

# NEWSLETTER

## Ausgabe 04/2021

Dies erwartet Sie in unserer neuen Ausgabe:

### **Wohnraummietrecht**

**Seite 2**

#### **Querulant fliegt!**

AG Garmisch-Patenkirchen, Urteil vom 29.07.2020; 6 C 281/19

### **Wohnungseigentumsrecht**

**Seite 3 - 4**

#### **Teilungserklärung als Allgemeine Geschäftsbedingungen?**

BGH, Urteil vom 20.11.2020; V ZR 196/19

### **Maklerrecht**

**Seite 5 - 6**

#### **Eltern des Maklers sind auch dessen Auftraggeber:**

#### **Keine Maklerprovision vom anderen Kunden?**

AG Königswinter, Urteil vom 24.07.2020; 9 C 60/19

### **Geweberaummietrecht**

**Seite 7 - 8**

#### **Mietminderung wegen weniger als 10 % unter der im Mietvertrag vereinbarten Fläche**

BGH, Urteil vom 25.11.2020; XII ZR 40/19

|

### **Wohnraummietrecht**

#### **Querulant fliegt!**

Einem Mieter, der den Hausfrieden stört, indem er den Vermieter nachts und an Feiertagen anruft, um sich zu beschweren, den Mitmietern Verhaltensregeln auferlegt und sie maßregeln will, diese beleidigt und grundlos bei der Polizei denunziert, kann ordentlich gekündigt werden. Eine Räumungsfrist trotz der Diagnose einer psychiatrischen Störung nicht zu bewilligen, ist abzulehnen, wenn die Störung des Hausfriedens unvermindert fortgesetzt wird.

**AG Garmisch-Patenkirchen, Urteil vom 29.07.2020; 6 C 281/19**

#### **Sachverhalt:**

Der Mieter überzieht den Vermieter, die Hausverwaltung und die Mitmieter im Haus über Monate mit querulatorischen Aktionen in Form von Aushängen im Hausflur, Beleidigungen der Mitbewohner, falschen Verdächtigungen bei der Polizei, dem Filmen und Fotografieren anderer Hausbewohner gegen deren Willen und täglichen Anrufen mit Beschwerden auch nachts und an Feiertagen. Der Vermieter spricht nach erfolgloser Abmahnung eine Kündigung aus und klagt auf Räumung. Der Mieter setzt seine Aktionen auch während des Räumungsrechtsstreites fort.

#### **Entscheidung:**

Das Amtsgericht gibt dem Räumungsantrag statt. Das Mietverhältnis ist wirksam wegen einer nicht unerheblichen schuldhaften vertraglichen Pflichtverletzung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB gekündigt. Zu den vertraglichen Pflichten des Mieters gehört auch die Wahrung des Hausfriedens. Die notwendige Erheblichkeit der Pflichtverletzung liegt vor, wenn die Störung des Hausfriedens entweder dauerhaft oder jedenfalls häufiger vorkommt. Die vom Mieter beantragte Räumungsfrist wurde mit der Begründung der fortbestehenden Pflichtverletzungen - weitere Störungen des Hausfriedens und Zahlungsrückstände - nicht bewilligt.

#### **Fazit:**

Querulatorisch veranlagte Mieter kommen in der Praxis durchaus häufiger vor. Vermieter sind hier keinesfalls rechtlos gestellt. Bei solchen Verfahren ist es allerdings wichtig und unbedingte Voraussetzung, dass die jeweiligen Verstöße genau dokumentiert und vor Gericht ggf. auch durch Zeugen nachgewiesen werden können. Wer hier das Material sorgfältig und gewissenhaft zusammenträgt und möglichst viele Pflichtverletzungen vortragen kann, wird gute Chancen haben, einen solchen Räumungs-Prozess zu gewinnen. Die Störung des Hausfriedens stellt im Übrigen auch einen fristlosen Kündigungsgrund gemäß § 569 Abs. 2 BGB dar.

### **Wohnungseigentumsrecht**

#### **Teilungserklärung als Allgemeine Geschäftsbedingungen?**

Die Regelungen über die Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen sind auf die Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht entsprechend anwendbar. Von dem teilenden Eigentümer vorgegebene Bestimmungen in der Gemeinschaftsordnung unterliegen jedoch einer Inhaltskontrolle im Hinblick auf einen Missbrauch der einseitigen Gestaltungsmacht, diese Inhaltskontrolle richtet sich unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles am Maßstab von Treu und Glauben aus.

**BGH, Urteil vom 20.11.2020; V ZR 196/19**

#### **Sachverhalt:**

Mit einer Teilungserklärung aus dem Jahr 1999 wird eine große Wohnungseigentümergeinschaft gebildet. Der Aufteiler berücksichtigte in der Teilungserklärung hinsichtlich der Einladung zu einer Wohnungseigentümerversammlung:

*Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zu Letzt mitgeteilt worden ist.*

Nach einer Verwalterwahl ist streitig, ob alle Wohnungseigentümer rechtzeitig und ordnungsgemäß zu der Wohnungseigentümerversammlung geladen wurden. Aufgrund eines Einladungsmangels hat das Amtsgericht Fürth der Beschlussanfechtungsklage stattgegeben; die Berufung der WEG-Verwalterin blieb ohne Erfolg, die Revision zum Bundesgerichtshof wurde jedoch zugelassen.

#### **Entscheidung:**

Der Bundesgerichtshof folgt den beiden Tatsacheninstanzen nicht und verweist den Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurück. Im Unterschied zu den Vorinstanzen hält der Bundesgerichtshof es für ausreichend, dass die rechtzeitige Absendung der Einladungsschreiben an die dem WEG-Verwalter bekannt gegebene Anschrift zur ordnungsgemäßen Einladung für die Wohnungseigentümerversammlung genügt. Der BGH lässt es gelten, dass für die ordnungsgemäße Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung nicht der Zugang des Einladungsschreibens maßgeblich ist, sondern die Absendung an eine bekannt gegebene Anschrift ausreicht, da die Wohnungseigentümer von den gesetzlichen Vorgaben abweichende Regelungen grundsätzlich treffen können, § 10 Abs. 2 S. 2 WEG a.F.

# BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Wenn es sich bei den Bestimmungen der Teilungserklärung um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, wäre diese Zugangsfiktion indes unwirksam, § 308 Nr. 6 BGB. Der BGH stellt hierzu jedoch klar, dass die auch von einem professionellen Aufteiler vorgegebene Teilungserklärung nicht dessen Allgemeine Geschäftsbedingungen darstellen.

Lediglich aus dem Grundsatz von Treu und Glauben müsse bewertet werden, ob der aufteilende Eigentümer seine einseitige Gestaltungsmacht bei der Beurkundung der Teilungserklärung missbraucht habe, insoweit findet eine Missbrauchskontrolle aus § 242 BGB nach den Grundsätzen von Treu und Glauben statt. Die hier verwendete Einladungsregelung verletzt den Grundsatz von Treu und Glauben hingegen nicht, da die Wohnungseigentümer mit der Angabe einer zustellungsfähigen Adresse für die Wahrnehmung ihrer Teilhaberechte sorgen können.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht betont der BGH, dass bei einer verspäteten Kenntnisnahme der beanstandeten Beschlussfassungen aufgrund einer unterbliebenen Ladung dem benachteiligten Wohnungseigentümer für die Beschlussanfechtungsklage ggf. die sogenannte Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand zu gewähren ist, sodass auch bei Postverlust eines Einladungsschreibens dem betroffenen Wohnungseigentümer hinreichend Rechtsschutz gegen fehlerhafte Beschlussfassungen gewährt wird.

Mit der Zurückverweisung muss das Berufungsgericht nunmehr in einer Beweisaufnahme aufklären, ob an alle Wohnungseigentümer der Versand des Einladungsschreibens durch Aufgabe zur Post an die zu Letzt bekannte Adresse erfolgte.

## **Fazit:**

Mit der vorliegenden Entscheidung hat der BGH eine langjährig kontrovers erörterte Rechtsfrage geklärt. Auch bei der Vorgabe der Teilungserklärung durch professionelle Aufteiler, insbesondere bei Neubauvorhaben durch die Bauträgersgesellschaft findet das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen keine Anwendung. Es verbleibt bei dem Grundsatz, dass die Teilungserklärung Bestandteil des Grundbuchinhaltes wird und grundsätzlich objektiv auszulegen ist. Vor einer missbräuchlichen Gestaltung der Teilungserklärung durch Gewährung einseitiger Privilegien, insbesondere hinsichtlich der Kostenverteilung und des Stimmrechtsumfanges schützt eine individuelle Überprüfung nach den Grundsätzen von Treu und Glauben. Für die Verwaltungspraxis bleibt mithin eine aufwändige und im Einzelfall auch komplexe Inhaltskontrolle nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen erspart, wodurch eine erhöhte Rechtssicherheit erreicht wird. Es bleibt insbesondere den WEG-Verwaltern erspart, die Wirksamkeit einzelner Klauseln einer Teilungserklärung zu hinterfragen.

### **Maklerrecht**

#### **Eltern des Maklers sind auch dessen Auftraggeber: Keine Maklerprovision vom anderen Kunden?**

1. Eine Doppeltätigkeit ist grundsätzlich zulässig, wenn nicht etwas anderes vereinbart wurde oder sich das Verbot der Doppeltätigkeit aus den weiteren Vertragsumständen ergibt.
2. Verboten ist eine Doppeltätigkeit dann, wenn es zu einer vertragswidrigen Interessenskollision kommt, wobei diese nach den konkreten Umständen zu beurteilen ist, so dass beispielsweise das Zusammentreffen eines Vermittlungsmaklers und eines Nachweismaklers nicht zwingend zu einem Interessenkonflikt führen.
3. Sind die Eltern des Maklers dessen Kunden, ist nicht automatisch von einem Interessenkonflikt auszugehen.

#### **AG Königswinter, Urteil vom 24.07.2020; 9 C 60/19**

#### **Sachverhalt:**

Die Maklerin macht, nachdem der Käufer einen von ihr vermittelten Kaufvertrag abgeschlossen hat, einen Teil des Provisionsanspruchs gerichtlich geltend. In der Kaufvertragsurkunde war aufgenommen, dass der Kaufvertrag durch die Vermittlung der Klägerin zustande gekommen war und der Beklagte verpflichtet war, dieser eine Provision in Höhe von 3,57 % inklusive Mehrwertsteuer zu zahlen. Der Beklagte hatte auf die Provisionsforderung der Klägerin nur einen Teil gezahlt. Der Beklagte wendet ein, dass ein Provisionsanspruch nicht entstanden sei, weil Verkäufer der Immobilie die Eltern der Klägerin gewesen seien und die Klägerin durch ihre Doppeltätigkeit für Verkäufer und Käufer vertragswidrig den Interessen des Beklagten zuwidergehandelt habe.

#### **Entscheidung:**

Das Gericht gibt der Klage der Maklerin statt. Eine Doppeltätigkeit des Maklers sei grundsätzlich zulässig. Zwar könnten durch die gleichzeitige Vertretung der Eltern der Klägerin sich Anhaltspunkte für einen Interessenkonflikt ergeben. Die bloße Möglichkeit genüge aber nicht, um einen tatsächlichen Interessenkonflikt zu bejahen. Da der Beklagte konkrete Anhaltspunkte hierfür nicht vorgetragen habe, war der Klage stattzugeben.

#### **Fazit:**

Der Beklagte hat sich zu seiner Verteidigung auf § 654 BGB berufen, d.h. auf eine vertragswidrige Doppeltätigkeit der Klägerin. Die Frage, ob der Provisionsanspruch auch deshalb hätte verneint werden können, weil aufgrund der nahen Verwandtschaft der Maklerin zu den Ver-

# BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

käufern eine Verflechtung der Maklerin mit den Verkäufern zu bejahen sei, war erstaunlicherweise nicht Gegenstand der Entscheidung. Dies ist jeweils auch eine Frage des Einzelfalls und lässt sich nur anhand der jeweiligen Umstände entscheiden. So können verwandtschaftliche Beziehungen zwischen dem Verkäufer und dem Makler auch dann u.U. zu einer unechten Verflechtung führen, wenn zusätzlich wirtschaftliche Verbindungen zwischen beiden bestehen.

### **Gewerberaummietrecht**

**Weist bei der Miete von Geschäftsräumen die Mietfläche eine Größe auf, die um weniger als 10 % unter der im Mietvertrag vereinbarten Fläche zurückbleibt, ist eine Mietminderung zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Der Mieter hat in diesem Fall jedoch konkret darzulegen und ggf. beweisen, dass durch die Flächenabweichung der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt wird.**

***BGH, Urteil vom 25.11.2020; XII ZR 40/19***

### **Sachverhalt:**

Die Parteien sind durch ein Gewerberaummietverhältnis zum Betrieb einer Ballettschule miteinander verbunden. In einem als Anlage beigefügten Grundriss, ist die vermietete Gesamtfläche mit 300 m<sup>2</sup> gekennzeichnet. Aufgrund von Umbauarbeiten wurde eine um 10 m<sup>2</sup> kleinere Fläche übergeben. Außerdem war versehentlich der Flur, der den einzigen Zugang zu der benachbarten Mieteinheit darstellte versehentlich dem Mietobjekt zugeordnet worden. Die Abweichung der tatsächlichen Fläche liegt unter 10 %. Mit der Klage begehrt die Mieterin die Feststellung, dass sie berechtigt ist, die Bruttomiete um 10 % zu mindern. Sie trägt vor sie hätte auf den fehlenden 10 m<sup>2</sup> vier zusätzliche Schüler unterrichten und damit weitere Einnahmen erzielen können. Die Klage wurde abgewiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Revision hatte ebenfalls keinen Erfolg. Der BGH bestätigt die Beurteilung des Landgerichts, dass es sich bei der geltend gemachten Flächenabweichung um einen Sachmangel im Sinne von § 536 BGB handelt. Ein Mangel der Mietsache liegt vor, wenn für den Mieter eine nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache von dem vertraglich vereinbarten vorliegt. Welchen Sollzustand die vermietete Sache spätestens bei Überlassung aufweisen muss, bestimmen dabei grundsätzlich die Vertragsparteien durch die Festlegung des dem Mieter jeweils geschuldeten vertragsgemäßen Gebrauchs. Mit seiner bisherigen Rechtsprechung entscheidet der BGH, dass die Unterschreitung der vertraglich vereinbarten Fläche stets als Sachmangel zu behandeln ist. Die Rechtsprechung bezieht sich nicht nur auf die Fälle einer Mietflächenabweichung durch eine falsche Flächenberechnung sondern auch auf die Unterschreitung der vertraglich vereinbarten Mietfläche durch nachträgliche Umbauarbeiten wie in dem hier vorliegenden Sachverhalt. Die Beschreibung des Mietobjektes stellt auch eine verbindliche Beschaffenheitsvereinbarung da. Die Angabe eines „ca. Maßes“ steht dem nicht entgegen. Ein Anspruch auf Mietminderung besteht aber trotzdem nicht, weil die Mietsache durch die Flächenabweichung für den vertragsgemäßen Gebrauch nicht erheblich

# BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

beeinträchtigt ist. Trotz des Vorliegens eines Mangels besteht ein Minderungsrecht nur, wenn die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt wird. Die vom BGH entwickelte Rechtsprechung, wonach die erhebliche Beeinträchtigung für den Mieter bei einer Flächenabweichung von mehr als 10 % vermutet wird, greift nicht ein.

Der Mieter muss daher für den jeweiligen Einzelfall konkret darlegen und ggf. beweisen, dass durch die Flächenabweichung der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt ist. Für das Vorliegen von Umständen, die eine Beeinträchtigung des Mietgebrauchs als unerheblich erscheinen lassen, trägt der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast. Aus dem Vortrag der Mieterin, ihr seien mögliche Einnahmen entgangen, ergibt sich nicht, dass diese durch die geringere Nutzfläche konkret im Gebrauch des Übungsraums beeinträchtigt wird.

## **Fazit:**

Um bei Gewerbemietverträgen Streitigkeiten über Flächenabweichungen zu vermeiden sollte entweder die Flächenangabe als Beschaffenheitsvereinbarung ausgeschlossen werden oder - nach korrekter Vermessung des Objektes - die Flächenberechnungsmethode vertraglich festgelegt werden.

Bei Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an die Redaktion unter  
[info@breiholdt-voscherau.de](mailto:info@breiholdt-voscherau.de).

Volltexte der besprochenen Urteile oder Gesetze erhalten Sie kostenlos auf Anforderung.  
Unser Impressum finden Sie unter: [www.breiholdt-voscherau.de](http://www.breiholdt-voscherau.de)