Vorschrift setze voraus, dass es zu einem Wechsel des Eigentümers an den Mieträumen komme. Die vom Mieter mitgenutzte Fläche wird somit nicht von dieser Vorschrift mitumfasst. Zudem sieht der BGH in diesem Fall auch keine Gebrauchsüberlassung durch den ehemaligen Vermieter an den Mieter, sondern lediglich eine Gestattung oder Duldung eines Mitgebrauchs, so dass der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ (§ 566 BGB) keine Anwendung finde.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Fazit:

Der BGH stellt klar, dass eine erlaubte reine Mitbenutzung nicht unter § 566 BGB fällt, da dieser einen Interessensausgleich zwischen Mieter und Vermieter ermöglicht und nicht einseitig zum Wohle des Mieters ausgelegt werden kann. Es muss also zumindest ein Mitbesitz an einem Grundstück oder Räumen eingeräumt worden sein, damit die Regelung des § 566 BGB greift.

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