

# NEWSLETTER

## **Ausgabe 09/2020**

Dies erwartet Sie in unserer neuen Ausgabe:

### **In eigener Sache**

**Beste Anwältin in Norddeutschland laut FOCUS**

**Seite 2**

### **Wohnraummietrecht**

**Zur Frage der formellen Rechtmäßigkeit einer Betriebskostenabrechnung in großen Wohnanlagen**

BGH, Urteil vom 29.01.2020; VIII ZR 244/18

**Seite 3 - 4**

### **Wohnungseigentumsrecht**

**Keine Verpflichtung zur Annahme und Realisierung des günstigsten von mindestens drei Vergleichsangeboten**

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 15.04.2020; 539 C 16/18

**Seite 5 - 6**

### **Maklerrecht**

**Zur Hinweispflicht des Maklers**

BGH, Beschluss vom 28.05.2020; I ZR 194/19

**Seite 7 - 8**

### **Gewebepachtrecht**

**Schriftformverletzung bei Nachtragsvereinbarung unterhalb der Unterschriften des Pachtvertrages**

OLG Köln, Urteil vom 04.10.2019; 1 U 83/18

**Seite 9 - 10**

### **Allgemeines Immobilienrecht**

**BGH modifiziert Rechtsprechung zu Hausverbot**

BGH, Urteil vom 29.05.2020; V ZR 275/18

**Seite 11 - 12**

|

**In eigener Sache:**

**Wir freuen uns sehr, wie auch in den letzten Jahren im**

**FOCUS SPEZIAL Ihr Recht 2020**

**unter die besten Anwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Norddeutschland gewählt worden zu sein. Von sieben im Norden in dem Ranking enthaltenen Rechtsanwältinnen ist Ricarda Breiholdt auf Platz 1 in Hamburg gewählt.**

**Die Ausgabe FOCUS SPEZIAL Ihr Recht 2020 ist der Ausgabe 37/20 vom FOCUS-Magazin beigelegt und ist im Zeitschriftenhandel erhältlich und liegt auch in unseren Kanzleiräumen aus.**



Quelle: <https://pdf.focus.de/recht-spezial-2020.html>

### **Wohnraummietrecht**

#### **Zur Frage der formellen Rechtmäßigkeit einer Betriebskostenabrechnung in großen Wohnanlagen**

**BGH, Urteil vom 29.01.2020; VIII ZR 244/18**

#### **Sachverhalt:**

Die Vermieterin einer Wohnung verlangt nach Erstellung der Betriebskostenabrechnung von den Mietern die Nachzahlung von Betriebskosten. Die Wohnung liegt in einer größeren Anlage, die aus mehreren Gebäuden mit Wohn- und Gewerbeeinheiten und mehreren Hauseingängen besteht.

In den umstrittenen Betriebskostenabrechnungen wurden die Betriebskosten nach Fläche umgelegt und Wohn- und Gewerbeflächen getrennt abgerechnet. Der Abrechnung der einzelnen Betriebskostenpositionen lagen verschiedene Gesamtflächen zugrunde. Einige Positionen wurden anhand der Gesamtfläche der Anlage verteilt, während für andere Positionen kleinere Abrechnungskreise, etwa einzelne Gebäude, gebildet und dementsprechend kleinere Gesamtflächen zugrunde gelegt wurden.

Eine Erläuterung, aus welchen Gebäudeteilen oder „Hauseingängen“ sich die jeweiligen Gesamtflächen zusammensetzen, enthielten die Abrechnungen nicht. Amts- und Landgericht hielten die Abrechnungen daher für formell unwirksam, da die unterschiedlichen Gesamtflächen nicht ausreichend erläutert seien. Hiergegen wendet sich die Vermieterin mit der Revision zum Bundesgerichtshof.

#### **Entscheidung:**

Der BGH hebt die Entscheidung der Vorinstanz auf, da die Betriebskostenabrechnungen nicht formell unwirksam sind. Eine Betriebskostenabrechnung genüge den formellen Anforderungen, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalte. In die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten seien regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen:

- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Abzug der geleisteten Vorauszahlungen

# BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Eine Erläuterung des angewandten Verteilungsmaßstabs (Umlageschlüssel) sei allerdings nur geboten, wenn dies zum Verständnis der Abrechnung erforderlich ist.

Diesen Anforderungen werden die Betriebskostenabrechnungen nach Auffassung des BGH gerecht. Insbesondere habe es keiner weitergehenden Erläuterung des Umlageschlüssels bedurft. Der Verteilungsmaßstab „Fläche“ sei aus sich heraus verständlich. Etwas anderes gelte nicht deshalb, weil für einzelne Positionen unterschiedliche Gesamtflächen zugrunde gelegt wurden. Auf formeller Ebene genüge die jeweilige Angabe der Gesamtfläche, die der nach dem Flächenmaßstab abgerechneten Betriebskostenposition zugrunde gelegt worden ist. Informationen dazu, aus welchen einzelnen Gebäudeteilen oder Hausnummern sich die jeweils zugrunde gelegte Wirtschaftseinheit zusammensetzt, gehören nicht zu den Mindestanforderungen an eine Betriebskostenkostenabrechnung, deren Verletzung die Abrechnung formell unwirksam mache. Unklarheiten, welche Gebäudeteile jeweils bei der Berechnung der Gesamtfläche berücksichtigt worden sind, betreffen nicht die formelle Ordnungsgemäßheit der Betriebskostenabrechnung, sondern seien eine inhaltliche Frage, betreffen also die materielle Richtigkeit der Abrechnung. Da die Frage der materiellen Richtigkeit vom Berufungsgericht nicht aufgeklärt worden ist, hat der BGH den Rechtsstreit zur weiteren Aufklärung an die Vorinstanz zurückverwiesen.

## **Fazit:**

Der BGH setzt seine Rechtsprechung zur Erforderlichkeit von Erläuterungen die formelle Wirksamkeit der Abrechnung betreffend fort. Bereits im Jahr 2012 hatte er entschieden, dass die Information, wie sich die jeweils zugrunde gelegte Wirtschaftseinheit zusammensetzt, gerade nicht zu den Mindestanforderungen an eine Betriebskostenkostenabrechnung gehören, deren Verletzung die Abrechnung formell unwirksam macht (Senatsbeschluss vom 14.02.2012, VIII ZR 207/11, WuM 2012, 405 Rn. 3).

### **Wohnungseigentumsrecht**

**Gegen das apodiktische Erfordernis von mindestens drei Vergleichsangeboten spricht schon, dass die Wohnungseigentümer – auch nach Einholung der Vergleichsangebote – nicht verpflichtet sind, das billigste oder günstigste Angebot – wie man es bei einer Ausschreibung kennt – anzunehmen und zu realisieren.**

***AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 15.04.2020; 539 C 16/18***

#### **Sachverhalt:**

Mit einer Anfechtungsklage wurden die Beschlüsse einer Wohnungseigentümergeinschaft über die Instandsetzung des Daches einschließlich der Refinanzierung angefochten. Vor der Beschlussfassung hatte der Verwaltungsbeirat sogenannte „Informationen und Empfehlungen“ zur Erneuerung des Daches abgegeben. Auf dieses Schreiben wird im Einladungsschreiben der Verwalterin hingewiesen. Ferner hatte der beauftragte Architekt eine „Kostenaufstellung mit Vergabevorschlag“ unterbreitet, auf die in der angefochtenen Beschlussfassung verwiesen wird. Der Verwaltung lagen sieben Angebote von Fachfirmen vor. Mit der Anfechtung wird von den Klägern moniert, diese seien lediglich dem Verwaltungsbeirat, nicht jedoch allen Wohnungseigentümern zur Verfügung gestellt worden. Die Kläger hatten erwartet, dass die Angebote vor Abhaltung der Eigentümerversammlung, spätestens jedoch in der Versammlung selbst zur Einsichtnahme zugänglich gemacht worden wären. Die Beklagten tragen dazu vor, dass die Beschlussfassung auf der Basis dreier vorliegender Angebote erfolgt sei, es hätten sogar sechs Angebote vorgelegen. Bei den preiswertesten Anbietern seien dann Vergabeverhandlungen geführt worden. Die Firma, die den Zuschlag erhalten habe, habe den kompetentesten Eindruck hinterlassen und auch erkennbar mehr Leistungsfähigkeit als alle Mitbewerber gehabt. Im Rahmen der Beschlussfassung sei umfangreich und vielschichtig über die angedachte Instandsetzungsmaßnahme gesprochen worden; zudem habe die Kostenaufstellung des Architektenbüros einen Preisspiegel mit detaillierten Informationen zu Notwendigkeiten und den Vor- und Nachteilen der jeweiligen Anbieter enthalten. Es bedürfe nicht der Vorlage aller Angebote, wenn - wie hier - ein Preisspiegel von einem Sonderfachmann erstellt worden sei.

#### **Entscheidungsgründe:**

Das Amtsgericht erklärt den angefochtenen Beschluss jedenfalls im Hinblick auf die nicht vorgelegten Kostenangebote nicht für ungültig. Die Klage wird ganz überwiegend abgewiesen. Gegen das apodiktische Erfordernis von mindestens drei Vergleichsangeboten spreche schon, dass die Wohnungseigentümer – auch nach Einholung der Vergleichsangebote – nicht verpflichtet sind, das billigste oder günstigste Angebot – wie man es bei einer Ausschreibung

# BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

kenne – anzunehmen und zu realisieren. Unter Hinweis auf zahlreiche Fundstellen und Auszüge aus Rechtsprechung und Literatur weist das Amtsgericht darauf hin, dass das bisherige Ergebnis der herrschenden Meinung – einen inhaltlich nicht zu beanstandenden Beschluss allein deshalb aufzuheben und für ungültig zu erklären, weil die Beschlussgrundlage mutmaßlich unvollständig sei – nicht zu einer überzeugenden Rechtsfolge führen könne. Es sei nicht überzeugend, bei jedem Beschluss über eine Auftragsvergabe Vergleichsangebote zu verlangen, weil diese Information keineswegs stets erforderlich sei, um den Wohnungseigentümern die Tragweite ihrer Entscheidung vor Augen zu führen. Die Wohnungseigentümer könnten die Anzahl der Alternativangebote im Übrigen im Rahmen ihres Beurteilungsspielraums selbst festlegen (so auch Landgericht Hamburg, Urteil vom 11.09.2019; 318 S 75/18). Dabei könnten sie sich auch mit dem Preisspiegel eines von ihnen hinzugezogenen Architekten begnügen. Maßgeblich sei allein, ob die Entscheidung aus Sicht eines objektiven und vernünftigen Wohnungseigentümers vertretbar ist, dem alle relevanten Tatsachen bekannt sind, die für oder gegen den Beschluss sprechen. Das gebetsmühlenartige Abstellen auf drei Vergleichsangebote erspare lediglich dem Gericht die Auseinandersetzung mit dem Beschluss, verzögere Maßnahmen und ver helfe einer häufig aus sachfremden Gründen erhobenen Klage zum Erfolg. Eine gesetzliche oder sonstige vergaberechtliche Grundlage für das „Drei-Angebot-Gebot“ gäbe es nicht. Die strikte Forderung nach drei Angeboten berge auch die Gefahr in sich, Scheinangebote einzuholen. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass die unbedingte Forderung von mindestens drei Vergleichsangeboten als „irrationale Mystik“ abzulehnen wäre. Die Angebote und deren Anzahl seien kein Selbstzweck. Es komme auf den Einzelfall an. Die von der herrschenden Meinung zu einem absoluten Anfechtungsgrund führende Vergleichsangebotsthese sei daher abzulehnen.

## **Fazit:**

Die ambitionierten und mit zahlreichen Fundstellen versehenen Entscheidungsgründe zeigen, dass hier die bisherige herrschende Meinung „angegangen“ werden soll und ein Umdenken von dem bisher stoisch angenommenen Anfechtungsgrund erfolgen soll. Da die Wohnungseigentümer im Rahmen ihres Ermessensspielraums in der Tat nicht gehalten sind, sich stets für das billigste Angebot zu entscheiden, kann auch die Entscheidung für einen bereits bekannten, guten und bereits in der Vergangenheit bewährten Anbieter ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Dafür braucht es dann keiner drei Angebote. Es bleibt abzuwarten, ob sich die Rechtsprechung hier zunehmend ändern wird. In jedem Fall ist auf die Entscheidung im konkreten Einzelfall abzustellen. Bis dahin besteht für den Verwalter nach wie vor das Risiko, dass ein Beschluss bei einem Amtsgericht wegen fehlender drei Vergleichsangebote für ungültig erklärt wird.

### **Maklerrecht**

#### **Zur Hinweispflicht des Maklers:**

Eine Hinweispflicht des Maklers auf bestimmte Umstände des nachgewiesenen Objekts setzt voraus, dass dem Makler die Bedeutung des betreffenden Umstandes für den Entschluss des Auftraggebers erkennbar und dieser offenbar gerade insoweit belehrungsbedürftig ist.

**BGH, Beschluss vom 28.05.2020; I ZR 194/19**

#### **Sachverhalt:**

Der beklagte Makler bietet eine Eigentumswohnung an. Im Exposé werden die Räume im Souterrain der Wohnung als Wohnfläche bezeichnet. Beide Räume, die in der Abgeschlossenheitsbescheinigung als Hobbyraum und Kellervorraum bezeichnet werden, waren als Gästezimmer und Wohnzimmer eingerichtet. Der Makler hatte die Wohnung mit den Klägern, die später die Wohnung kauften, besichtigt. Nach der Anhörung einer Zeugin in der Beweisaufnahme hatte der Kläger zu 1) bei der Besichtigung erklärt, er wolle im Souterrain sein Schlafzimmer errichten. Über die Lichtverhältnisse sei gesprochen worden. Der Kläger habe erklärt, es sei ihm dort zu dunkel und er wolle das Problem mit einer indirekten Beleuchtung lösen.

Das Berufungsgericht hatte die Klage auf Schadensersatz ebenso wie das Landgericht abgewiesen und aus dem Gespräch über die Lichtverhältnisse gefolgert, dass dem Kläger die fehlende Wohnraumqualität habe bekannt sein müssen. Die Belehrungsbedürftigkeit der Kläger durch den Beklagten haben die Instanzgerichte verneint.

#### **Entscheidung:**

Der BGH führt unter Hinweis u.a. auf BGH, NJW 1981, 2685 und die weitergehende Rechtsprechung zur Unterrichtungspflicht des Maklers aus, dass eine Hinweispflicht des Makler voraussetzt, dass dem Makler die Bedeutung des betreffenden Umstandes für den Entschluss des Auftraggebers erkennbar sein müsse und der Auftraggeber gerade insoweit offenbar belehrungsbedürftig sei. Dafür, dass eine solche Belehrungsbedürftigkeit bei den Klägern vorlag und diese für den Beklagten erkennbar war, haben die Kläger im Prozess nichts vorgebracht. Es ist, wie der BGH ausführt, Aufgabe des Maklerkunden, seine Belehrungsbedürftigkeit darzutun und vorzutragen, dass diese dem Makler erkennbar war.

# BREIHOOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

## **Fazit:**

Die vom Makler häufig erwartete, sehr weitgehende Unterrichts- und Hinweispflicht wird von der Rechtsprechung nur mit Einschränkungen bejaht. Es ist vorrangig Sache des Auftraggebers gegenüber dem Makler deutlich zu machen, welche Interessen für ihn im Vordergrund stehen. Erst dann wird in der Regel dem Makler erkennbar, welches Gewicht ein Einzelumstand für den Entschluss seines Auftraggebers hat. Der Makler selbst ist nicht gehalten, jeden Einzelumstand daraufhin zu überprüfen, ob er unter irgendeinem denkbaren Gesichtspunkt für den Auftraggeber Bedeutung erlangen könnte.



### **Gewerbepachtrecht**

**Verletzung der gesetzlichen Schriftform in einem befristeten Pachtverhältnis durch eine Nachtragsvereinbarung, die unterhalb der Unterschriften des Pachtvertrages wiedergegeben wird**

***OLG Köln, Urteil vom 04.10.2019; 1 U 83/18***

#### **Sachverhalt:**

Mit einem schriftlichen Pachtvertrag wird ein Gastronomiebetrieb mit pächterseitigen Optionsrechten längerfristig verpachtet. Kurze Zeit nach dem Pachtbeginn kommt es zu einer streitigen Auseinandersetzung über die Beschaffung einer erforderlichen Nutzungsänderungsgenehmigung und aufgrund von Mängeln des Pachtobjekts. Der Verpächter tritt den Forderungen des Pächters mit einer Kündigung des Vertragsverhältnisses entgegen und meint, dass aufgrund der fehlenden Wahrung der gesetzlichen Schriftform das Pachtverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt und frei kündbar ist. Die Vertragsparteien hatten nach Abschluss des Pachtvertrages eine ergänzende Vereinbarung geschaffen, deren Vertragsklauseln unterhalb der Unterschriften des Pachtvertrages aufgenommen wurden.

#### **Entscheidung:**

Der Befreiungsschlag des Verpächters gelingt und dieser kann sich der an sich bestehenden Verpflichtung zur Beibringung der Nutzungsänderungsgenehmigung und der Instandsetzungspflicht durch Kündigung des Vertragsverhältnisses entziehen. Für das Pachtrecht finden insoweit die Vorgaben des Mietrechts entsprechende Anwendung, § 581 Abs. 2 BGB. Bei Miet- und Pachtverhältnissen, die für eine längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen werden, muss die gesetzliche Schriftform gewahrt werden, anderenfalls gilt das Vertragsverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen und die Kündigung ist sodann frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Pacht- oder Mietsache zulässig. Das OLG Köln hat für Recht erkannt, dass der Pächter seine an sich bestehenden Ansprüche auf vertragsgerechte Herstellung der Pachtsache nicht mehr durchsetzen kann, da der Verpächter das Mietverhältnis wirksam gekündigt hat. Das OLG Köln hält fest, dass für die Wahrung der Schriftform die Anfertigung einer von beiden Parteien unterschriebenen Vertragsurkunde ausreicht, wenn die Vertragsurkunde von beiden Seiten eigenhändig durch Namensunterschrift unterzeichnet wird. Die Unterschriften müssen den gesamten Vertragsinhalt decken und den Vertragstext räumlich abschließen. Den Vertragsparteien steht es ohne weiteres offen, nachträglich weitergehende Vereinbarungen zu treffen und solche Vereinbarungen können auch grundsätzlich auf der bereits unterschriebenen Vertragsurkunde nach den Unterschriften aufgebracht werden,

# BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

sodann muss jedoch eine erneute Unterzeichnung durch beide Vertragsteile erfolgen. Zur Wahrung der gesetzlichen Schriftform reicht es hingegen nicht aus, dass unterhalb bereits vorhandener Unterschriften sich noch weitere Vertragsbestimmungen finden. Aufgrund dieses Formmangels wird nunmehr das gesamte Vertragsverhältnis für beide Vertragsseiten frei kündbar und endet aufgrund der verpächterseitigen Kündigung mit Ablauf der Kündigungsfrist.

Dem Einwand des Pächters, dass die Kündigung ihrerseits gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoße, folgt das OLG Köln nicht. Eine Kündigungserklärung kann zwar rechtsmissbräuchlich sein, bei der Verletzung der gesetzlichen Schriftform wird dies allerdings nur dann angenommen, wenn der Vertragspartner schuldhaft von der Wahrung der gesetzlichen Schriftform abgehalten wurde oder sich der Kündigende sonst einer besonders schweren Treuepflichtverletzung schuldig gemacht hat oder die Ausnutzung einer formalen Rechtsposition die Existenz des anderen Vertragspartners bedroht. Eine solche Feststellung hat das OLG Köln hingegen nicht getroffen, so dass das Pachtverhältnis wirksam gekündigt wurde, und die Ansprüche des Pächters auf Herstellung des vertragsgerechten Zustandes untergehen ließ.

## **Fazit:**

Die obergerichtliche und höchstrichterliche Rechtsprechung zu Schriftformverstößen in langjährig angelegten Miet- und Pachtverhältnissen erscheint zwischenzeitlich nahezu unübersehbar und die zu entscheidenden Konstellationen zeigen auf, dass die Vertragsparteien in der vertraglichen Praxis insbesondere nach Abschluss des Hauptvertrages die Wahrung der gesetzlichen Schriftform für nachfolgende Abreden aus den Augen verlieren. Bei der Verletzung der Schriftform lässt sich indes einer eingetroffenen Kündigung in der Regel nichts entgegenzusetzen, so dass in der Vertragspraxis insbesondere auch bei nachträglichen Vereinbarungen die Schriftform stets durch Unterzeichnung entsprechender Nachtragsvereinbarungen gewahrt werden muss. Da die Schriftformkündigungen – wie hier – häufig an sich bestehende Rechtspositionen des Vertragspartners untergraben können, besteht ein Missbrauchspotential dem aufgrund der gegenwärtigen Rechtslage indes nichts entgegengehalten werden kann, sofern nicht eine deutliche Treuwidrigkeit nachzuweisen ist. Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat zwischenzeitlich im Hinblick auf die umfangreiche Befassung mit dieser rechtlichen Thematik eine Reform der Schriftformvorgabe bei dem Bundesgesetzgeber angeregt, bis zu einer etwaigen Reform des § 550 BGB verbleibt indes lediglich der Appell der besonderen Sorgfalt in Schriftformangelegenheiten.

## **Allgemeines Immobilienrecht**

### **BGH modifiziert Rechtsprechung zu Hausverbot**

**BGH, Urteil vom 29.05.2020; V ZR 275/18**

#### **Sachverhalt:**

Der BGH hatte über die Klage einer Sauna-Besucherin zu entscheiden, der ein Hausverbot von der Betreiberin ihrer Stamm-Therme für deren Einrichtungen erteilt worden war. Die Klägerin machte insbesondere geltend, bereits für Jahre im Voraus Eintrittskarten für die Therme erworben zu haben.

#### **Entscheidung:**

Der BGH bestätigt - unter ausführlicher Erörterung der rechtlichen Besonderheiten des Hausrechts als Ausdruck der Eigentumsgarantie nach Art. 14 Abs. 1 GG sowie der Privatautonomie - die Rechtmäßigkeit des erteilten Hausverbots.

Er stellt klar, dass beispielsweise vertragliche Bindungen für die Begründung eines den Vertrag vereitelnden Hausverbots gewichtige Sachgründe erfordern, eine solche Bindung jedoch nicht bereits bei - nicht personalisierten und frei übertragbaren - Eintrittskarten vorliege.

In seiner Entscheidung nimmt der BGH ausdrücklich eine Modifizierung seiner bisherigen Rechtsprechung dahingehend vor, dass die gleichheitsgerechte Gestaltung eines Privatrechtsverhältnisses gemäß Art. 3 Abs. 1 GG nur in spezifischen Konstellationen verlangt werden könne. Hausrechtinhabern von Örtlichkeiten, die für den allgemeinen Publikumsverkehr ohne Ansehung der Person geöffnet sind, komme eine besondere rechtliche Verantwortung zu, die aus ihrer Monopolstellung oder aus struktureller Überlegenheit erwächst. Entscheidendes Kriterium sei aber, ob eine Verweigerung des Zutritts für die Betroffenen in erheblichem Umfang über die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben entscheidet. Ob dies der Fall ist, sei nicht aus der Perspektive des einzelnen Besuchers zu beurteilen, sondern es sei vielmehr objektiviert zu fragen, welche Funktion die betriebene Einrichtung bei typisierender Betrachtung habe.

Bei einer Therme, die austauschbare Leistungen an unbestimmte Personen erbringt und nicht wesentlich als Ort der Kommunikation geprägt ist, sei das Kriterium jedenfalls nicht erfüllt.

Die Betreiberin einer solchen Einrichtung müsse somit auch keinen sachlichen Grund für die Erteilung eines Hausverbotes angeben.

# BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

## **Achtung:**

In einem Mietverhältnis erstreckt sich das Hausrecht einer Person jeweils auf die in ihrem Besitz befindlichen Bereiche. Der Vermieter kann somit ein Hausverbot für sämtliche Gemeinschaftsflächen wie beispielsweise Treppenhaus oder Flur aussprechen. Hinsichtlich der Wohnung selbst ist dies dem Mieter vorbehalten. Den Vermieter trifft jedoch eine Duldungspflicht hinsichtlich der Durchquerung von Gemeinschaftsbereichen durch den Mieter oder dessen Besuch. Diese endet, wenn eine Störung der Gemeinschaftsräume erfolgt, wie etwa eine Beschädigung. In diesem Fall kann der Vermieter dem Besucher ein Hausverbot erteilen.

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)