

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Mieter kann richtige Verteilung der Heizkosten verlangen und darf nicht auf Kürzungsrecht verwiesen werden

– BGH, Urteil vom 16.01.2019, Az.: VIII ZR 113/17

→ Zum Haftungsumfang eines (Immobilien-) Maklers

– BGH, Urteil vom 24.01.2019, Az.: I ZR 160/07

→ Mieter kann richtige Verteilung der Heizkosten verlangen und darf nicht auf Kürzungsrecht verwiesen werden

BGH, Urteil vom 16.01.2019, Az.: VIII ZR 113/17

Der Mieter einer Wohnung kann verlangen, dass sich die Abrechnung der Heizkosten nach dem Verteilungsmaßstab der Heizkostenverordnung richtet.

Im streitgegenständlichen Fall ist der Kläger Mieter einer Wohnung der Beklagten. Die Beklagte rechnet die Heizkosten jeweils zu 50 % nach der Wohnfläche und nach dem erfassten Wärmeverbrauch ab. Der Mieter verlangt mit seiner Klage, dass künftig die Heizkosten – entsprechend der gesetzlichen Vorgaben der Heizkostenverordnung – zu 30 % nach der Wohnfläche und zu 70 % nach dem erfassten Verbrauch abgerechnet werden. Die Beklagte meint, dass bei Vorliegen der Voraussetzungen kein Anspruch auf die verlangte anteilige Abrechnung, sondern lediglich ein Recht auf die Kürzung der fehlerhaften Abrechnung besteht.

Der BGH sprach dem Kläger Recht zu. Liegen die Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV vor, müsse der Vermieter zwingend die Abrechnung nach dem vorgeschriebenen Verhältnis aufschlüsseln. Diese Vorschrift der Heizkostenverordnung gibt vor, dass die Betriebskosten der zentralen Heizungsanlage in Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt

werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen sind. Auch könne der Vermieter den Mieter nicht auf sein Kürzungsrecht nach der Heizkostenverordnung verweisen. Die zugrundeliegende Vorschrift räume dabei lediglich ein Kürzungsrecht des Mieters bei nicht verbrauchsabhängigen Abrechnungen ein und verpflichte ihn keineswegs künftig fehlerhafte Abrechnungen abwarten zu müssen. Die Vorschrift diene lediglich der Unterbindung künftiger fehlerhafter Abrechnungen.

Fazit:

Vermieter müssen künftig darauf achten, dass sie die Vorgaben der Heizkostenverordnung zur korrekten Abrechnung der Heizkosten einhalten. Es ist ihnen nicht mehr möglich, den Mieter stattdessen auf sein Kürzungsrecht aus der Heizkostenverordnung zu verweisen. Es lohnt sich also erneut, einen Blick in gesetzlichen Vorschriften zur Betriebskostenabrechnung zu werfen.

→ Zum Haftungsumfang eines (Immobilien-) Maklers

BGH, Urteil vom 24.01.2019, Az.: I ZR 160/07

Der Makler, der aufgrund eines Makleralleinauftrags beauftragt ist, hat seine Maklerpflichten umfassend zu erfüllen.

Im hiesigen Fall macht der Kläger Ansprüche aus einem Maklervertrag geltend. Die Ansprüche hat er vom Vertragspartner des Maklers (Zedent und ursprünglicher Eigentümer) mittels Abtretung erworben. Der Zedent selbst war Eigentümer einer Hofstelle mit landwirtschaftlichen Nutzflächen, die zum Teil an den Kläger verpachtet waren. Der Zedent beauftragte den beklagten Immobilienmakler mittels Makler-Alleinauftrags, Kaufinteressenten für das Objekt nachzuweisen bzw. zu vermitteln. Der beklagte Makler selbst und der Beklagte zu 2 erwarben das Grundstück zum Preis von EUR 280.000 jeweils zur ideellen Hälfte. Der Zedent zahlte dem Immobilienmakler eine Maklerprovision von EUR 9.996. Der Kläger erhebt Klage und behauptet, dass der Makler den Zedenten getäuscht habe. Der Makler habe wahrheitswidrig über Bedingungen eines Angebots eines Interessenten zu EUR 300.000 aufgeklärt, sodass dieses Angebot nicht angenommen werden könne. Ebenfalls habe der beklagte Makler Angebote verschwiegen in Höhe von EUR 350.000 und den Interessenten vorgespiegelt, der Zedent (ehemaliger Eigentümer) würde einen Kaufpreis von EUR 550.000 verlangen.

Der BGH entschied, dass ein Makler, der aufgrund eines Makleralleinauftrages damit beauftragt ist, dem Verkäufer Kaufinteressenten für ein Grundstück nachzuweisen oder zu vermitteln, seine Pflichten verletzt und daher zum Schadensersatz verpflichtet ist, wenn er dem Verkäufer gegenüber ein Kaufangebot unzutreffend darstellt, ihm ein Kaufangebot verschweigt, den Kontakt zu

Kaufinteressenten abreißen lässt, keine ausreichenden Vermarktungsbemühungen unternimmt oder bei eigenem Kaufinteresse Kaufinteressenten überhöhte Preisvorstellungen der Verkäuferseite nennt, um sie von einer Abgabe des Kaufpreises abzuhalten.

Zwar habe ein Makler grundsätzlich keine Pflicht aus dem mit dem Auftraggeber geschlossenen Maklervertrag tätig zu werden. Allerdings ist hier ein Makleralleinauftrag geschlossen worden. Das hierdurch begründete Rechtsverhältnis hat den Charakter eines Maklerdienstvertrages, womit die Pflicht zum Tätigwerden besteht. Deswegen durfte der Makler nicht untätig bleiben, wenn ihn ein Interessent kontaktierte. Des Weiteren müsse sich ein Makler in einem solchen Fall darum kümmern Angebote von Interessenten einzuholen, da im Maklervertrag das Objekt an den „Höchstbietenden“ verkauft werden sollte. Kommt der Makler diesen Verpflichtungen nicht ausreichend nach, so hat der Auftraggeber einen Schadensersatzanspruch, der nach seiner Wahl auf Rückabwicklung des Kaufvertrages oder auf Entschädigung in Geld gerichtet sein kann. Der beklagte Makler habe deshalb den Zedenten so zu stellen, wie er stünde, wenn er den Vertrag mit den Beklagten nicht geschlossen hätte.

Fazit:

Hat der Makler einen Makleralleinauftrag geschlossen, so muss er seiner Pflicht zur Einholung von Angeboten umfassend nachkommen. Sonst besteht die Gefahr eines Schadensersatzanspruchs des Auftraggebers, der dann so zu stellen ist, wie er ohne Vertragsschluss stünde.

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, 05. März 2019

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft mbH
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 online oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.