

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 1 – 09. Januar 2018

> Kostenmietzuschlag statt unwirksamer Schönheitsreparaturklausel bei preisgebundenem Wohnraum

BGH, Urteil vom 20.09.2017, Az.: VIII ZR 250/16

Ein Vermieter preisgebundenen Wohnraums kann im Falle einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel grundsätzlich einseitigen Kostenmietzuschlag vornehmen.

Verwendet ein Vermieter von preisgebundenem Wohnraum eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel, so ist er wegen § 306 Abs. 2 BGB verpflichtet, die Schönheitsreparatur selbst vorzunehmen, da dies grundsätzlich zu seinen Pflichten als Vermieter gehört. Der Vermieter hat jedoch gem. §§ 8 Abs. 1, 10 Abs. 1 WoBindG eine Befugnis zur einseitigen Mieterhöhung, weil sich die laufenden Aufwendungen hierdurch erhöhen. Die Schönheitsreparaturen sind nämlich Instandhaltungskosten und somit laufende Aufwendungen gem. § 28 Abs. 4 S. 2 der II. BerechnungsVO. Somit kann der Vermieter durch diese Regelung in Form eines Kostenmietzuschlags (zumindest finanziell) trotz unwirksamer Klausel die Schönheitsreparaturkosten auf den Mieter umwälzen.

Beachtlich ist dabei, dass der Vermieter trotz der Verwendung einer unwirksamen Klausel nicht gehalten ist, dem Mieter vorher im Wege einer Individualvereinbarung eine wirksame Abwälzungsklausel anzubieten. Eine solche Pflicht ergebe sich weder aus Treu und Glauben noch aus einer Nebenpflicht.

Fazit: Die Umwälzung der Renovierungspflicht mittels Schönheitsreparaturklauseln in Form von AGB bleibt ein Brennpunkt der Mietvertragsgestaltung. Zumindest bei preisgebundenem Wohnraum wurde diese Problematik jedoch für den Vermieter entschärft.

> Provisionsanspruch bei Maklervertrag gegen Vertreter bei nicht offengelegter Stellvertretung

OLG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 03.04.2017, Az.: 16 W 43/17

Ein Provisionsanspruch besteht auch, wenn der Maklerkunde unter Verstoß gegen Treu und Glauben behauptet, der Vertrag sei nicht von ihm, sondern von dem Dritten abgeschlossen worden.

Im zugrunde liegenden Fall trug der Beklagte gegen seine Inanspruchnahme auf Provisionszahlung vor, er habe den Maklervertrag als Vertreter seiner im Iran ansässigen Schwester geschlossen. Weder aus dem Vorbringen des Beklagten noch aus den Unterlagen war indes erkennbar, dass er bei Besichtigung und Entgegennahme des Exposés eindeutig geäußert hätte, er trete für seine Schwester auf. Hinzu kam vorliegend, dass der Beklagte am 20.02.2016 den Objekt-/Vermittlungsnachweis und Provisionshinweis unterschrieben hatte. Auch darin findet sich nichts darüber, dass er den Maklervertrag im Namen seiner Schwester hätte schließen wollen. Im Gegenteil ist dort sogar ausdrücklich der Satz enthalten, er handele „in eigenem Namen und auf eigene Rechnung“.

Das Gericht stellte zunächst klar, dass es bei Handeln in Stellvertretung für einen Dritten dem Erklärenden obliegt, deutlich zu machen und ggf. zu beweisen, dass seine Erklärung nicht im eigenen Namen erfolgen soll, sondern für und gegen einen Dritten wirken soll. Beim Erwerb des nachgewiesenen Objekts durch einen Dritten kann die wirtschaftliche Identität nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung bejaht werden, wenn zwischen dem Maklerkunden und dem Dritten besonders enge persönliche oder besonders ausgeprägte wirtschaftliche Beziehungen bestehen. Bleibt die Offenlegung aus, so wird der Auftraggeber behandelt, als ob er den Vertrag für sich selbst abschließt.

Fazit: Zur Beurteilung des Falls werden vom OLG Schleswig-Holstein Grundprinzipien des Vertragsrechts herangezogen. Es wird zugunsten der Makler darauf erkannt, dass der Besteller klarstellen muss, wenn er den Vertrag bei Unterzeichnung nicht für sich selbst abschließt. Geschieht dies nicht, kann er unmittelbar auf Zahlung in Anspruch genommen werden, selbst wenn der Vertrag nach seiner Vorstellung Wirkung für eine dritte Person entfalten soll.

Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 09. Januar 2018

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungs-

gesellschaft mbH

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de

harald.reitze@roedl.de

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.