

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ **Wirksamkeit einer automatischen Verlängerung eines Makleralleinauftrags durch AGB**

– BGH, Urteil vom 28. Mai 2020, Az.: I ZR 40/19

→ **Keine Mietminderung bei Baulärm**

– BGH, Urteil vom 29.04.2020, Az.: VIII ZR 31/18

→ Wirksamkeit einer automatischen Verlängerung eines Makleralleinauftrags durch AGB

BGH, Urteil vom 28. Mai 2020, Az.: I ZR 40/19

Die automatische Auftragsverlängerung eines zunächst befristeten Makleralleinauftrags im Rahmen von AGB ist wirksam.

Geklagt hatte eine Maklerin auf Zahlung der Provision aus einem Alleinverkaufsauftrag. Dieser Auftrag war zunächst auf sechs Monate befristet und sollte sich jeweils um weitere drei Monate verlängern, falls er nicht gekündigt wird. In dem Alleinverkaufsauftrag wird um Beachtung von als Anlagen beigefügten „Informationen für den Verbraucher“ gebeten. Nach einer dieser Anlagen verlängert sich der Vertrag automatisch, wenn er nicht von einer Partei unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen gekündigt wird. Ohne Kündigung und kurz vor Ablauf der Mindestvertragslaufzeit beauftragte die Beklagte einen anderen Makler, über welchen die Wohnung schließlich verkauft wurde und welcher von der Beklagten sowie der Käuferin eine Provision erhielt. Die Klägerin verlangt von der Beklagten Schadensersatz in Höhe der ihr entgangenen Provisionen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) gab in dieser Sache grundsätzlich der klagenden Maklerin Recht. Zur Erteilung eines Makleralleinauftrags, mit dem sich also der Makler zum Tätigwerden verpflichtet und durch den der Maklerkunde auf sein Recht verzichtet, einen weiteren Makler mit der Suche nach geeigneten Vertragspartnern zu beauftragen, kann auch auf Allgemeine Geschäftsbedingungen zurückgegriffen werden und eine an dem Zeitbedarf für eine erfolgsversprechende Tätigkeit orientierte Mindestlaufzeit vereinbart werden.

Ebenso kann im Rahmen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen eine Verlängerung um jeweils drei Monate bei unterbliebener Kündigung vereinbart werden. Der BGH entschied, dass ein Maklerkunde durch die Vereinbarung einer ersten Vertragslaufzeit von sechs Monaten und von automatischen Verlängerungen um jeweils drei Monaten durch eine in den AGB vorgesehene vierwöchige Frist zur Kündigung des Makleralleinauftrags nicht unangemessen benachteiligt wird.

Die Besonderheit des vorliegenden Falls war jedoch auch, dass die Regelung über die automatische Verlängerung des Maklervertrags bei unterbliebener Kündigung allerdings nur aus der Anlage ersichtlich und somit unwirksam war. Denn aus dem Hinweis im Formularvertrag, die Anlagen zum Vertrag mit Informationen für Verbraucher seien zu beachten, ergibt sich entgegen den bestehenden gesetzlichen Vorgaben nicht ausdrücklich, dass diese Anlagen auch Regelungen zum Vertragsinhalt enthalten. Hierdurch war die gesamte Klausel zur Verlängerung unwirksam und somit das Schadensersatzverlangen unbegründet.

Fazit:

Der BGH erweitert mit dieser Entscheidung abermals die Grenzen dessen, mit was ein Empfänger von AGB rechnen muss. Es ist jedoch äußerst genau darauf zu achten, dass die zur Beurteilung des Umfangs der Regelung wesentlichen Informationen in ausreichender Weise Vertragsgegenstand werden.

→ Keine Mietminderung bei Baulärm

BGH, Urteil vom 29.04.2020, Az.: VIII ZR 31/18

Baulärm auf Nachbargrundstücken führt nicht ohne Weiteres zu einem Mietminderungsanspruch. Der BGH hat entschieden, dass bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen erhöhte Geräusch- und Schmutzmissionen zu keiner Mietminderung berechtigen, wenn auch der Vermieter die Immissionen hinnehmen muss.

Im vorliegenden Fall hatte der Beklagte, ein Mieter einer Zweizimmer-Wohnung, die Miete gemindert, da von einer Baustelle auf einem 40 Meter entfernt liegenden Nachbargrundstück Baulärm sowie Staub- und Schmutzbelastungen ausgingen. Der Beklagte wurde nun auf Zahlung der im Rahmen der Mietminderung einbehaltenen Miete verklagt.

Nachdem das Amtsgericht der Klage überwiegend stattgegeben, das Berufungsgericht die Klage jedoch insgesamt abgewiesen hatte, hat der Bundesgerichtshof den Anspruch der Klägerin auf Zahlung der einbehaltenen Miete letztendlich bejaht, da kein zur Mietminderung berechtigender Mangel vorliegt. Die Mietsache weist einen Mangel auf, der zur Mietminderung berechtigt, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand für den Mieter nachteilig abweicht. Maßgeblich dafür sind vorrangig die (ggf. auch konkludent) getroffenen Beschaffenheitsvereinbarungen der Mietvertragsparteien. Selbst wenn die Beschaffenheitsvereinbarung nicht explizit, sondern nur konkludent getroffen wurde, setzt aber auch eine solche Beschaffenheitsvereinbarung zwei übereinstimmende Willenserklärungen voraus. Eine einseitige Vorstellung des Mieters, z.B. zu Umweltbedingungen,

führt aber selbst dann nicht zu einer Willensübereinstimmung der Mietvertragsparteien, wenn der Vermieter diese Vorstellung des Mieters kennt, dieser darauf aber nicht in irgendeiner Form zustimmend reagiert. Der Mieter kann grundsätzlich nicht erwarten, dass der Vermieter, der regelmäßig keinen Einfluss auf den Fortbestand der zu Mietbeginn bestehenden Verhältnisse, z.B. Lärmverhältnisse von öffentlichen Straßen oder einem Nachbargrundstück, während der gesamten Dauer des Mietvertrags hat, die vertragliche Haftung für den Fortbestand derartiger „Umweltbedingungen“ übernehmen will.

Fehlen Beschaffenheitsvereinbarungen zwischen den Mietvertragsparteien, wird der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben nach der Verkehrsanschauung bestimmt. Dabei könne dem Vermieter nicht einseitig das Risiko einer lärmintensiven Nutzungsänderung auf einem Nachbargrundstück zugewiesen werden. Bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen begründen laut Bundesgerichtshof nachträglich erhöhte Geräuschmissionen durch Dritte jedenfalls dann grundsätzlich keinen zur Mietminderung führenden Mangel einer Mietwohnung, wenn auch der Vermieter sie ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss.

Fazit:

Sofern dem Mieter „Umweltbedingungen“ im Rahmen seines Mietverhältnisses wichtig sind, sollte er darauf achten, dass dazu im Mietvertrag Beschaffenheitsvereinbarungen zwischen den Mietvertragsparteien getroffen werden.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 23. Juni 2020

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwalts-gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

Verantwortlich für den Inhalt:
Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.