

NEWSLETTER

Ausgabe 11/2021

Dies erwartet Sie in unserer neuen Ausgabe:

Wohnraummietrecht

Seite 2 - 3

Anspruch des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen einer besonderen Härte bei Beendigung

BGH, Urteil vom 03.02.2021; VIII ZR 68/19

Wohnungseigentumsrecht

Seite 4 - 6

Überleitung von Verwalteramt und Verwaltervertrag eines einzelkaufmännisch geführten Unternehmens auf GmbH

BGH, Urteil vom 02.07.2021; V ZR 201/20

Maklerrecht

Seite 7 - 9

Unwirksame AGB in Maklerverträgen

LG Heilbronn, Urteil vom 27.05.2021; III 4 O 343/20

Geweberaummietrecht

Seite 10 - 11

Kurze Verjährung nach § 548 Abs. 1 BGB für Ersatzansprüche wegen Nichterfüllung oder nicht vollständiger Erfüllung der Verpflichtung zur Umgestaltung

BGH, Urteil vom 31.03.2021; XII ZR 42/20

|

Wohnraummietrecht

Zu den Voraussetzungen an einen Anspruch des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen einer besonderen Härte bei Beendigung des Mietverhältnisses nach § 574 BGB

BGH, Urteil vom 03.02.2021; VIII ZR 68/19

Sachverhalt:

Die Mieter sind 87 und 99 Jahre alt. Der Mietvertrag wurde im Jahr 1997 über eine Zweizimmerwohnung in Berlin geschlossen. Im August 2019 wird das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs ordentlich gekündigt. Der Kündigung wird unter Hinweis auf das hohe Alter, den beeinträchtigten Gesundheitszustand, die langjährige Verwurzelung am Ort der Mietsache und die für die Beschaffung von Ersatzwohnraum beschränkten finanziellen Mittel widersprochen. Das Amtsgericht weist die Räumungsklage ab und ordnet an, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird. Zuvor war ein neurologisch-psychiatrisches Sachverständigengutachten über die zu besorgenden Kündigungsfolgen eingeholt worden. Die von der Vermieterin eingelegte Berufung blieb erfolglos.

Entscheidung:

Der BGH hebt das Urteil des Landgerichtes auf und verweist die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung dorthin zurück. Die Begründung des Landgerichtes, wonach allein bereits das hohe Alter der Mieter eine besondere Härte im Sinne von § 574 BGB rechtfertigen würde, sei nicht tragfähig. Das hohe Alter eines Mieters könne sich je nach Persönlichkeit und körperlicher sowie psychischer Verfassung durchaus unterschiedlich auswirken. Ohne weitere Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Folgen für den Mieter könne das hohe Alter allein daher noch keine besondere Härte begründen. Auch eine jahrzehntelange soziale Verwurzelung eines Mieters am Ort der Mietsache (hier: 18 Jahre) könne nicht allein aus einer langjährigen Mietdauer hergeleitet werden. Auch dies hänge von der individuellen Lebensführung des Mieters ab, namentlich ob er soziale Kontakte in der Nachbarschaft pflege, Einkäufe in der näheren Umgebung erledige, an kulturellen, sportlichen oder religiösen Veranstaltungen in der Nähe seiner Wohnung teilnehme oder medizinische oder andere Dienstleistungen in der Wohnungsumgebung in Anspruch nehme. Hierzu fehle es an Feststellungen des Landgerichtes. Im Hinblick auf die notwendige Interessenabwägung sei zudem ein rechtlich unzutreffender Maßstab angelegt worden. Angesichts der Vielgestaltigkeit der Lebensverhältnisse sei es unzulässig, bestimmten Belangen des Vermieters und oder des Mieters von vornherein

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

- quasi kategorisch - ein größeres Gewicht beizumessen. Die Abwägung müsse sich vielmehr stets an den konkreten Umständen des zu beurteilenden Einzelfalles auszurichten.

Fazit:

Das Urteil bestätigt erneut, dass es bei der Bewertung eines Kündigungswiderspruches und der dabei erforderlichen Interessenabwägung keine pauschale Bevorzugung bestimmter Belange von Vermieter und Mieter geben darf. Ohne konkrete Feststellungen des zuständigen Gerichtes zu den individuellen Lebensverhältnissen der Parteien, ist ein entsprechendes Urteil in jedem Fall angreifbar. Das hohe Alter eines Mieters für sich allein darf nach der Auffassung des Bundesgerichtshofes daher kein generalisierendes Kriterium für einen wirksamen Kündigungswiderspruch sein.

Wohnungseigentumsrecht

Bei einer Überleitung des bisher einzelkaufmännisch geführten Unternehmens des WEG-Verwalters in eine GmbH geht das Verwalteramt und der Verwaltervertrag auf die GmbH über, ohne dass es einer erneuten Verwalterwahl bedarf.

BGH, Urteil vom 02.07.2021; V ZR 201/20

Sachverhalt:

Die in einer Wohnungseigentümergeinschaft verbundenen Wohnungseigentümer haben im November 2014 eine natürliche Person zur WEG-Verwalterin bestellt, die die Hausverwaltung als einzelkaufmännisches Unternehmen führte. Während der Bestellungszeit gründete die WEG-Verwalterin eine GmbH, deren Geschäftsführerin sie neben einer weiteren Person wurde. Die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft wurde sodann durch die GmbH vorgenommen, die zu einer Wohnungseigentümersammlung einlud, in der der Beschluss gefasst wurde, den bestehenden Verwaltervertrag mit der GmbH zu verlängern. Ein Wohnungseigentümer griff diese Beschlussfassung mit der Beschlussanfechtungsklage an und argumentierte, dass mit der Beschlussfassung erstmalig die GmbH zur WEG-Verwalterin bestellt wurde und mangels Alternativangeboten keine ordnungsgemäße Beschlussfassung vorliege. Die übrigen Wohnungseigentümer vertraten die Auffassung, dass die Einholung von Alternativangeboten entbehrlich war, da lediglich eine Verlängerung des Verwaltungsvertrages und die Fortführung des Verwalteramtes Gegenstand der Beschlussfassung sei. Das mit der Beschlussanfechtungsklage befasste Amtsgericht hat den Beschluss für ungültig erklärt und das mit der Berufung befasste Landgericht hält diese Entscheidung für zutreffend. Mit der Revision verfolgen die übrigen Wohnungseigentümer den Klagabweisungsantrag weiter.

Entscheidung:

Mit Erfolg! Der für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat hebt das Berufungsurteil auf und weist die Beschlussanfechtungsklage ab. Der Senat bekräftigt zunächst die ständige Rechtsprechung, dass bei einer Verlängerung eines bestehenden Verwaltungsvertrages und der erneuten Bestellung zum WEG-Verwalter grundsätzlich Alternativangebote nicht eingeholt werden müssen. Die hier streitgegenständliche Verwalterwahl konnte mithin grundsätzlich ohne Vorlage von Alternativangeboten vorgenommen werden, wenn die GmbH das Verwalteramt innehielt und den ursprünglich mit dem einzelkaufmännisch geführten Unternehmen geschlossenen Verwaltungsvertrag übernommen hatte. Der Bundesgerichtshof bejaht dies und stellt darauf ab, dass die Überleitung des Verwalteramtes sowie des Verwaltervertrages sich bei Umwandlungsvorgängen nicht aus den Regelungen des

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Bürgerlichen Gesetzbuches oder des Wohnungseigentumsgesetzes bestimmt. Maßgeblich sind vielmehr die Vorgaben des Umwandlungsgesetzes. Nach § 152 S. 1 Umwandlungsgesetz kann das von einem Einzelkaufmann betriebene Unternehmen, dessen Firma im Handelsregister eingetragen ist, zur Neugründung einer Kapitalgesellschaft ausgegliedert werden. Mit der Eintragung der GmbH in dem Handelsregister geht sodann das Vermögen des einzelkaufmännischen Unternehmens im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die GmbH über. Von diesem Vorgang erfasst wird auch das Verwalteramt und der Verwaltervertrag. Lediglich höchstpersönliche Rechtsverhältnisse nehmen an diesem umwandlungsrechtlichen Vorgang nicht teil, das Verwalteramt und der Verwaltervertrag stellen indes keine höchstpersönliche Verbundenheit zwischen dem WEG-Verwalter und der Wohnungseigentümergeinschaft dar. Der Bundesgerichtshof meint, dass bei der Bestellung einer natürlichen Person zum WEG-Verwalter nicht angenommen werden kann, dass es den Wohnungseigentümern gerade auf die Person als solche ankomme. Den Wohnungseigentümern wird es vielmehr regelmäßig darauf ankommen, einen fachkundigen Verwalter zu bestellen, dem sie die ordnungsgemäße Wahrnehmung der mit dem Amt verbundenen Aufgaben zutrauen. Das Vertrauen der Wohnungseigentümer in die Eignung und Befähigung des von ihnen ausgewählten Verwalters ist aber, wenn der Inhaber eines im Handelsregister eingetragenen kaufmännischen Unternehmens zum Verwalter bestellt wird regelmäßig nicht darauf gerichtet, dass dieser die Aufgaben höchstpersönlich wahrnimmt. Das mit der Verwalterwahl ausgedrückte Vertrauen zielt vielmehr regelmäßig auf den von dem Verwalter geführten Geschäftsbetrieb und nicht auf die Person des Unternehmensinhabers. Da durch den Umwandlungsvorgang von dem einzelkaufmännischen Unternehmen zu der GmbH sich an dem Geschäftsbetrieb als solchen grundsätzlich nichts ändert, ist die Überleitung des Verwalteramtes und des Verwaltervertrages auf die GmbH daher anzunehmen und nicht zu beanstanden.

Als etwaiges Korrektiv führt der V. Zivilsenat des BGH an, dass die Wohnungseigentümer für den Fall, dass der bisherige Unternehmensinhaber in der GmbH keinen hinreichenden Einfluss auf die Geschäftstätigkeit und die Art und Weise der Verwaltungspraxis nimmt, eine außerordentliche Kündigung des Verwaltungsvertrages und die Abberufung der GmbH von dem Verwalteramt gerechtfertigt sein kann.

Der BGH betont weiter, dass für die Fortführung des Verwalteramtes nunmehr die GmbH zur Wiederwahl anstand und damit die Einholung von Alternativangeboten entbehrlich blieb. Es entspricht zwar der ständigen Rechtsprechung, dass bei einer wesentlichen Veränderung der Grundlagen der WEG-Verwaltung grundsätzlich für die Verwalterwahl mit Alternativangeboten

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

eine Auswahl den Wohnungseigentümern ermöglicht werden muss. Der hier gegebene umwandlungsrechtliche Vorgang stelle jedoch eine wesentliche Veränderung in der WEG-Verwaltung nicht dar, da der Rechtsträgerwechsel die WEG-Verwaltung als solche nicht berührt. Die Beschlussanfechtung für die Wiederwahl der WEG-Verwaltung erwies sich mithin als unbegründet.

Fazit:

Auch der Vertrag über die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften und das Amt des WEG-Verwalters unterliegt der Relativität der Schuldverhältnisse. Die Wohnungseigentümer müssen grundsätzlich mit Rechtsnachfolgen leben und binden den WEG-Verwalter nicht höchstpersönlich. Sofern den Wohnungseigentümern die Veränderungen in dem Betrieb der WEG-Verwaltung nicht behagen, verbleibt die Berechtigung, das Verwalteramt zu beenden und den Verwaltervertrag zu kündigen, worauf der BGH in der erörterten Entscheidung zutreffend hinweist. Nach § 26 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz kann der Verwalter grundsätzlich jederzeit abberufen werden und der Verwaltungsvertrag endet sodann spätestens sechs Monate nach der Abberufung.

Unternehmerisch bleibt der WEG-Verwalter jedoch frei, sein Unternehmen fortzuentwickeln und auch Rechtsformwechsel durchzuführen, ohne dass hierdurch der Verwaltervertrag oder das Verwalteramt beeinträchtigt wird.

Maklerrecht

Unwirksame AGB in Maklerverträgen

In einem Maklervertrag verstoßen die folgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gegen die Regelungen gem. §§ 307 ff. BGB:

1. Kommt in Folge der unbefugten Weitergabe des Maklerangebots ein Kaufvertrag zwischen dem Dritten und dem nachgewiesenen Verkäufer zustande, verpflichtet sich der Auftraggeber zur Zahlung der Provision, die er im Falle des eigenen Erwerbs hätte bezahlen müssen.
2. Die Provision ist auch zu zahlen, wenn ein wirtschaftlich gleichartiges oder gleichwertiges Geschäft zustande kommt.
3. Der Kaufinteressent übergibt mit Unterschriftsleistung unter diese Vereinbarung eine Reservierungsgebühr in Höhe von 1.250,00 € in bar.
4. Sollte der notarielle Kaufvertrag aus Gründen, die der Kaufinteressent zu vertreten hat, nicht innerhalb von (...) Wochen ab dem Datum dieser Reservierungsvereinbarung zustande kommen, schuldet der Kaufinteressent dem Makler die o.g. Reservierungsgebühr als Aufwandsentschädigung insbesondere für die Akquisition eines neuen Kaufinteressenten für das reservierte Haus.
5. (Soweit auf die Klausel Ziffer 4 verwiesen wird:) Der Makler ist also berechtigt den Betrag in Höhe von 1.250,00 € einzubehalten.
6. Bei einem eventuellen Widerruf ist die Reservierungsgebühr nicht zurückzubezahlen an den Kaufinteressenten.

LG Heilbronn, Urteil vom 27.05.2021; Az. III 4 O 343/20

Sachverhalt:

Die Klägerin ist eine Verbraucherzentrale. Sie mahnte die beklagte Maklerfirma ab und verlangte die Unterlassung der oben aufgeführten Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen im Zusammenhang mit Kaufinteressenten-Makler-Verträgen. Die Beklagte lehnte die Unterlassung ab.

Entscheidung:

Das Landgericht Heilbronn gibt der Klage wie folgt statt:

1. Die Klausel zu Ziffer 1) ist unwirksam, weil sie gegen § 309 Nr. 5a BGB verstößt. Soweit nach der Entscheidung des BGH vom 14.01.1987 die Auffassung vertreten wurde, die Klausel sei mit dem Leitbild des Maklervertrages gemäß § 652 BGB vereinbar, ist nach Auf-

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

fassung des Gerichts diese BGH-Entscheidung vor der Schuldrechtsreform von 2002 ergangen. Deshalb konnte eine Bewertung nach §§ 307 ff. BGB – noch - nicht erfolgen. Die Klausel regelt einen pauschalen Schadensersatzanspruch in Höhe der Provision. Nach § 309 Nr. 5b BGB bedarf es aber einer ausdrücklichen Gestattung, den Nachweis zu führen, dass ein Schaden oder eine Wertminderung überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger als die Pauschale ist. Eine solche Regelung ist in der Klausel nicht enthalten.

2. Die Klausel zu Ziffer 2) ist unwirksam, weil sie nicht klar und verständlich ist. Die Klausel regelt, dass die Provision auch zu zahlen sei, wenn ein wirtschaftlich gleichartiges oder gleichwertiges Geschäft zustande kommt. Dem Makler steht ein Provisionsanspruch gemäß § 652 BGB grundsätzlich aber nur dann zu, wenn ein Vertrag zustande kommt, mit dessen Herbeiführung der Makler beauftragt war. Das Erfordernis der Kongruenz zwischen beabsichtigten und zustande gekommenen Hauptvertrag kann nicht durch AGB abbedungen werden. Zwar ist nicht erforderlich, dass sich das nachgewiesene und das abgeschlossene Geschäft vollständig decken müssen. Es reicht aus, dass bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise in persönlicher und inhaltlicher Hinsicht Kongruenz besteht. Die streitgegenständliche Klausel definiert aber nur die wirtschaftliche Kongruenz und enthält keine Äußerungen zu der erforderlichen persönlichen Kongruenz.
3. Die Klausel zu Ziffer 3) ist unwirksam, weil sie den Vertragspartner des Maklers unangemessen benachteiligt. Nach dem Wortlaut der Klausel ergibt sich für die Verpflichtung zur Zahlung keine zeitliche Befristung. Die Klausel stellt den Versuch dar, sich für den Fall des Scheiterns der Vermittlungsbemühungen eine erfolgsunabhängige Vergütung zu sichern, ohne dass gewährleistet ist, dass sich für den Kunden nennenswerte Vorteile daraus ergeben. Das Versprechen der Beklagten, das Objekt nicht mehr anderweitig anzubieten, lässt das Recht der Verkäuferin unberührt, das Objekt ohne Einschaltung der Beklagten anderweitig zu veräußern und kann deshalb wertlos sein.
4. Die Klausel zu Ziffer 4) ist unwirksam, weil die Klausel nicht klar und verständlich ist. Darüber hinaus benachteiligt sie den Maklerkunden unangemessen. Die Klausel sichert der Beklagten eine erfolgsunabhängige Vergütung zu, ohne dass dabei gewährleistet ist, dass sich für den Kunden nennenswerte Vorteile ergeben.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

5. Die Klausel zu Ziffer 5) ist unwirksam, weil der Makler sich nicht durch AGB eine Vergütung ohne Rücksicht auf den Erfolg seiner Tätigkeit versprechen lassen kann. Das ist nur in der Form eines Individualvertrages möglich und zulässig.

6. Die Klausel zu Ziffer 6) ist unwirksam, weil nach den gesetzlichen Vorschriften über den Widerruf gemäß § 357 BGB sämtliche empfangenen Leistungen zurückzugewähren sind und diese Vorschrift nicht über Allgemeine Geschäftsbedingungen ausgehebelt werden kann.

Fazit:

Verbraucherverbände können Verwender von unwirksamen Allgemeinen Geschäftsbedingungen auf Unterlassung in Anspruch nehmen. Die AGB in Maklerverträgen sollten deshalb regelmäßig dahingehend überprüft werden, ob sie der aktuellen Rechtsprechung noch standhalten.

Gewerberaummietrecht

Übernimmt der gewerbliche Mieter eine Verpflichtung zur Umgestaltung der Mietsache als (teilweise) Gegenleistung für die Gebrauchsgewährung und bezieht sich die Umgestaltungspflicht auf den Zustand des Mietobjekts bei dessen Rückgabe, gilt für Ersatzansprüche wegen Nichterfüllung oder nicht vollständiger Erfüllung der Verpflichtung die kurze Verjährung nach § 548 Abs. 1 BGB.

BGH, Urteil vom 31.03.2021; XII ZR 42/20

Sachverhalt:

Der Vermieter einer Halle zum Betrieb einer Werkstatt verlangt vom Mieter Schadensersatz. In dem 2009 geschlossenen Mietvertrag hatte sich der Mieter verpflichtet, als Gegenleistung für die Gebrauchsgewährung näher definierte Umbauten vorzunehmen. Die Wertverbesserung durch diese Umbauten wurde mit ca. 8.000,00 € angegeben. Die vereinbarten Arbeiten waren nach der Vorstellung des Mieters erforderlich, um eine immissionsrechtliche Genehmigung für die beabsichtigte Nutzung zu erhalten. Der Mieter änderte jedoch seine Nutzungspläne und führte die vereinbarten Umbauten nicht durch. Nach Ende des Mietverhältnisses gab der Mieter die Halle am 15.02.2018 an den Vermieter zurück. Mit einer am 11.08.2018 eingereichten Klage verlangt der Vermieter Schadensersatz in Höhe der Herstellungskosten für die vereinbarten Umbauten, insgesamt 21.600,00 €. Das Oberlandesgericht verneinte einen Schadensersatzanspruch. Die Nichtdurchführung der vereinbarten Umbauarbeiten könne zwar eine Pflichtverletzung des Mieters sein. Daraus könne sich aber kein Anspruch auf Schadensersatz ergeben, weil der Primäranspruch auf Durchführung des Umbaus zum 31.12.2012 verjährt sei. Hier greife die dreijährige Verjährungsfrist des § 195 BGB, da die Umbauverpflichtung bei ihrer Begründung 2009 jeweils sofort fällig gewesen sei. Dies folge aus dem Gegenseitigkeitsverhältnis, wonach die Wertsteigerung durch den Umbau ein Teil der Gegenleistung für die Überlassung der Mietfläche gewesen sei. Die Verjährungsregel des § 548 BGB sei nicht einschlägig, da es sich nicht um Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache handle, sondern um eine als Hauptleistungspflicht übernommene Umbauverpflichtung des Mieters.

Entscheidung:

Der BGH hebt das Urteil auf und verweist den Rechtsstreit an die Vorinstanz zurück. Der Anspruch auf Durchführung der Umbauarbeiten sei nicht verjährt. Die Umbaupflicht war zwar mangels anderer Vereinbarung zur sofortigen Erfüllung fällig. Daraus folge aber nichts für die Verjährung der Ansprüche des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache in vertraglich verein-

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

bartem Zustand. Soweit die vom Mieter übernommene Umbauverpflichtung den bei der Rückgabe geschuldeten Zustand der Mietsache vertraglich festlegt, verjähren die Ersatzansprüche des Vermieters wegen eines davon abweichenden Zustands in sechs Monaten ab dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Das ergibt sich aus § 548 Abs. 1 BGB. Der Begriff der Verschlechterung im Sinne des § 548 Abs. 1 BGB setze nicht voraus, dass der Zustand der Mietsache im Vergleich zum Beginn des Mietverhältnisses schlechter geworden ist. Gleichzustellen seien vielmehr Forderungen, die sich daraus ergeben, dass die Mietsache in dem Zeitpunkt, in dem sie der Vermieter zurückerhält, für ihn nachteilig von dem Zustand abweicht, den sie nach dem Vertrag bei Rückgabe haben soll. Bei einer vom Mieter übernommenen Umgestaltungspflicht komme es darauf an, ob sie sich auf den Zustand des Mietobjekts bei dessen Rückgabe beziehe. Wenn ja, habe die teilweise oder vollständige Nichterfüllung eine Verschlechterung der Mietsache im Sinne von § 548 Abs. 1 BGB zur Folge. Die Vorschrift erfasse sämtliche Schadensersatzansprüche des Vermieters, die ihren Grund darin haben, dass der Mieter die Mietsache als solche zwar zurückgegeben hat, diese sich aber nicht in dem bei der Rückgabe vertraglich geschuldeten Zustand befindet. Aus den Vereinbarungen im Mietvertrag folge hier, dass die Umbauarbeiten nicht nur den speziellen Bedürfnissen des Mieters dienen, sondern auch eine konkrete Wertverbesserung bewirkt werden sollte. Damit war ein veränderter Zustand des Mietobjekts bei der Rückgabe geschuldet.

Fazit:

Da die Klage innerhalb von sechs Monaten nach Rückgabe des Mietobjekts erhoben wurde, war die Verjährungsfrist aus § 548 Abs. 1 BGB nicht abgelaufen, so dass das Oberlandesgericht nun Feststellungen zur Höhe des Schadensersatzanspruchs treffen muss.

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