

Hausverkäufer haftet für arglistiges Maklerverhalten

Der Verkäufer einer Immobilie muss sich Äußerungen des von ihm beauftragten Maklers gegenüber dem Käufer zumindest dann nicht zurechnen lassen, wenn der Vermittler seine Tätigkeit auf das Anbieten reiner Maklerdienste ohne Einbindung in die Erfüllung von Haupt- oder Nebenpflichten des Verkaufsinteressenten beschränkt. Ist dem Grundstücksmakler von dem späteren Verkäufer hingegen die selbstständige Führung der wesentlichen Vertragsverhandlungen überlassen worden, rechtfertigt dies die Zurechnung einer durch den Makler begangenen arglistigen Täuschung.

In dem entschiedenen Fall hatte der Makler wahrheitswidrig gegenüber dem späteren Käufer eines Einfamilienhauses angegeben, die Ursache der im Keller festgestellten Feuchtigkeit sei durch Straßenbauarbeiten mittlerweile behoben. Darin sah das Oberlandesgericht Stuttgart ein arglistiges Verschweigen eines Mangels. Der Erwerber konnte daher trotz des vereinbarten Gewährleistungsausschlusses wegen der Feuchtigkeit im Keller den Kaufpreis mindern.

Beschluss des OLG Stuttgart vom 24.01.2011
13 U 148/10
MDR 2011, 284

Modernisierungserhöhung auch ohne vorherige Ankündigung

Nach § 554 Abs. 3 BGB muss der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Modernisierungsmaßnahmen deren Art, den voraussichtlichen Umfang und Beginn sowie die voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung schriftlich mitteilen.

Der Bundesgerichtshof stellt nunmehr klar, dass eine Erhöhung der Miete wegen einer durchgeführten Modernisierungsmaßnahme durchaus auch dann möglich ist, wenn eine schriftliche Mitteilung an den betroffenen Mieter unterblieben ist. Die Ankündigung soll es dem Mieter lediglich ermöglichen, sich auf die zu erwartenden Baumaßnahmen in seiner Wohnung einzustellen und ggf. sein Sonderkündigungsrecht auszuüben. Ein Verstoß gegen die schriftliche Ankündigungspflicht beschränkt hingegen nicht die Befugnis des Vermieters, die Kosten einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung nach § 559 Abs. 1 BGB auf den Mieter umzulegen.

Urteil des BGH vom 02.03.2011
VIII ZR 164/10
EBE/BGH 2011, 106
ZGS 2011, 151

Korrektur einer Betriebskostenabrechnung nach Guthabenauszahlung

Nach § 556 BGB ist der Vermieter verpflichtet, die Betriebskosten jährlich abzurechnen. Versäumt er diese Frist, kann er keine Nachforderungen mehr an den Mieter stellen, es sei denn, er hat die Verzögerung der Abrechnung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist vor Ablauf der Jahresfrist berechtigt, eine bereits erstellte Betriebskostenabrechnung noch zu korrigieren. Dies gilt nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs selbst dann, wenn der Vermieter ein Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung bereits an den Mieter ausgezahlt hat.

Urteil des BGH vom 12.01.2011
VIII ZR 296/09
MDR 2011, 214
NJW 2011, 843

Mietminderung wegen zu kleiner Fläche einer möblierten Wohnung

Weist eine gemietete Wohnung entgegen den Angaben im Mietvertrag eine wesentlich kleinere Fläche auf, kann der Mieter die Miete entsprechend mindern. Die Wesentlichkeitsgrenze liegt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bei einer Wohnflächenabweichung von 10 Prozent und mehr.

Die Karlsruher Richter halten eine Reduzierung der Miete entsprechend der festgestellten Minderfläche auch bei einer möblierten Wohnung für gerechtfertigt. Daran ändert auch nichts, dass die für eine Haushaltsführung benötigten Einrichtungsgegenstände trotz der geringeren Wohnfläche vollständig in der Wohnung untergebracht werden können. Bei einer Flächenabweichung von 11,5 Prozent kann der Mieter die Mietminderung daher in Höhe desselben Prozentsatzes vornehmen.

Urteil des BGH vom 02.03.2011
VIII ZR 209/10
MDR 2011, 474
NJW 2011, 1282

Nebenkostenabrechnung im Insolvenzverfahren des Mieters

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Vermieter seinen Anspruch gegen einen insolventen Mieter auf Zahlung der Nebenkostennachforderung auch für einen vor der Insolvenzeröffnung liegenden Zeitraum noch als Insolvenzforderung geltend machen kann, wenn die Nebenkostenabrechnung im Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung noch nicht erstellt war. Der Nachzahlungsanspruch kann während des laufenden Insolvenzverfahrens nicht gegen den Mieter persönlich geltend gemacht, sondern muss - ggf. nach entsprechender Schätzung - zur Insolvenztabelle angemeldet werden.

Urteil des BGH vom 13.04.2011
VIII ZR 295/10
WM 2011, 991
Grundeigentum 2011, 684

Keine Transparente und Spruchbänder an Hausfassade

Eine Eigentümergemeinschaft kann mehrheitlich wirksam beschließen, dass das Anbringen von Plakaten, Tafeln, Spruchbändern, Transparenten oder Ähnlichem, aus denen Meinungsäußerungen oder Willensbekundungen ersichtlich sind, an der Hausfassade oder an Fenstern untersagt werden darf. Anlass für den Beschluss war in dem konkreten Fall, dass ein Miteigentümer in und an seinen Fenstern mehrere Plakate und Spruchbänder befestigt hatte, auf denen er seinen Unmut über den Verkäufer der Wohnung und die Hausverwaltung zum Ausdruck gebracht hatte ("Hier Baupfusch - Musterhaus zu besichtigen, Tel: ... Mail: ... ", "hier hinterließ eine ... Bauträger-Mafia als ... Heuschrecke in Betrugsabsicht eine nicht gebrauchsfähige Schrott-Immobilie" usw.).

Das Amtsgericht Erfurt gab hier dem Interesse der Eigentümergemeinschaft, die Hausfassade von Meinungsäußerungen freizuhalten, die sich sowohl optisch als auch inhaltlich unmittelbar auf das gesamte im Gemeinschaftseigentum stehende Objekt auswirken, Vorrang vor dem Recht des einzelnen Wohnungseigentümers auf Meinungsfreiheit.

Urteil des AG Erfurt vom 12.01.2011
5 C 69/09
Pressemitteilung des AG Erfurt

Befriedigung aus Kautio n trotz Veräußerung des Mietobjekts

Hat ein Vermieter eine Wohnimmobilie verkauft, kann er sich zur Deckung einer rechtskräftig festgestellten Forderung auch dann noch der vom Mieter geleisteten Kautio n bedienen, wenn er das Mietobjekt bereits übereignet hat, die Kautio n sich aber noch in seinem Besitz befindet. Ansonsten würde der Mieter durch die Veräußerung zulasten des vormaligen Vermieters ungerechtfertigt besser gestellt werden, indem er die Mietsicherheit von dem Erwerber uneingeschränkt zurückfordern könnte.

Urteil des OLG Frankfurt vom 15.04.2011
2 U 192/10
Justiz Hessen online

Zulässigkeit von "Auffahrtsschienen" für behinderten Mieter

Dem Mieter einer Wohnung, der wegen einer Behinderung auf einen schweren Elektrorollstuhl angewiesen ist und seine Wohnung nur über zwei Stufen im Eingangsbereich des Hauses erreichen kann, ist durch den Vermieter der Wohnung und die Eigentümergemeinschaft die Anbringung einer Auffahrrampe zu gestatten.

Das Amtsgericht München beschränkte den Anspruch des Behinderten jedoch auf die Anbringung einer fest installierten Auffahrrampe, da mobile Schienen für Bewohner und Besucher des Hauses eine erhebliche Verletzungsgefahr darstellen würden. Dabei müssen die Schienen in der Weise fest montiert sein, dass sie mit einem Mittelteil versehen sind und die Möglichkeit besteht, rechts und links an ihnen vorbeizugehen.

Urteil des AG München vom 25.11.2010
453 C 27330/10
NZM 2011, 206

Heizkostenabrechnung bei unwirksamer Pauschale

Vereinbaren die Parteien eines Wohnraummietvertrages eine Betriebskostenpauschale, die auch die Heizkosten erfasst, liegt darin ein Verstoß gegen zwingende Vorschriften der Heizkostenverordnung, die bei Heizkosten stets eine verbrauchsabhängige Abrechnung verlangt. In einem solchen Fall geht die Heizkostenverordnung dieser Vereinbarung von Anfang an vor und steht deshalb, wenn der Vermieter die Heizkosten abrechnet, Nachforderungen nicht entgegen. Der hinsichtlich der Heizkosten unwirksame Teil der vereinbarten Pauschale ist dann im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung als Vorauszahlung zu behandeln.

Urteil des LG Heidelberg vom 25.02.2011
5 S 77/10
WuM 2011, 217

"Seegrundstück" ohne Zugang zum See

Sind die Parteien bei Abschluss eines Grundstückskaufvertrags übereinstimmend davon ausgegangen, dass das Grundstück bis an einen See heranreicht und stellt sich später heraus, dass sich zwischen dem verkauften Grundstück und dem See ein in fremdem Eigentum stehender, fünf Meter breiter Uferstreifen befindet, ist der Verkäufer dem Erwerber zum Schadensersatz verpflichtet. Der Schaden besteht dann in dem geringeren Wert des Grundstücks mit Seeblick im Vergleich zu dem Wert eines an den See angrenzenden Grundstücks.

Für die Annahme, das Grundstück liege direkt am See, genügt es, wenn das Objekt im Maklerexposé als "wunderschön eingewachsen und direkt an den See angrenzend" beschrieben wird. Dass im notariellen Kaufvertrag die Bezeichnung "Seegrundstück" verwendet wird, ist nicht erforderlich.

Urteil des OLG Schleswig vom 29.03.2011
3 U 49/10
Pressemitteilung des OLG Schleswig

Wohnungskündigung zur wirtschaftlichen Verwertung bei veralteter Bausubstanz

Nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB kann ein Vermieter das Mietverhältnis kündigen, wenn er durch dessen Fortsetzung an einer wirtschaftlichen Verwertung des Mietobjekts gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleidet. Die Rechtsprechung stellt dabei sehr hohe Anforderungen an das Vorliegen eines Härtegrundes.

Nach einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs kann der Vermieter ein berechtigtes Interesse an einer Kündigung eines Wohnraummietvertrags haben, wenn er anstelle einer völlig veralteten Wohnsiedlung moderne Mietwohnungen errichten will. Dies gilt umso mehr, wenn andere Teile der Siedlung bereits abgerissen und durch Neubauten ersetzt wurden.

Urteil des BGH vom 09.02.2011
VIII ZR 155/10
MDR 2011, 346
NZM 2011, 239

Unzulässige Fachhandwerker-Klausel in Pachtvertrag

Der Bundesgerichtshof hat die formularmäßige Klausel in einem Gaststättenpachtvertrag "Der Mieter ist verpflichtet, Schönheitsreparaturen laufend auf eigene Kosten fachgerecht durchführen zu lassen, sobald der Grad der Abnutzung dies nach der Art des Gewerbebetriebes bzw. der vertraglichen Nutzung erfordert" wegen unangemessener Benachteiligung des Pächters für unwirksam erklärt. Dadurch wird diesem ohne rechtliche Notwendigkeit die Möglichkeit einer Vornahme der Schönheitsreparaturen in Eigenleistung genommen.

Hinweis: Bereits in einer früheren Entscheidung hat der Bundesgerichtshof die Verwendung einer derartigen Fachhandwerker-Klausel im Rahmen eines Wohnraummietverhältnisses für unwirksam erklärt (VIII ZR 294/09).

Urteil des OLG Düsseldorf vom 09.12.2010
I-10 U 66/10
GuT 2010, 344
NJW 2011, 1011

Copyright-Hinweis: Die Veröffentlichung und Vervielfältigung dieser Texte ist ohne Einwilligung der Firma JUCOM Rechtsinformationssystem GmbH nicht gestattet. Zuwiderhandlungen werden zivil- und strafrechtlich verfolgt.