

NEWSLETTER

Ausgabe 07/2020

Dies erwartet Sie in unserer neuen Ausgabe:

Wohnraummietrecht

Seite 2

Minderung bei Baulärm

BGH, Urteil vom 29.04.2020; VIII ZR 31/18

Wohnungseigentumsrecht

Seite 3 - 4

Die Grenzen der Vergemeinschaftung von Unterlassungsansprüchen

BGH, Urteil vom 24.01.2020; V ZR 295/16

Maklerrecht

Seite 5 - 6

Provisionsverwirkung bei Doppeltätigkeit

LG München II, Urteil vom 16.05.2019; 11 O 134/18

Wettbewerbsrecht

Seite 7 - 8

Maklerwerbung mit Selbstverständlichkeit „provisionsfrei“ unter dem „Bestellerprinzip“

OLG Brandenburg, Urteil vom 22.10.2019; 6 U 54/18

Wohnraummietrecht

Minderung bei Baulärm? - Endlich entschieden!

BGH, Urteil vom 29.04.2020; VIII ZR 31/18

Sachverhalt:

In dem zu entscheidenden Fall war in einer Entfernung von 40 m zu der vermieteten Wohnung in Berlin ein Neubau errichtet worden, der zu einer erhöhten Lärmbelastung geführt hatte. Das Landgericht Berlin hatte dem Mieter die von ihm beanspruchte Mietminderung von 10 % zugesprochen.

Entscheidungsgründe:

Diese Auffassung teilt der BGH explizit nicht. Er bestätigt nunmehr vielmehr erneut seine bisherige Rechtsprechung zu der sog. „Bolzplatz-Entscheidung“ (Urteil vom 29.04.2015; VIII ZR 197/14) und beendet damit einen langjährigen Meinungsstreit der Instanzgerichte:

Für während der Mietzeit auftretende – von Nachbargrundstücken ausgehende – erhöhte Geräuschmissionen können Wohnungs-Mieter keine Mietminderung geltend machen, wenn auch dem Vermieter keine Abwehr- und Entschädigungsmöglichkeiten gegenüber dem Lärmverursacher zustehen.

Haben Mieter und Vermieter bei Vertragsschluss keine anderslautende Beschaffenheitsvereinbarung über die Grundstücksumgebung getroffen, sei grundsätzlich davon auszugehen, dass Baustellenlärm keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel i.S.d. § 536 Abs. 1 S. 1 BGB darstellt. Der vertraglich geschuldete Zustand wird in diesem Fall unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben bestimmt. Danach könne dem Vermieter nicht einseitig das Risiko einer lärmintensiven Nutzungsänderung auf einem Nachbargrundstück zugewiesen werden – zumindest nicht dann, wenn er diese selbst ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten gemäß § 906 BGB als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss. Insofern treffe den Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für diejenigen Tatsachen, die dazu führen, dass im Verhältnis zum Lärmverursacher weder Abwehr- noch Entschädigungsansprüche bestehen.

Fazit:

Mit dieser Entscheidung stellt der BGH klar, dass die dort aufgestellten Anforderungen in gleicher Weise für die von Baustellen ausgehenden Geräuschmissionen gelten.

Wohnungseigentumsrecht

Die Grenzen der Vergemeinschaftung von Unterlassungsansprüchen

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Unterlassungsansprüche, die dem einzelnen Wohnungseigentümer zur Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums zustehen, auch dann nicht durch Beschluss an sich ziehen, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist. In einem solchen Fall können nur die Ansprüche vergemeinschaftet werden, die auf die Abwehr der Störungen des Gemeinschaftseigentums gerichtet sind.

BGH, Urteil vom 24.01.2020; V ZR 295/16

Sachverhalt:

In einer Wohnungseigentumsanlage hat der Mieter einer Wohnung diese zeitweise an Personen weitervermietet, die sich in einer nahegelegenen Klinik in Behandlung begeben ("Medizintouristen"). Von den Untermietern sollen Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgehen. In zwei Eigentümerversammlungen beschlossen die Wohnungseigentümer unter anderem, dass die Gemeinschaft die Unterlassungsansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer wegen Lärm- und Geruchseinwirkungen auf deren Sondereigentumseinheiten sowie Ansprüche auf Unterlassung einer zweckwidrigen Nutzung der Wohnung als Pensionsbetrieb durchsetzen soll (Vergemeinschaftung der Ansprüche). Die Eigentümerin der über der umstrittenen Wohnung gelegenen Einheit verlangt vom Mieter der Wohnung, Lärm- und Geruchsemissionen sowie die Nutzung der Wohnung als Pensionsbetrieb zu unterlassen. Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage als unzulässig abgewiesen. Wegen der Vergemeinschaftung der Ansprüche sei eine einzelne Eigentümerin nicht mehr klagebefugt.

Entscheidung:

Der BGH hebt das Urteil des Oberlandesgerichts teilweise auf und verweist den Rechtsstreit dorthin zurück. Die Eigentümerin ist klagebefugt, soweit sie Ansprüche auf Unterlassung von Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen in ihrem Sondereigentum geltend macht. Solche, den räumlichen Bereich des Sondereigentums betreffende Ansprüche kann die Gemeinschaft nicht durch Beschluss an sich ziehen. Insoweit fehlt den Eigentümern die Beschlusskompetenz und ein solcher Beschluss ist nichtig. Eine Vergemeinschaftung ist auch dann nicht möglich, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist. In einem solchen Fall können nur die Ansprüche vergemeinschaftet werden, die auf die Abwehr der Störungen des Gemeinschaftseigentums gerichtet sind. Hingegen gehört es zu den unentziehbaren Rechten eines Sondereigentümers, Beeinträchtigungen seines Sondereigentums abwehren zu können.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Daher kann jeder Eigentümer Unterlassungsansprüche in Bezug auf sein Sondereigentum selbst durchsetzen. Bestand hat das Urteil hingegen bezüglich des Antrags auf Unterlassung einer Nutzung als Pensionsbetrieb. Die Eigentümerin war insoweit nicht prozessführungsbefugt, denn die Gemeinschaft hat die Durchsetzung des Anspruchs wirksam an sich gezogen. Die Vergemeinschaftung der Ansprüche der Wohnungseigentümer auf Unterlassen einer zweckwidrigen Nutzung eines Wohnungseigentums ist zulässig. Die hierfür notwendige Voraussetzung, dass die Rechtsausübung durch den Verband dem Gemeinschaftsinteresse förderlich ist, besteht unabhängig davon, ob die zweckwidrige Nutzung nachteilige Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum hat oder ob sie sich auf die mittelbare Beeinträchtigung des Sondereigentums der übrigen Wohnungseigentümer beschränkt. In beiden Fällen sind die Unterlassungsansprüche darauf gerichtet, die in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Zweckbestimmung durchzusetzen und damit der für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander maßgeblichen Grundordnung Geltung zu verschaffen. Hierbei ist ein einheitliches Vorgehen dem Gemeinschaftsinteresse förderlich. Nach der Vergemeinschaftung ist allein der Verband befugt, diese Ansprüche durchzusetzen.

Fazit:

Der BGH macht deutlich, dass stets ein Gemeinschaftsbezug bestehen muss, wenn die Gemeinschaft Abwehransprüche an sich ziehen will – für auf das Sondereigentum bezogene Störungen bleiben die einzelnen Sondereigentümer stets klagebefugt.

Maklerrecht

Provisionsverwirkung bei Doppeltätigkeit

1. Die Verwirkung i.S.d. § 654 BGB verlangt in objektiver Hinsicht einen schwerwiegenden Treuepflichtverstoß des Maklers, vor, bei oder nach dem Abschluss des Maklervertrags. Subjektiv muss der Makler vorsätzlich oder mit Vorsatz nahekommender Leichtfertigkeit den Interessen des Auftraggebers in so schwerwiegender Weise zuwiderhandeln, dass er eines Lohnes unwürdig erscheint.
2. Ein wichtiger Anwendungsfall des § 654 BGB bildet die treuwidrige Doppeltätigkeit des Maklers.
3. Der Makler, der einen Doppel-Auftrag hat, darf in die Preisverhandlungen nicht eingreifen. Hat er den Verkäufer schon über den Kaufpreis beraten und dieser dann seine Forderung gestellt, darf der Makler nicht mehr mit seinem Wissen und seinem Rat dem Gegner dienen. Auch wenn der Gegner ihn befragt, darf er ihn nicht mehr beraten, weil er sonst die Interessen des anderen Teiles beeinträchtigen würde; er muss ihn darauf verweisen, sich anderweitig Rat zu holen. Will er ihm dennoch auch in dieser Preisfrage dienen, so muss er sich dies von dem anderen Teil ausdrücklich erlauben lassen.
4. Im Falle eines qualifizierten Alleinauftrags durch den Verkäufer darf der Makler nicht vom Objekt des Verkäufers abraten, indem zugleich anderweitig vorgestellte Objekte als besser bezeichnet werden.

LG München II, Urteil vom 16.05.2019; 11 O 134/18

Sachverhalt:

Die beklagte Verkäuferin erteilt dem klagenden Makler einen Alleinauftrag für ihre Immobilie. Eine Provision in Höhe von 6 % wird im Alleinauftrag vereinbart mit dem Hinweis, dass diese vom Käufer bezahlt werden soll. Der Makler übersendet dem Kaufinteressenten ein Exposé über das Objekt zusammen mit anderen Maklerangeboten und weist darauf hin, dass ein anderes mit übersandtes Objekt noch immer an erster Stelle stehe. Der Makler teilt dem Kaufinteressenten weiter mit, dass bezüglich des Objekts der Verkäuferin für das er den Alleinauftrag erhalten hatte, gute Chance bestünde, von dem im Exposé angegebenen Kaufpreis noch 50.000,00 € herunter zu verhandeln. Da der Kaufinteressent ein Kaufpreis-Angebot inklusive Provision machte, war die Verkäuferin bereit, im Außenverhältnis an den Makler die Provision zu zahlen und unterschrieb eine entsprechende Vereinbarung, bevor die Bedingungen des Kaufvertrages, insbesondere auch zur Höhe des Kaufpreises bzw. zu der Frage, ob es um ein Inklusivpreisangebot ging oder nicht, ausgehandelt waren. Der Makler übersandte daraufhin dem Kaufinteressenten eine Exklusivitätsvereinbarung, die mit dem vorherigen

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Kaufinteressenten geschlossen worden war und aus der sich ergab, dass die Verkäuferin bereit war, dem früheren Interessenten zu einem niedrigeren Kaufpreis zu verkaufen.

Entscheidung:

Das Landgericht München II weist die Provisionsklage des Maklers ab. Der Provisionsanspruch ist nach Auffassung des Gerichts wegen treuwidriger Doppeltätigkeit verwirkt. Der Makler ist vorliegend für Verkäufer und Käufer vermittelnd tätig geworden. Für die Verkäuferin ergab sich dies aus dem Maklervertrag, in dem der Makler sich formularmäßig verpflichtet hatte, alle Leistungen zu erbringen, die Verkäuferin über alle Aktivitäten und die sich daraus ergebenden resultierenden Ergebnisse für die Vermarktung des Objektes zu unterrichten.

Der Makler war auch für den Käufer vermittelnd tätig geworden. Er hatte ihm mehrere Objekte angeboten, da der Käufer als Suchkunde mit einem bestimmten Portfolio bei ihm geführt wurde. Dementsprechend wurde ihm das streitbefangene Objekt sofort angeboten. Bei einem Doppelauftrag von Verkäufer und Käufer durfte der Makler jedoch in Preisverhandlungen nicht eingreifen. Hat der Makler den Verkäufer über den Preis beraten, darf er nicht mehr den Käufer beraten, selbst wenn dieser ihn befragen würde. Vorliegend hatte der Makler sich in Preisverhandlungen eingeschaltet, indem er dem Käufer mitteilte, dass die Verkäuferin ihm preislich eventuell entgegenkommen würde. Auch dass der Makler die Provisionsvereinbarung, wonach die Verkäuferin die Provision zahlen sollte, verhandelte, bevor die Kaufpreismodalitäten ausgehandelt waren, zeigt, dass der Makler vorrangig im eigenen Interesse tätig wurde. Auch dass der Makler den Käufer zunächst empfahl, nicht das Objekt der Verkäuferin, sondern ein anderes vom Makler angebotenes Objekt zu kaufen, war treuwidrig. Schließlich war die Zusendung der Exklusivitätsvereinbarung mit einem geringeren Kaufpreis, der einem früheren Kaufinteressenten geboten war, ein weiterer treuwidriger Verstoß gegen die Maklerpflichten. Der Provisionsanspruch war damit verwirkt.

Fazit:

Die Führung bzw. auch die Unterstützung von Kaufpreisverhandlungen bergen für einen vom Verkäufer und Käufer beauftragten Makler ein erhebliches Risiko und sollten nur so geführt werden, dass beide Kaufvertragsseiten vom Makler gleichlautend informiert werden und der Makler sich die Genehmigung zuvor hat erteilen lassen, für beide Seiten provisionspflichtig tätig zu werden. Grundsätzlich sollte der Makler seine Tätigkeit im Bereich der Kaufpreisverhandlungen aber darauf beschränken, Angebote, die ihm gegenüber bezüglich des Kaufpreises gemacht werden, der jeweils anderen Vertragspartei ohne weitere Kommentierung zuzuleiten.

Wettbewerbsrecht

Maklerwerbung mit Selbstverständlichkeit „provisionsfrei“ unter dem „Bestellerprinzip“

Soweit für das von einem Makler „provisionsfrei“ beworbene Angebot bereits kraft Gesetzes Provisionsfreiheit gilt, handelt es sich um ein wettbewerbswidriges Verhalten, selbst wenn der Makler mit der Angabe bezogen auf Teile des relevanten Kundenkreises „berechtigte Interessen“ wahrnimmt.

OLG Brandenburg, Urteil vom 22.10.2019; 6 U 54/18

Sachverhalt:

Der beklagte Makler hatte vom Vermieter den Maklerauftrag erhalten, Interessenten für Wohnräume nachzuweisen bzw. Mietverträge zu vermitteln. Der Makler bewarb u.a. im Internet die Wohnräume unter der Angabe „provisionsfrei“. Ein Mitwettbewerber hatte den Makler auf Unterlassung verklagt.

Entscheidung:

Sowohl das Landgericht wie das OLG Brandenburg geben der Klage statt. Nach Auffassung des OLG enthalte die Werbung des Beklagten zwar eine objektiv richtige Information. Sie erwecke aber bei dem angesprochenen Verbraucherkreis den unrichtigen Eindruck gegenüber anderen Angeboten vergleichbarer Art einen besonderen Vorzug aufzuweisen und sei damit zur Irreführung von Verbrauchern i.S. von § 5 Abs. 1 Nr. 1 UWG geeignet. Vor dem Hintergrund, dass in der Vergangenheit regelmäßig der Wohnungssuchende den Makler zu vergüten hatte, sowie der Tatsache, dass ein erheblicher Teil der angesprochenen Verbraucher über die neuen gesetzlichen Vorschriften des Wohnungsvermittlungsgesetzes nicht hinreichend informiert sei, sei die beanstandete Werbung geeignet Fehlvorstellungen beim Verbraucher hervor zu rufen. Auszugehen sei davon, dass rund ein Drittel des maßgeblichen Kundenkreises über die neuen gesetzlichen Vorschriften des Wohnungsvermittlungsgesetzes nicht bzw. nicht ausreichend informiert sei. Es sei daher nicht selbstverständlich, dass diese Teile des Verkehrs, wenn sie zum Zeitpunkt der Schaltung der Werbung der Beklagten zu ihr Kontakt aufnahmen, dies in der Annahme getan haben, die Tätigkeit der Beklagten sei in einem solchen Fall zwingend für sie provisionsfrei. In Fällen in denen die objektive und die subjektive Wahrheit auseinander fielen mithin eine objektiv richtige Werbung bei einem maßgeblichen Teil des Verkehrs eine Fehlvorstellung erwecken könne, hat eine Interessenabwägung stattzufinden. Soweit die Beklagte sich darauf berufe, dass sie für immobilienbezogene Geschäftsbereiche auch im weiteren Bereich provisionsfrei Dienstleistungen anbiete, falle auch dem informierten

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Verbraucher nicht auf, dass ein Teil der Werbung sich auf sogenannte Selbstverständlichkeiten beziehe.

Fazit:

Der Werbung sind durch das Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb enge Grenzen gesetzt. Auch wenn das Werbekonzept des Maklers so gefasst wird, dass neben provisionsfrei angebotenen Dienstleistungen für Gewerbe- und Kaufimmobilien auch die Vermittlung von Wohnraum angeboten wird, stellt es sich aber als wettbewerbswidrig dar, wenn die nach dem Wohnraumvermittlungsgesetz provisionsfrei zu erbringenden Leistungen in diesem Zusammenhang ebenfalls als „provisionsfrei“ beworben werden.

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