

Immobilieninformation 06/2007

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: Die Haltung von Kleintieren in Mietwohnung ist generell zulässig

Die Haltung von Kleintieren in einer Mietwohnung kann auch im Mietvertrag nicht von einer Zustimmung des Vermieters abhängig gemacht werden. Dies hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 14.11.2007 entschieden. Die Richter erklärten einen entsprechenden Zustimmungsvorbehalt im Formularmietvertrag für unwirksam. Dies gilt nach der Entscheidung selbst dann, wenn die Verweigerung der Zustimmung an sachliche Gründe gebunden ist (Aktenzeichen: VIII Z R 340/06).

BGH: Der Vermieter kann die Nutzerwechselgebühren nicht auf Mieter abwälzen

Zieht ein Mieter vor Ablauf der Abrechnungsperiode aus, kann der Vermieter die ihm vom Abrechnungsunternehmen auferlegte Nutzerwechselgebühren nicht auf den Mieter abwälzen. Bei dieser Gebühr handelt es sich nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um nicht umlagefähige Kosten der Verwaltung (Urteil vom 14.11.2007, Aktenzeichen: VIII Z R 19/07). Die Umlage der Nutzerwechselgebühren kann allerdings vertraglich vereinbart werden.

(Rechtsanwalt Joachim König)

2. Wohnungseigentumsrecht

OLG Hamm: Dynamische Verweisung der Teilungserklärung

Das OLG Hamm hat im Beschluss vom 23.07.2007 – 15 W 205/06 folgendes festgestellt:

Ist in der Teilungserklärung ein Teileigentum als Laden oder Ladenlokal bezeichnet, so enthält diese Bezeichnung auch unausgesprochen eine Verweisung auf die öffentlich-rechtlichen

Ladenöffnungszeiten. Diese Verweisung ist dynamisch zu verstehen: Im Umfang der landesrechtlichen Aufhebung der Ladenschlusszeiten ist auch wohnungseigentumsrechtlich eine Nutzung des Teileigentums zulässig.

Der Entscheidung liegt folgender Sachverhalt zugrunde: In einer Wohnungs- und Teileigentumsanlage liegen zwei Teileigentumseinheiten, die in der Teilungserklärung als Ladenlokal beschrieben werden. In einer der beiden Teileigentumseinheiten wird ein Sonnenstudio betrieben mit einer täglichen Öffnungszeit von 08.00 Uhr morgens bis 23.00 Uhr nachts. Ein Wohnungseigentümer fühlt sich von den Geräuschemissionen, die vom Sonnenstudio ausgehen, belästigt und fordert die Einstellung des Betriebs. Das landesrechtliche Ladenöffnungszeitengesetz sieht eine Ladenöffnungszeit von 0 Uhr bis 24 Uhr mit Ausnahme der Sonn- und Feiertage vor. Das Gericht hält den Betrieb eines Sonnenstudios in einer als Ladenlokal beschriebenen Teileigentumseinheit im Rahmen der Ladenöffnungszeiten für zulässig. Die in der Teilungserklärung enthaltene Zweckbestimmung als Ladenlokal enthält eine dynamische Verweisung auf die jeweils gültigen gesetzlichen Regelungen zur Ladenöffnungszeit. Die Ladenöffnungszeit ist nicht beschränkt auf die gültige gesetzliche Regelung zum Zeitpunkt der Eintragung der Teilungserklärung im Grundbuch.

Die Entscheidung ist höchst bemerkenswert und lässt die Zweckbestimmungsvereinbarungen in der Teilungserklärung in einem neuen Licht erscheinen. Bislang hat die Rechtsprechung die Zweckbestimmungsvereinbarungen in der Teilungserklärung immer nur unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes und damit allenfalls statisch ausgelegt. Geschützt war das Vertrauen, das die übrigen Miteigentümer zum Zeitpunkt der Begründung der Wohnungseigentümergeinschaft und Eintragung der Teilungserklärung in das Grundbuch haben durften. Spätere Änderungen der vertrauensbegründenden Umstände wurden nicht berücksichtigt(statische Verweisung!). Den Begriff des Ladenlokals legt das Gericht erstmals dynamisch aus. Mit dem Begriff des Ladenlokals wird nach Auffassung des Gerichts eine Beschreibung der zulässigen Nutzung des Teileigentums vorgenommen, die mittelbar, also auch ohne ausdrückliche Erwähnung auf die öffentlich-rechtliche Regelung der Ladenöffnungszeit Bezug nimmt. Durch Auslegung der als Ladenlokal beschriebenen Zweckbestimmung in der Teilungserklärung hat das Gericht festgestellt, dass durch die Zweckbestimmung ein Ausgleich zwischen den potenziell widerstreitenden Nutzungsinteressen der Wohnungs- und der gewerblich orientierten Teileigentümer herbeigeführt werden soll. Dabei kann nach Auffassung des Gerichts die als Ladenlokal beschriebene Zweckbestimmung gar nicht anders verstanden werden, als dass diese eine Verweisung auf die jeweils gültigen Ladenschlusszeiten enthält. Denn das Sondereigentum soll auf diese Weise gerade für einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb der auch im Wettbewerb mit vergleichbaren Geschäften steht geeignet sein. Wenn die bei Eintragung der Teilungserklärung gültigen Ladenöffnungszeiten auf ewig fortgelten würden, dann würde ein Flickenteppich benachbarter Verkaufsgeschäfte entstehen, in der die Geschäftsinhaber je nach

dem Bestehen einer wohnungseigentumsrechtlichen Einbindung und dem Zeitpunkt der Entstehung der Eigentümergemeinschaft die Ladengeschäfte offen halten dürften. Die Eigentümer mit den kürzeren Ladenöffnungszeiten wären nicht mehr konkurrenzfähig. Deshalb sieht das Gericht eine Auslegung geboten, die den wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer einer als Ladenlokal beschriebenen Teileigentumseinheit Rechnung trägt und legt die Zweckbestimmung einer als Ladenlokal beschriebenen Teileigentumseinheit in der Weise aus, dass diese im Rahmen der jeweils gültigen Ladenöffnungszeiten betrieben werden darf.

(Rechtsanwalt Joachim König)

3. Baurecht

BGH: Haftung für Mängel der Altbausubstanz bei umfassenden Sanierungsarbeiten

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hatte sich in der Entscheidung vom 26.04.2007, Az.: VII ZR 210/05 mit der Frage zu beschäftigen, ob ein Bauträger, der an einem Gebäude umfassende Sanierungsarbeiten durchgeführt hat, gegenüber den Erwerbern auch für Mängel haftet, die in der von den Sanierungsarbeiten nicht betroffenen Altbausubstanz auftreten.

Der Entscheidung lag der Sachverhalt zugrunde, dass eine Anzahl von Erwerbern vom Bauträger Wohnungen erworben hatte. Das Gebäude war zuvor von dem Bauträger gekauft, umfassend modernisiert und mit zwei weiteren Stockwerken aufgestockt worden.

Da die Verpflichtung des Bauträgers zu diesen umfassenden Sanierungsarbeiten auch in die Kaufverträge mit den Erwerbern aufgenommen wurde, wurde zusätzlich folgende Klausel mit in die Verträge aufgenommen:

„Die Gewährleistung für Sachmängel hinsichtlich der nicht renovierten Altsubstanz wird gänzlich ausgeschlossen. Der Käufer erwirbt das Objekt insoweit wie es steht und liegt...“

Auslöser des Klageverfahrens war der Umstand, dass nach Abschluss der Sanierungsarbeiten und der Erwerbsverträge eine Braunfärbung des Leitungswassers auftrat und der Bauträger sich weigerte, die Kosten für die Beseitigung dieses Phänomens zu übernehmen, da die Wasserleitungen im Zuge der Sanierung nicht ausgetauscht worden waren, weshalb die oben zitierte Ausschlussklausel gelten sollte.

Der Bundesgerichtshof stellte nun jedoch in seiner Entscheidung vom 26.04.2007 fest, dass beim Erwerb von Altbauten die Gewährleistungsvorschriften des Werkvertragsrechts auch auf Mängel der gesamten Bausubstanz anwendbar sind, wenn der Veräußerer vertraglich

Bauleistungen übernommen hat, die insgesamt nach Umfang und Bedeutung mit Neubauarbeiten vergleichbar sind.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes hat die Durchführung von umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und die Aufstockung eines Gebäudes eine derart wesentliche Bedeutung für das gesamte Gebäude, dass der Erwerber damit rechnen darf, dass die Baumaßnahmen für das gesamte Gebäude technisch und funktional aufeinander abgestimmt sind. Gerade im Hinblick auf umfassende Sanierungsmaßnahmen soll der Erwerber nicht damit rechnen müssen, dass (wie z. B. hier) Wasserrohre, die im Zuge dieser Arbeiten nicht ausgetauscht wurden, nicht die übliche Funktionstüchtigkeit aufweisen und das Leitungswasser verfärben.

Vielmehr durften die Erwerber davon ausgehen, dass die Wasserleitungen der üblichen Beschaffenheit entsprechen, wenn sie schon nicht von der Sanierung umfasst waren.

Im Ergebnis kann also der Bauträger auch für Mängel der Altbausubstanz haftbar gemacht werden, die von den Sanierungsarbeiten gar nicht betroffen war, wenn der Umfang der Arbeiten dem von Neubauarbeiten vergleichbar ist und der Erwerber davon ausgehen durfte, dass der betroffene Gebäudebestandteil im Hinblick auf die erbrachten Bauleistungen mangelfrei ist.

Auch die Tatsache, dass in den Baubestand der Fundamente, Außenwände und Geschossdecken nicht eingegriffen wurde, vermag an dieser Konsequenz nichts zu ändern.
(Rechtsanwältin Andrea Genz)

4. Maklerrecht

Aufsatz: Zu den Voraussetzungen des Provisionsanspruches des Grundstücksmaklers

Der Richter Bundesgerichtshof Dr. Detlev Fischer hat in seinem Aufsatz "Die Entwicklung des Maklerrecht seit 2003" in der Zeitschrift NJW 2007, 3107 ff. auf folgende bedeutsame Gerichtsentscheidungen zu den Voraussetzungen des Provisionsanspruches des Grundstücksmaklers hingewiesen:

Maklerverträge kommen wie alle zivilrechtlichen Verträge durch ausdrückliche oder auch konkludent abgegebene Willenserklärungen zu Stande. Eine konkludent abgegebene Willenserklärung liegt vor, wenn keine ausdrückliche Willenserklärung vorliegt, sondern nur den äußeren Umständen zu entnehmen ist, dass eine rechtsgeschäftliche Erklärung abgegeben werden soll. Da es immer problematisch ist, ob wirklich eine konkludente Erklärung vorliegt, hat

in der Bundesgerichtshof (= BGH) festgestellt, dass es Sache des Maklers ist, etwaige Unklarheiten auf Seiten des Interessenten aus dem Weg zu schaffen, was in der Regel nur durch ein ausdrückliches Provisionsverlangen hinreichend verlässliche geschehen kann, BGH NJW 2000, 282 ff.. Das reine Gefallen lassen oder die Entgegennahme von wesentlichen Maklerdienstleistungen rechtfertigt danach nur ausnahmsweise einen stillschweigenden Vertragsabschluss, BGH, NJW - RR 1996, 114. Der Makler muss also vor oder bei Abschluss des Maklervertrages ausdrücklich auf die Provisionspflichtigkeit seiner Tätigkeit für den Vertragspartner hinweisen. Dabei reicht die bloße Übergabe eines Exposé in einen Gesprächstermin nicht, OLG Schleswig NJW 2007, 1982 ff.. Der Makler darf nicht erwarten, dass der Kunde sogleich vom Inhalt des Exposé Kenntnis nimmt. Der Makler muss darüber hinaus auch noch ausdrücklich auf die Provisionspflichtigkeit seiner Tätigkeit hinweisen.

Der Makler erhält eine Provision nur für den Nachweis der Gelegenheit zu einem Vertragsabschluss oder für die Vermittlung eines Vertrages. Problematisch ist immer, wann der Nachweis vollständig gelungen ist. Der Kunde muss durch den Nachweis in die Lage versetzt werden, in konkrete Verhandlungen über den von ihm angestrebten Hauptvertrag einzutreten. Daher ist es regelmäßig notwendig, dass nicht nur das Objekt benannt wird, sondern auch der Name und die Anschrift des potenziellen Vertragspartners. Angaben nur zum Objekt sind allerdings ausreichend, wenn die Anschrift des Verkäufers mit der örtlichen Bezeichnung des Objekts übereinstimmt, oder es dem Kunden vorerst nicht auf die Benennung des Vertragspartners ankommt, weil er sich zunächst einmal über die Geeignetheit des benannten Objekts schlüssig werden will, BGH NJW 2006, 3062 ff..

Der Provisionsanspruch Anspruch des Maklers setzt weiter voraus, dass seine Tätigkeit für den Abschluss des Hauptvertrages ursächlich war. Mitursächlichkeit genügt. Ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen der Nachweiseleistung und dem Abschluss des Hauptvertrages begründet eine Vermutung dafür, dass die Maklerleistungen ursächlich für den Vertragsabschluss war. Das können auch mehr als sechs Monate sein, BGH NJW 2005, 3.779 ff.. Wenn ein Jahr (oder mehr) zwischen dem Nachweis und dem Hauptvertragsabschluss vergangen sind, kann keine Kausalitätsvermutung mehr angenommen werden, BGH NJW 2006, 3.062 ff.. In diesen Fällen muss der Makler den Kausalzusammenhang zwischen Nachweis und Vertragsabschluss darlegen und beweisen.

(Rechtsanwalt Joachim König)