

Immobilieninformation 05/2009

Wir informieren Sie über den aktuellen Stand der Gesetzgebung und Rechtsprechung zu ausgewählten Themen im Wohn- und Gewerbemietrecht, Wohnungseigentumsrecht, Baurecht und Maklerrecht.

1. Wohnraummietrecht:

BGH: Fristlose Kündigung eines Wohnraummietvertrages wegen Wohnflächenabweichung

Der Bundesgerichtshof hatte sich in seiner Entscheidung vom 29.04.2009 (Az.: VIII ZR 142/08) erneut mit der Frage beschäftigt, welche Rechte einem Mieter zustehen, wenn die tatsächliche Fläche der angemieteten Wohnung erheblich von der im Mietvertrag vereinbarten abweicht.

Der Bundesgerichtshof ist in dieser Entscheidung zu dem Ergebnis gelangt, dass der Mieter bei einer erheblichen Abweichung der tatsächlichen Wohnungsgröße von der vertraglich vereinbarten zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist. In dem zugrunde liegenden Fall war im Mietvertrag eine Wohnfläche von „a. 100 qm“ vereinbart worden. Die tatsächliche Wohnfläche betrug jedoch lediglich 77,37 qm und wich damit um 22,63% von der vereinbarten Wohnfläche ab.

Der Mieter hatte aufgrund dieser erheblichen Wohnflächenabweichung die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses erklärt und von seinem Vermieter zuviel bezahlte Miete zurückverlangt. Der Bundesgerichtshof hat sowohl die fristlose Kündigung des Mieters für wirksam erachtet, als auch diesem die zuviel entrichtete Miete zugesprochen.

Als Begründung führte der Bundesgerichtshof aus, dass mit einer Wohnflächenabweichung von 22,63% ein Mangel gegeben sei, der zur Folge habe, dass dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache nicht gewährt wurde und daher die Voraussetzung für eine fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gem. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB gegeben sei.

Allerdings stellt der Bundesgerichtshof in dieser Entscheidung auch klar, dass das Recht zur fristlosen Kündigung aufgrund besonderer Umstände des Einzelfalles durchaus verwirkt sein kann. Dies käme etwa dann in Betracht, wenn der Mieter bei Mietbeginn oder danach erkennt, dass die tatsächliche Wohnfläche die im Mietvertrag angegebene um mehr als 10% unterschreitet, ohne dies zeitnah zum Anlass für eine fristlose Kündigung zu nehmen.

Sollte dieser Ausnahmefall der Verwirkung jedoch nicht eingreifen, so können sich für den Vermieter aus der fristlosen Kündigung des Mieters weitere nachteilige Folgen ergeben. Der Mieter wäre nämlich im Rahmen seines Schadensersatzanspruches berechtigt, sich eine adäquate Ersatzwohnung zu beschaffen, die die gleiche Wohnfläche aufweist wie in dem gekündigten Mietvertrag zugrunde gelegt. Falls diese Ersatzwohnung eine höhere Miete als die zuvor angemietete Wohnung aufweist, wäre der Mieter berechtigt, diese Differenz gegenüber dem Vermieter als Schadensersatzanspruch auf unbestimmte Zeit geltend zu machen. Dies kann im Einzelfall zu erheblichen Forderungen des Mieters gegenüber seinem Vermieter führen, sodass in der Praxis genau zu prüfen ist, ob die im Mietvertrag zugrunde gelegte Wohnfläche auch den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht.

(Andrea Genz, Rechtsanwältin)

2. Gewerbemietrecht

Zur Rettung von Formverstöße durch qualifizierte Schriftformklauseln

Ob eine so genannte Schriftformheilungsklausel,

(Beispiel:

"Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis genüge zu tun, und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen."),

nach der sich die Vertragsparteien verpflichten, bei einem Schriftformverstoß den Mietvertrag nicht vorzeitig zu kündigen, wirksam ist, ist umstritten. Für eine Wirksamkeit das KG in NJW-RR 2007, 805, das OLG Düsseldorf in NZM 2005,147, auch das OLG Köln in GuT 2006, 14. Dagegen OLG Rostock in NZM 2008, 646 mit der Begründung, § 550 BGB sei zwingendes Recht und einer abweichenden Parteivereinbarung deshalb nicht zugänglich. Die gegen das Urteil des OLG Rostock zugelassene Revision ist nicht eingelegt worden. Deshalb ist die Frage, ob die Kündigung eines Mietvertrags treuwidrig ist, wenn sich die Parteien in einer qualifizierten Schriftformklausel verpflichtet haben, an der Bildung von Verstößen gegen das in § 550 BGB geregelt Schriftformerfordernis mitzuwirken, noch immer offen.

Der Autor Streyll ("Alles vergeblich? Zur Rettung von Formverstöße durch qualifizierte Schriftformklauseln", NZM 2.009, 261) hält einen direkten Ausschluss der Kündigung in qualifizierten Schriftformklauseln nicht für möglich. Da es gem. § 550 BGB Folge des Formverstoßes ist, dass aus einem Zeitmietvertrag ein Vertrag auf unbestimmte Dauer mit jederzeitigen Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung wird, kann diese Rechtsfolge angesichts des zwingenden Charakters von § 550 BGB nicht durch einen Parteivereinbarung aufgehoben werden.

Allerdings hält er eine Kündigung wegen Treuwidrigkeit gemäß § 242 BGB dann für ausgeschlossen, wenn ein Vertragspartner ein konkretes Angebot auf Abschluss eines formwirksamen Vertrages macht, und der andere Vertragspartner das Angebot ausschlägt unter stattdessen kündigt. Streyll begründet diese Auffassung damit, dass sich der andere Vertragspartner, der das konkrete Angebot ausschlägt und stattdessen kündigt, extrem widersprüchlich verhält. Der Widerspruch besteht darin, dass sich der kündigende Vertragspartner einerseits in der vereinbarten Schriftformklausel verpflichtet hat, alles zu unternehmen, um Schriftformverstöße zu heilen, andererseits aber unter Berufung auf ein gesetzliches Recht die Kündigung erklärt, obwohl der Vertragspartner ein konkretes Angebot zum Abschluss eines formwirksamen Vertrages macht.

Bis zum Vorliegen einer Entscheidung des BGH zu dieser Frage bleibt der Beratungspraxis gar nichts anderes übrig, als solchen Hinweisen zu folgen und immer dann, wenn ein Formverstoß entdeckt wird, in der von Streyll aufgezeigten Weise zu reagieren und dem anderen Vertragspartner sofort ein konkretes Angebot auf Abschluss eines formwirksam Vertrages vorzulegen und das Verlangen notfalls auch einzuklagen. Ob diese Vorgehensweise aber das Kündigungsrecht wirksam ausschließt, lässt sich derzeit mit Sicherheit nicht sagen.

(Joachim König, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht)

3. Wohnungseigentumsrecht

VGH Mannheim: Haftung einzelner Wohnungseigentümer für Grundbesitzabgaben

Nach der Haftungssystematik des novellierten WEG haftet Dritten gegenüber die teilrechtsfähige WEG mit dem Gemeinschaftsvermögen. Der einzelne Wohnungseigentümer haftet in gleicher Weise neben der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft nach Außen.

Der Gläubiger kann nach seiner Wahl Zugriff sowohl auf den einzelnen Wohnungseigentümer als auch auf die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft nehmen, allerdings haftet der einzelne Wohnungseigentümer nur nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteiles.

Darüber hinaus knüpfen einige landesrechtliche Regelungen an die Eigenschaft des einzelnen Wohnungseigentümers als Grundstücksmiteigentümer an (z. B. Abfallsatzungen) und sehen eine gesamtschuldnerische Haftung des einzelnen Wohnungseigentümers gegenüber dem Versorgungsunternehmen vor. In diesem Fall haftet der einzelne Wohnungseigentümer dem Versorgungsunternehmen gegenüber nicht nur im Verhältnis seines Miteigentumsanteiles, sondern in vollem Umfang.

Dabei hindert die Teilrechtsfähigkeit der WEG die in den landesrechtlichen Regelungen enthaltene gesamtschuldnerische Haftung nicht. Auch wenn die Teilrechtsfähigkeit erst nach Erlass der Abfallsatzung anerkannt wurde, so knüpft die Abfallsatzung die Haftung an die Eigenschaft als Grundstückseigentümer. Dabei ist jeder einzelne Wohnungseigentümer Inhaber eines Miteigentumsanteiles am Grundstück. (VGH Mannheim, NZM 2009, 286). Allerdings kann der einzelne Wohnungseigentümer bei den übrigen Wohnungseigentümergeinschaft Regress nehmen.

(Joachim König, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht)

4. Maklerrecht

BGH: Wirksame Klausel über selbständiges Provisionsversprechen

Eine Bank wollte ein ihr gehörendes Grundstück verkaufen. Das von ihr beauftragte Maklerunternehmen vermittelte einen Kaufvertrag zwischen der Käuferin und der Bank. Da das Maklerunternehmen ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der Bank war, ließ sich die Bank im Grundstückskaufvertrag von der Käuferin versprechen, dass die Käuferin die Maklerprovision für die Bank/Verkäuferin an das Maklerunternehmen bezahlt. Dazu verwendete die Bank folgende Klausel:

"Eigenständiger Provisionsanspruch: Dieser Vertragsgegenstand wurde aufgrund eines von der Verkäuferin erteilten Auftrags vom Maklerunternehmen vermarktet. Das Maklerunternehmen gehört zu 100% der Verkäuferin. Das Maklerunternehmen kann deshalb eine Maklertätigkeit im Sinne von § 652 BGB nicht erbringen. In Kenntnis der die Verflechtung begründenden rechtlichen und tatsächlichen Umstände besteht Einvernehmen, dass das Maklerunternehmen für die Verkäuferin und Käuferin tätig werden durfte. Die Käuferin übernimmt hiermit die von der Verkäuferin an das Maklerunternehmen zu zahlende Provision in Höhe von... Euro. Die Käuferin verspricht der Verkäuferin und dem Maklerunternehmen diese Provision an das Maklerunternehmen zu zahlen, das hiermit einen selbständig begründeten und direkten Zahlungsanspruch gegenüber der Käuferin erhält (abstraktes Schuldversprechen).

Der Anspruch ist mit Abschluss dieses Vertrages fällig. Die Provision ist von der Käuferin spätestens zehn Tagen nach Rechnungseingang indirekt an das Maklerunternehmen zu zahlen."

Nach Rechnungserhalt bezahlte die Käuferin die vereinbarte Maklerprovision an das Maklerunternehmen. Anschließend verklagte die Käuferin das Maklerunternehmen auf Rückzahlung der Maklerprovision mit der Begründung, die oben genannte Klausel benachteilige sie unangemessen, weil die Klausel von den wesentlichen Grundgedanken eines Maklervertrages abweiche. Sie verpflichte zur Zahlung einer erfolgsunabhängigen Provision, da das Maklerunternehmen aufgrund seiner gesellschaftsrechtlichen Verpflichtung mit der Bank keine Maklerprovision verdient habe.

Der BGH ist dieser Argumentation nicht gefolgt und hat die Klage abgewiesen. Zur Begründung gab er an, dass die Klausel nicht an maklerrechtlichen, sondern an kaufrechtlichen Maßstäben zu messen ist. Daran gemessen ist die Klausel wirksam. Die Klausel ist Bestandteil des Grundstückskaufvertrages zwischen der Bank und der Käuferin. Beide sind Unternehmer i.S. des § 13 BGB. Dort hat sich die Käuferin gegenüber der Bank verpflichtet, diese von dem Provisionsanspruch des Maklerunternehmens freizustellen und die von der Bank geschuldete Provision an das Maklerunternehmen zu bezahlen, und zwar ausdrücklich in Kenntnis der Tatsache, dass das Maklerunternehmen keinen Provisionsanspruch gegenüber der Käuferin geltend machen könnte.

Die Entscheidung des BGH als konsequent. Für die Beurteilung der Wirksamkeit der Klausel stellt das Gericht alleine darauf ab, dass diese Klausel Bestandteil des Grundstückskaufvertrages ist, beide Vertragspartner Unternehmer sind, und die Käuferin davon Kenntnis hat, dass das Maklerunternehmen aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Verflechtung mit der Bank keinen Provisionsanspruch gegen die Käuferin begründen könnte. Diese beiden Umstände sind nach BGH ausschlaggebend für die Wirksamkeit der Klausel.

Diese Entscheidung eröffnet Gestaltungsspielräume in den sogenannten Verflechtungsfällen, in denen aufgrund einer familiären, gesellschaftsrechtlichen oder arbeitsrechtlichen Verflechtung zwischen Verkäufer und dem Maklerunternehmen ein Maklerprovisionsanspruch ausgeschlossen ist. In diesen Fällen könnte ein wirksamer Zahlungsanspruch des Maklerunternehmens gegen den Käufer im Grundstückskaufvertrag (oder Mietvertrag) begründet werden. Dies ist im Einzelfall zu prüfen. Voraussetzung ist aber in jedem Fall, dass beide Vertragspartner Unternehmer sind und der Käufer Kenntnis hat, dass das Maklerunternehmen keinen Provisionsanspruch gegenüber dem Käufer geltend machen könnte.

(Joachim König, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht)