



## IMMOBILIENWIRTSCHAFTSRECHT

### VORWORT

Die letzten sechs Monate haben große Veränderungen mit sich gebracht. Zum ersten Mal wird die Expo Real in einem gänzlich anderen Rahmen stattfinden. Eine Konstante bleibt jedoch: der GÖRG-Newsletter

Immobilienwirtschaftsrecht, in dem wir Sie wieder mit aktuellen Informationen und Erläuterungen zu interessanten Entwicklungen versorgen. Wir wünschen viel Spaß und neue Erkenntnisse beim Lesen.

### Inhaltsverzeichnis

- 02 | Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft – Auswirkungen auf Immobilienfonds
- 04 | Konkurrenzschutz im Einkaufszentrum
- 06 | Mietvertragliche Schriftform bei Unterschrift mit Firmenstempel
- 08 | Baustellenlärm vom Nachbargrundstück
- 11 | Aktuelles aus der Praxis des Gewerbemietrechts in Zeiten der Corona-Pandemie
- 13 | Kompromisslösung – Anspruch des Mieters auf Durchführung von Schönheitsreparaturen mit Kostenbeteiligung
- 16 | Ausreichende Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum
- 18 | Trittschallschutz im Wohnungs- und Teileigentumsrecht: Vorsicht bei der Wahl eines neuen Bodenbelags
- 21 | Gesetzesänderung im Maklerrecht ab dem 23. Dezember 2020
- 23 | Zur Wirksamkeit einer automatischen Verlängerungsklausel in einem Makleralleinauftrag



## Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft – Auswirkungen auf Immobilienfonds

Die aus dem Klimawandel resultierenden Risiken werden durch Bevölkerung, Politik und Wirtschaft zunehmend ernster genommen: Nachhaltigkeit spielt eine immer größere Rolle. Ebenso wird auch dem Umgang mit den sogenannten „ESG-Faktoren“ (**E**nvironmental **S**ocial **G**overnance) durch Immobilieneigentümer eine immer stärkere Relevanz zugemessen.

Entscheidungen, die Immobilienfonds zum Umgang mit Nachhaltigkeit treffen, sind in der Regel grundlegend und richtungsweisend. Im Folgenden werden die gesetzlichen Rahmenbedingungen überblicksartig dargestellt und beispielhaft erste Fragen aufgeworfen, die für einen Immobilienfond hinsichtlich der Implementierung einer Nachhaltigkeitsstrategie gestellt werden sollten.

### Gesetzliche Rahmenbedingungen

#### Keine konkreten verbindlichen Vorgaben

Für Kapitalverwaltungsgesellschaften gibt es derzeit (noch) keine konkreten gesetzlichen Vorgaben für das nachhaltige Management eines Immobilienportfolios. Die Motivation für die Beachtung von Nachhaltigkeitsgesichtspunkten kann vielmehr in eigener Überzeugung, einer Marketingstrategie, (besseren) Finanzierungsmöglichkeiten, steuerlichen Anreizen, der Risikominimierung, der Renditeoptimierung oder im Hinblick auf künftige Rechtspflichten begründet liegen.

Kapitalverwaltungsgesellschaften müssen jedoch etwa über angemessene Risikomanagementsysteme verfügen, die u.a. gewährleisten, dass die wesentlichen Risiken gesteuert und überwacht werden können. Dabei sind auch sog. „Nachhaltigkeitsrisiken“ einzubeziehen: Das sind Bedingungen aus den Bereichen Umwelt (**E**nvironmental), Soziales (**S**ocial) oder Unternehmensführung

(**G**overnance) (ESG-Faktoren), deren Eintreten tatsächlich oder potentiell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Reputation eines Unternehmens haben können. Die BaFin etwa hat hierzu Good-Practice-Ansätze veröffentlicht.

#### EU-Aktionsplan zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums

Ziel des EU-Aktionsplans ist, die Kapitalflüsse auf den Umbau einer nachhaltigen Wirtschaft auszurichten, Nachhaltigkeit stärker in Risikomanagement zu integrieren und die Transparenz nachhaltiger Finanzprodukte zu fördern.

Beispielhaft sei die Implementierung eines Klassifikationssystems (Taxonomie) genannt, das Kriterien für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten definiert und Investoren die notwendige Transparenz bieten soll. Nachhaltigkeit wird dabei an ESG-Faktoren gemessen. Daneben werden (bereits nächsten März) Offenlegungspflichten implementiert, worüber die Bewerbung von Finanzprodukten, die nachhaltig investieren, transparenter gestaltet werden soll. Außerdem sollen Mindeststandards (Klima-Benchmarks) eingeführt werden, um Greenwashing entgegenzuwirken und Vergleichbarkeit zu ermöglichen.





## Handlungsbedarf eines Immobilienfonds

Um auf gesetzliche, gesellschaftliche und wirtschaftliche Anforderungen reagieren zu können, sind die Fondsverwaltungen gehalten, sich mit dem Thema Nachhaltigkeit zu befassen und mögliche Strategien zu eruiieren. Nach der Bewertung der Entwicklungsperspektiven und dem Festlegen einer internen Strategie sind die rechtlichen Rahmenbedingungen entscheidend für die Umsetzbarkeit.

### Die Nachhaltigkeitsstrategie

Zu entscheiden ist etwa, ob die Nachhaltigkeitsbewertung auf Portfolio- und/oder Objektebene erfolgen soll. Diesbezüglich ist beispielsweise zu prüfen, ob portfolioübergreifend überhaupt die gleiche Strategie umgesetzt werden kann. Durch verschiedene Standorte der einzelnen Objekte können sich verschiedene gesetzliche Grundlagen und Rahmenbedingungen ergeben. Dies gilt insbesondere, wenn sich die Objekte nicht nur in unterschiedlichen Bundesländern, sondern in unterschiedlichen Ländern in und außerhalb der EU befinden. Auch aus den unterschiedlichen grundstücks- und gebäudebezogenen Vorschriften können sich im Einzelfall verschiedene Anforderungen und Handlungsempfehlungen ergeben.

Weiter ist festzulegen, welche Nachhaltigkeitsziele in Bezug auf Ankäufe und Bestandsimmobilien verfolgt werden sollen. Es ist zu bewerten, ob und inwieweit etwa eine Optimierung des Bestandes erfolgen soll.

Es ist festzuhalten, inwiefern und durch wen die Implementierung überwacht, wie ein laufendes Reporting ausgestaltet und wie die gewählte Nachhaltigkeitsstrategie angepasst werden kann.

### Die Nachhaltigkeitsorganisation

Bestehende Organisationsstrukturen sind in der Regel anzupassen. Für die operative Umsetzung sind die Property-Manager einzubinden und die Nachhaltigkeitskriterien werden Dienstleistern vertraglich aufzuerlegen sein.

Zu prüfen ist auch, inwieweit die Mieter in Nachhaltigkeitsziele eingebunden werden können und müssen („green lease“).

Zu bewerten ist schließlich auch, ob und wie die Erfassung von Gebäudedaten hinsichtlich des Verbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgen kann: die Daten sollten systematisch erfasst werden können und eine laufende Optimierung ermöglichen.

### Nachweis durch Zertifizierung

Eine Steigerung des Marktwertes des Gebäudes bzw. des Ansehens des Fonds oder die Optimierung der Finanzierungsmöglichkeiten können u.U. durch den Nachweis der Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien ermöglicht werden. Hierzu können Energieaudits, Umweltaudits, Gebäudeenergieausweise und Zertifizierungen dienen. Insbesondere für Gebäudezertifikate gibt es viele unterschiedliche Standards, weshalb genau zu prüfen ist, auf welches Zertifikat sinnvoll hingearbeitet werden kann, um das gesteckte Ziel zu erreichen.

## Zusammenfassung

Kapitalverwaltungsgesellschaften in der Immobilienwirtschaft werden nicht umhinkommen, sich mit dem Thema Nachhaltigkeit zu befassen. Die ESG-Faktoren sollten in der gesamten Prozesskette auf Unternehmensebene, bei der Erstellung von Marktanalysen, bei finalen Investitionsentscheidungen und dem Risikomanagement einbezogen werden.

Sind die strategischen und wirtschaftlichen Entscheidungen getroffen, geht es um die rechtssichere Umsetzung. Von regulatorischen Vorgaben für Kapitalverwaltungsgesellschaften bis hin zu den einzelnen Regelungen in Verträgen mit Versorgern, Dienstleistern und Mietern gibt es eine Vielzahl von Ansatzpunkten zur Implementierung der Nachhaltigkeitsstrategie.

**SILVIO SITNER  
JANA FELDMÜLLER**

[< zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)



## Konkurrenzschutz im Einkaufszentrum

(BGH, Urteil vom 26. Februar 2020, Az.: XII ZR 51/19)

### Problemaufriss

Gerade im Einzelhandel legen Mieter Wert darauf, dass unmittelbare Wettbewerber nicht in räumlicher Nähe zu ihnen gelegen sind. Sie versuchen daher in Mietvertragsverhandlungen häufig, sich von ihrem Vermieter Konkurrenzschutz derart gewähren zu lassen, dass dieser seine in unmittelbarer Nähe gelegenen Immobilien nicht an solche Wettbewerber vermietet.

Dabei ist es für den Mieter am komfortabelsten, wenn der Vermieter ihm im Mietvertrag einen ausdrücklichen Konkurrenzschutz einräumt, weil die Parteien den Umfang des Konkurrenzschutzes in einem solchen Fall klar formulieren können. Will ein Vermieter keinen Konkurrenzschutz gewähren, muss dieser im Vertrag ausdrücklich ausgeschlossen werden. Dies ist grundsätzlich auch in allgemeinen Geschäftsbedingungen möglich.

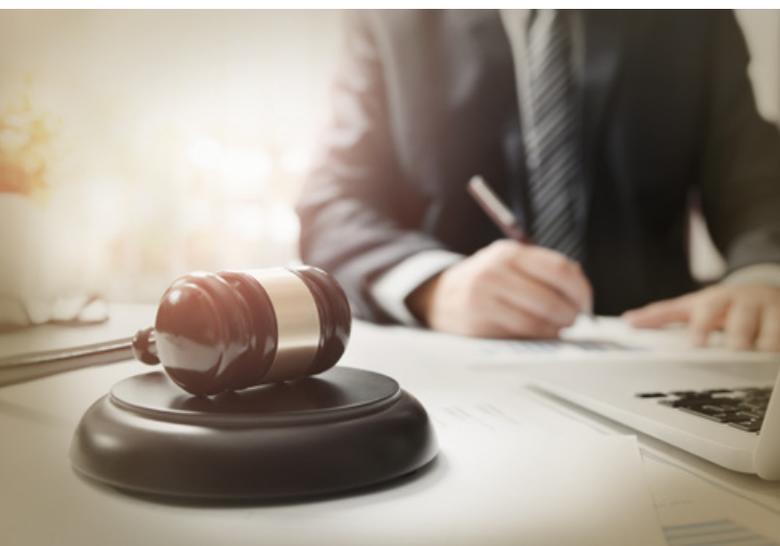
Ist hingegen im Mietvertrag nichts zum Konkurrenzschutz geregelt, scheidet ein Konkurrenzschutz nicht von vornherein aus, sondern es greift der sogenannte vertragsimmanente Konkurrenzschutz.

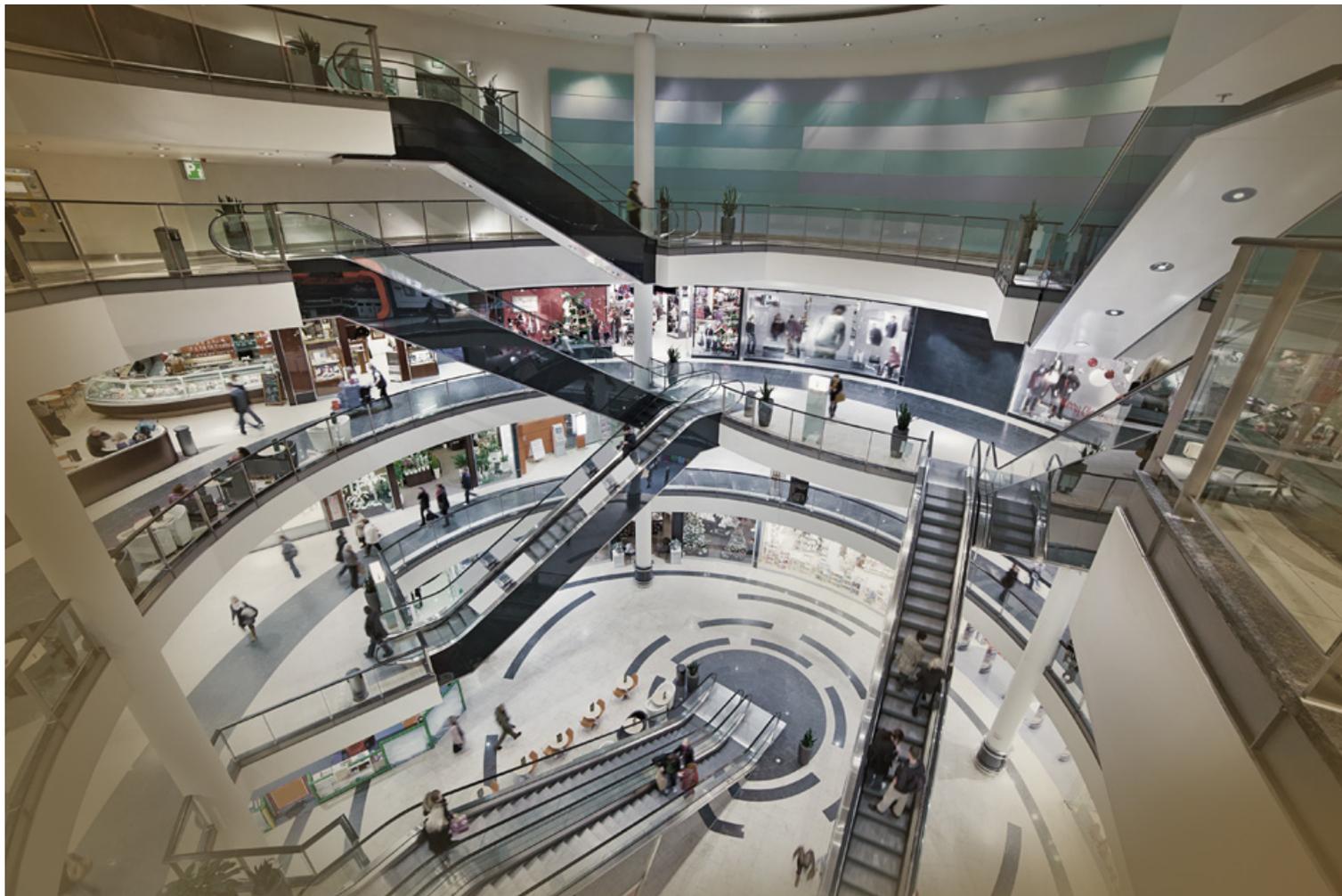
### Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Im vorliegenden Fall musste der Bundesgerichtshof über den formularmäßigen Ausschluss von Konkurrenzschutz in einem Einkaufszentrum entscheiden. Besonderheit war hier, dass in den allgemeinen Geschäftsbedingungen des Vermieters neben dem Ausschluss von Konkurrenzschutz ebenfalls formularmäßig eine Betriebspflicht mit Sortimentsbindung vorgesehen war. Diese Klauselkombination benachteiligt nach der Ansicht des Bundesgerichtshofs den Mieter unangemessen und ist daher unzulässig. Die Klauseln sind damit unwirksam, so dass im vorliegenden Mietverhältnis der Konkurrenzschutz nicht wirksam ausgeschlossen ist.

Aufgrund der Unwirksamkeit der Klauseln wird fingiert, dass der Mietvertrag keine Regelung zum Konkurrenzschutz enthält. Damit greift für den Mieter der vertragsimmanente Konkurrenzschutz. Dies gilt nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs auch in Einkaufszentren, was bis dahin umstritten war.

Der Umfang des vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes im Einkaufszentrum hängt dabei von dem zur Mietvertragsgrundlage gemachten Betriebskonzept des jeweiligen Centers im Einzelfall ab. Der Bundesgerichtshof ist insoweit der Auffassung, dass in einem kleinen Einkaufszentrum mit nur wenigen Ladenlokalen der Mieter davon ausgehen dürfe, dass der Vermieter für ein möglichst breit gefächertes Angebot sorgen möchte und daher Sortimentsüberschneidungen vermeidet. Hier gilt also wohl ein weitreichender Konkurrenzschutz. Umgekehrt gelte aber für Mieter in einem großen Einkaufszentrum, dass es typischerweise zu Sortimentsüberschneidungen mit anderen Mietern kommen könne, weil die Attraktivität eines großen Einkaufszentrums mit dem Vorliegen von konkurrierenden Angeboten gerade steige – in großen Einkaufszentren dürfte daher nur mit einem sehr eingeschränkten vertragsimmanenten Konkurrenzschutz zu rechnen sein.





## Mangel der Mietsache

Der Verstoß gegen bestehenden Konkurrenzschutz kann nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs einen Mangel der Mietsache begründen. Es ergeben sich damit sowohl Ansprüche des Mieters auf Verhinderung oder Beseitigung der Konkurrenzsituation als auch eine Mietminderung. Unter Umständen kann auch eine Schadensersatzpflicht des Vermieters erwachsen. Wird der Mangel nicht behoben, kann er sogar einen wichtigen Grund zur Kündigung darstellen.

## Hinweis für die Praxis

Die Entscheidung dürfte für Mieter und Vermieter in Einkaufszentren weitreichende Konsequenzen haben. In vielen Fällen findet sich nämlich genau die vom Bundesgerichtshof beanstandete Klauselkombination von Ausschluss des Konkurrenzschutzes und Betriebspflicht mit Sortimentsbindung. Da der Bundesgerichtshof das Betriebskonzept des Centers als maßgeblich erachtet, wird man den Umfang des vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes wohl für jeden Einzelfall gesondert betrachten müssen.

**DR. ULLA REUTER**



# Mietvertragliche Schriftform bei Unterschrift mit Firmenstempel

(BGH, Urteil vom 26. Februar 2020, Az.: XII ZR 51/19)

## Problemaufriss

Die Einhaltung der gesetzlichen Schriftform ist nach wie vor ein Dauerbrenner im gewerblichen Mietrecht. Nach § 550 Satz 1 BGB müssen Mietverträge, die für längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen werden, in schriftlicher Form vorliegen.

Das bedeutet, dass die wesentlichen Vertragsinhalte in der Vertragsurkunde enthalten sein müssen. Die Rechtsprechung hat dabei in unzähligen Entscheidungen ausjudiziert, welche Inhalte das konkret betrifft und in welchen Fallkonstellationen von einem schriftformkonformen Mietvertrag ausgegangen werden kann. Das Schriftformerfordernis bezieht sich dabei nicht nur auf den Mietvertrag selbst, sondern auch auf etwaige Nachträge zum Mietvertrag. Wird das Schriftformerfordernis nicht eingehalten, ist der Mietvertrag zwar nicht insgesamt unwirksam – allerdings wird die Abrede zur festen Mietzeit als nicht wirksam angesehen, so dass der Mietvertrag jederzeit (unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen) ordentlich kündbar ist.

Nach wie vor ist diese Regelung auch vielen Branchenakteuren unbekannt oder wird von diesen stiefmütterlich behandelt. Dabei spielt gerade die Dauerhaftigkeit des Mietverhältnisses für die wirtschaftliche Bewertung einer Immobilie eine herausragende Rolle. Nicht umsonst werden bei großen Immobilientransaktionen regelmäßig Prüfungen der Schriftformwirksamkeit der bestehenden Mietverträge durchgeführt.

## Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hatte nun einen Mietvertrag dahingehend zu prüfen, ob die Unterschriftleistung dem Schriftformerfordernis genügt. Die Urkunde hatte auf Mieterseite nur eine von zwei gesamtvertretungsberechtigten Personen unterschrieben. Der Unterschrift wurde dabei allerdings der Stempelaufdruck des Firmenstempels beigelegt.

Der Bundesgerichtshof stellte in seiner Entscheidung fest, dass die Unterschrift nebst Stempelzusatz im vorliegenden Fall nicht ausreicht, um die gesetzliche Schriftform zu wahren. Nichtsdestotrotz misst der Geschäftsverkehr einem Firmen- oder Betriebsstempel eine Legitimationswirkung bei. Daher kann – auch nach Auffassung des Bundesgerichtshofs – im Falle, dass nur einer von mehreren gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführern unterschreibt, das Hinzusetzen eines Stempels diesen als alleinunterschriftsberechtigt ausweisen – allerdings nur vor dem Hintergrund, dass der Stempelzusatz dokumentiert, dass dieser Geschäftsführer zur alleinigen Vertretung berechtigt ist und in diesem Sinne handelt.

Im vorliegenden Fall genügte dies dem Bundesgerichtshof allerdings noch nicht, um von einem schriftformkonformen Mietvertrag auszugehen. Eine Unterschrift mit Stempelzusatz genüge nämlich dem Schriftformerfordernis nur dann, wenn die Urkunde einen vollständigen Eindruck erwecke. Im Vertragsdokument befand sich aber unterhalb des ausgefüllten Unterschriftsfelds noch ein zweites, leer gebliebenes Unterschriftsfeld mit der (maschinenschriftlichen) Namensangabe des weiteren unterschriftspflichtigen Geschäftsführers. Dieses Feld blieb leer, wurde nicht durchgestrichen oder mit einem weiteren Hinweis, der für die Vollständigkeit der Erklärung sprechen würde, versehen. Das reichte dem Bundesgerichtshof bereits aus, um den Anschein der Vollständigkeit zunichtezumachen.



## Hinweis für die Praxis

Für die Praxis gilt damit Folgendes: Müssen mehrere unterschreiben, so kann ein Firmen- oder Betriebsstempel in Ausnahmefällen auch die Unterschrift der anderen Unterzeichnungsberechtigten und auch den diesbezüglichen Vertretungszusatz entbehrlich machen. Das gilt aber nur dann, wenn es keine weiteren Anhaltspunkte für eine mögliche Unvollständigkeit gibt.

Um später nicht darüber streiten zu müssen, ob Anhaltspunkte für eine Unvollständigkeit vorliegen, sollte daher von dieser Ausnahmeregelung nur in sehr engen Grenzen Gebrauch gemacht werden.

Als sicherster Weg gilt nach wie vor, dass diejenige Person, die für eine Partei unterzeichnet, klar und ausführlich vermerkt, in welcher Funktion sowie für welche weiteren Personen sie unterzeichnet. Etwaige Vollmachten können als Anlage zum Vertrag genommen werden.

Wichtig ist in jedem Fall, auch der korrekten Unterzeichnung des Vertrages besondere Aufmerksamkeit zu widmen, damit nicht noch „auf den letzten Metern“ zum Vertragsschluss die mühsam errungene Schriftform zerstört wird.

**DR. ULLA REUTER**





## Baustellenlärm vom Nachbargrundstück: der BGH ergänzt die „Bolzplatz-Rechtsprechung“ um Aussagen zur Darlegungs- und Beweislast

Gerade in Innenstadtlagen gehört Baulärm zum Alltag – weniger störend ist er deshalb nicht. Ist eine an die Baustelle angrenzende Immobilie vermietet, drängt sich für den Mieter die Frage auf, ob wegen des Baulärms die Miete gemindert werden kann. In mietrechtlicher Terminologie kommt es darauf an, ob ein sogenannter „Umweltmangel“ vorliegt: also ein Umstand, der von außen auf die Mietsache unmittelbar einwirkt und ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch mindert oder gar aufhebt.

### Die „Bolzplatz-Entscheidung“ des BGH aus 2015

**BGH, Urteil vom 29. April 2015, Az.: VIII ZR 197/14**

Im Jahr 2015 nahm sich der für Wohnraummietrecht zuständige VIII. Senat des Bundesgerichtshofs dieser Frage in der sogenannten Bolzplatz-Entscheidung an: Nach Abschluss eines Mietvertrags wurde die neben der Mietsache liegende Schule um einen Bolzplatz erweitert. Von diesem Bolzplatz ging erheblicher Lärm aus – auch außerhalb der Schulzeiten. Der Mieter hatte 20 % der Miete einbehalten.

Eine Mietminderung setzt das Vorliegen eines Mangels der Mietsache voraus. Zur Bestimmung, ob der Lärm einen Mietmangel darstellt, legte der VIII. Zivilsenat den Mietvertrag nach Treu und Glauben aus, da dieser keine explizite Regelung hierzu vorsah. Der Senat kam zu dem Ergebnis, dass – bei Fehlen einer anderslautenden Vereinbarung – eine nachträglich eingetretene Erhöhung von Geräuschimmissionen dann keinen Mietmangel begründet, wenn der Vermieter die Immissionen im Verhältnis zu deren Verursacher ebenfalls ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten hinnehmen muss.

### Die „Situationsgebundenheit“ der Mietsache

**Immissionen, die auch der Eigentümer dulden muss, begründen keinen Mangel der Mietsache**

Der zentrale Gedanke der Bolzplatz-Entscheidung ist, dass sich nicht nur der Eigentümer im Verhältnis zu Dritten, sondern auch der Mieter im Verhältnis zum vermietenden Eigentümer an der jeweiligen „Situationsgebundenheit“ der Mietsache festhalten muss: Auch für das Vorliegen eines Mietmangels soll es also auf die Abwehr- und Entschädigungsansprüche des Eigentümers nach § 906 BGB ankommen (obwohl diese Norm, die die „Zuführung unwägbarer Stoffe“ regelt, als solche keinerlei Bezug zum Mietrecht hat).

Das nunmehr exakt fünf Jahre nach der Bolzplatz-Entscheidung ergangene Urteil des VIII. Zivilsenats vom 29. April 2020 (Az.: VIII ZR 31/18) beschäftigt sich mit der Frage, wer in der mietrechtlichen Auseinandersetzung darzulegen und zu beweisen hat, dass dem Eigentümer keine solchen Ansprüche nach § 906 BGB gegen den Verursacher der Immissionen zustehen. Bevor auf diese Beweislastfragen eingegangen wird, soll zunächst kurz dargestellt werden, welche rechtlichen Voraussetzungen die in Rede stehenden Ansprüche überhaupt haben.

### Abwehr- und Entschädigungsansprüche des Eigentümers aus § 906 BGB

Nach § 906 BGB steht einem Eigentümer nur in sehr seltenen Fällen ein Abwehranspruch zu: Eine *unwesentliche* Beeinträchtigung hat er stets zu dulden. Unwesentlich



ist eine Beeinträchtigung in der Regel, wenn gesetzliche Grenzwerte – wie die technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) und die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) – nicht überschritten werden. Eine *wesentliche* Beeinträchtigung muss er dulden, soweit sie durch eine ortsübliche Benutzung des verursachenden Grundstücks herbeigeführt wird und nicht durch wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen verhindert werden kann. Da Baulärm in Innenstädten ortsüblich und kaum zu verhindern ist, scheidet ein Abwehranspruch in den meisten Fällen aus.

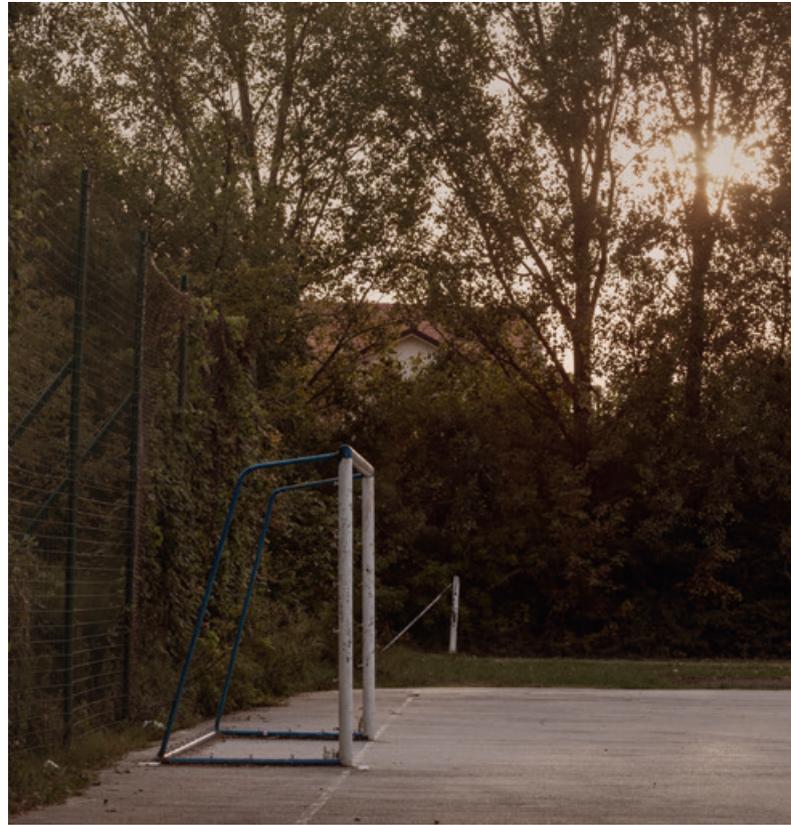
Ob und in welcher Höhe dem Eigentümer dagegen ein Entschädigungsanspruch gegen den bauenden Nachbarn zusteht, ist keineswegs so einfach zu beantworten. Nach § 906 Abs. 2 S. 2 BGB kann der Eigentümer einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen, wenn eine wesentliche Beeinträchtigung die ortsübliche Benutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt. Daraus folgt im Gegenschluss, dass der Eigentümer insoweit, wie das zumutbare Maß durch eine wesentliche Beeinträchtigung nicht überschritten ist oder eine bloß unwesentliche Beeinträchtigung vorliegt, gerade keine Entschädigung verlangen kann. Wann dies der Fall ist, muss stets im Einzelfall geprüft werden; an diese Stelle knüpfen auch die neuen Erwägungen des Bundesgerichtshofs zur Darlegungs- und Beweislast an.

## Die Fortführung der Bolzplatz-Entscheidung

**BGH, Urteil vom 29. April 2020, Az.: VIII ZR 31/18**

Im jüngst ergangenen Urteil ging es um Baulärm statt um einen Bolzplatz – die Rechtsfragen waren aber im Grundsatz dieselben. Der Mieter hatte 10 % der Miete wegen einer etwa 40 Meter entfernt liegenden Baustelle einbehalten. Kernfrage war, ob der Baulärm einen Mietmangel begründen konnte.

Der Senat betonte erneut, dass eine vertragliche Vereinbarung zu Immissionen stets Vorrang vor einer ergänzenden



Vertragsauslegung im Sinne der Bolzplatz-Entscheidung habe. Eine solche Vereinbarung lag aber nicht vor. Weiterhin stehe der Übertragung der Bolzplatz-Kriterien auf Baulärm nicht entgegen, dass Lärmimmissionen durch eine Baustelle nur vorübergehender Natur seien und kommerziellen Ursprungs sind. Zudem sei unerheblich, dass der vermietende Eigentümer durch das Schließen von Baulücken eine etwaige Aufwertung auch seiner Immobilie erfahre oder selbst ein Interesse daran habe, in Zukunft Baumaßnahmen vorzunehmen.

## Die Ergänzungen zur Darlegungs- und Beweislast

**Der Mieter muss beweisen, dass eine Beeinträchtigung wesentlich i.S.v. § 906 Abs. 1 S. 1 BGB ist**

Sodann ergänzte der Senat die Bolzplatz-Kriterien um Maßstäbe zur Darlegungs- und Beweislast. Für diese komme es allein auf die mietvertraglichen Verantwor-



tungsbereiche und nicht auf die allgemeinen Grundsätze zu § 906 BGB an. Danach müsse der Mieter im Einzelfall darlegen und beweisen, dass (1) die angemietete Wohnung Immissionen ausgesetzt ist, (2) durch die Immissionen die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung unmittelbar beeinträchtigt wird und (3) es sich dabei um eine wesentliche Beeinträchtigung i.S.v. § 906 Abs. 1 S. 1 BGB handelt. Die weiteren personen- und grundstücksbezogenen Tatsachen, aufgrund derer weder Abwehr- noch Entschädigungsansprüche nach § 906 BGB gegen den Bauherren bestehen, müssten hingegen vom Vermieter dargelegt und bewiesen werden.

Hinsichtlich der Darlegungs- und Beweislast für die Wesentlichkeit der Beeinträchtigung widersprach der VIII. Zivilsenat damit dem Berufungsgericht, nach dessen Auffassung der Vermieter für sämtliche Fragen betreffend § 906 BGB darlegungs- und beweispflichtig sei. Für die Rechtspraxis dürfte das jüngste Urteil des Bundesgerichtshofs allerdings keine grundlegenden Änderungen bringen, da ein Mieter zur Minderung ohnehin darlegen und beweisen muss, dass die Tauglichkeit des Mietgegenstands nicht nur unerheblich gemindert ist (§ 536 Abs. 1 S. 3 BGB). Die relevanten Tatsachen dürften erhebliche Schnittmengen haben. Als Fazit bleibt, dass die jetzige Klarstellung des VIII. Zivilsenats durchaus begrüßenswert ist, rein praktisch aber keine größeren Verwerfungen mit sich bringen dürfte.

## Die Bolzplatz-Kriterien in der Beratungspraxis

### Miete und Baulärm als Drei-Personen-Verhältnis

Insoweit gelten die allgemeinen Hinweise zum Umgang mit den Bolzplatz-Kriterien fort: Immissionen machen ein Mietverhältnis letztlich zu einer Drei-Personen-Konstellation, bei denen von den Mietvertragsparteien auch

der Verursacher der Immissionen in den Blick genommen werden muss. In einer gerichtlichen Auseinandersetzung zwischen Mieter und Vermieter sollte stets an eine Streitverkündung gedacht werden. Möchte man sich – als Vermieter oder Bauherr – schon im Voraus auf rechtssicherem Boden befinden, kann der Abschluss einer Nachbarschaftsvereinbarung ratsam sein, die den Umgang mit (berechtigten) Minderungsverlangen von Mietern regelt.

## Geltung der Bolzplatz-Kriterien auch im Gewerbemietrecht?

Die Frage, ob sich auch der für das Gewerbemietrecht zuständige XII. Zivilsenat der Bolzplatz-Rechtsprechung anschließt, bleibt weiterhin offen. In der juristischen Literatur zum Gewerbemietrecht wird überwiegend vertreten, dass die Maßstäbe des § 906 BGB schlicht keinen Bezug zum Mietrecht hätten, und deshalb nicht auf das Gewerbemietrecht übertragen werden könnten. Das überzeugt auch wertungsmäßig: Im Wohnraummietrecht ist die ordentliche Kündigung durch den Vermieter oder eine Befristung nur unter sehr engen Voraussetzungen möglich; es liegt also maßgeblich in der Hand des Mieters, ob ein Mietverhältnis fortbesteht oder endet. Den Mieter deshalb in gewissem Maße an Risiken des Eigentümers zu beteiligen, ist nur folgerichtig. In der Gewerbemiete gibt es jedoch keinen vergleichbaren Mieterschutz, der eine Risikobeteiligung des Mieters erfordern würde. Um im Gewerbemietrecht auf der sicheren Seite zu sein, bietet es sich an, stets eine ausdrückliche Regelung zur Risikoverteilung in den Mietvertrag mit aufzunehmen, die je nach Perspektive des Vertragsgestalters in die eine oder andere Richtung ausgestaltet werden kann.

**DR. CHRISTOPH MÖNIG**  
**MICHAEL PETER**



## Aktuelles aus der Praxis des Gewerbemietrechts in Zeiten der Corona-Pandemie

In Zeiten der Corona-Pandemie existieren für Mieter fortwährend rechtliche Unsicherheiten zum Bestehen und Umfang der Mietzahlungsverpflichtung, sowie zu etwaig vorliegenden Kündigungsmöglichkeiten. Mangels vergleichbarer Umstände in der Vergangenheit war es gerade in den ersten Wochen der Pandemie und – auch infolge der hoheitlichen Schließungsanordnungen – kaum möglich, die tatsächliche rechtliche Lage mit hinreichender Sicherheit einzuschätzen. Dies äußerte sich auch in der juristischen Literatur durch unterschiedlichste Meinungsbildung zu den betreffenden Fragen.

Mittlerweile scheint sich jedoch eine wohl „überwiegende“ Ansicht zur Bewertung der Rechtslage herauszubilden. Diese wurde nunmehr auch durch ein erstes Urteil vom 30. Juli 2020 (LG Heidelberg, Urteil vom 30. Juli 2020, Az.: 5 O 66/20, BeckRS 2020, 19165) bestätigt. Im Rahmen der Entscheidung wurde der Mieter zur Zahlung der vollumfänglichen Miete verurteilt, nachdem die Einzelhandelsfiliale des Mieters aufgrund der Schließungsanordnung auf Grundlage der landeseigenen Corona-Verordnung für 4½ Wochen geschlossen werden musste.

Vom Gesetzgeber wurde im Rahmen eines Maßnahmenpakets das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 erlassen. Danach darf der Vermieter das Mietverhältnis nicht allein aus dem Grund kündigen, weil der Mieter die Miete für den Zeitraum vom April bis Juni 2020 trotz Fälligkeit nicht leistete, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruhte. Die Mietzahlungsverpflichtung bleibt jedoch auch für diesen Zeitraum grundsätzlich bestehen. Der vorgenannte Kündigungsausschluss wegen Rückständen aus dem Zeitraum April bis Juni 2020 gilt noch bis zum 30. Juni 2022, so dass Kündigungen wegen Mietrückständen des vorgenannten Zeitraums erst ab dem 01. Juli 2022 möglich sind (sofern die Rückstände bis dahin nicht ausgeglichen sind).

### Fortbestand der Mietzahlungsverpflichtung

Zur Entscheidung über den Fortbestand der Mietzahlungsverpflichtung in Zeiten der Corona-Pandemie und einhergehenden hoheitlichen Maßnahmen, wie insbesondere Schließungen der gewerblichen Erwerbsgrundlage, werden nachfolgend die gerichtlichen Feststellungen des vorgenannten Urteils auf Basis der dortigen Umstände dargestellt.

Das Gericht hat bestätigt, dass vorrangig etwaig vereinbarte vertragliche Regelungen Anwendung finden, wie beispielsweise Haftungsausschlüsse, Haftungsbeschränkungen oder Force-Majeure-Klauseln. Falls diese jedoch nicht im Mietvertrag enthalten sind, richtet sich die Mietzahlungspflicht grundsätzlich nach den mietrechtlichen Sachmängelgewährleistungsrechten gemäß §§ 536 ff. BGB.





Ferner geht die Entscheidung davon aus, dass dem Mieter kein Recht auf Minderung der Miete gemäß § 536 BGB zusteht. Ein Sachmangel liegt nicht vor. Die hoheitlichen Maßnahmen dienen dem Schutz der Bevölkerung vor allgemeinen Gesundheitsgefahren. Sie knüpfen damit jedoch nicht unmittelbar an die konkrete Beschaffenheit, den Zustand oder die Lage der Mietsache, sondern allein an den Betrieb des Mieters an, der jedoch in den Risikobereich des jeweiligen Mieters selbst fällt.

Auch ein Fall der Unmöglichkeit nach § 275 BGB des Vermieters – mit Folge des Wegfalls der Mietzahlungsverpflichtung als Gegenleistungspflicht – liegt nach Ansicht des Gerichts nicht vor. Der Vermieter müsse dem Mieter nur eine Gebrauchsmöglichkeit der Mietsache verschaffen. Betrifft die Störung hingegen die Nutzungstätigkeit des Mieters, entfällt die Mietzahlungsverpflichtung nicht. Letztlich werden die Vorschriften des allgemeinen Leistungsstörungsrechts, insbesondere auch die Unmöglichkeit, nach Überlassung der Mietsache verdrängt.

Ob ein Anspruch des Mieters auf Anpassung des Mietvertrages wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB besteht, ist im Einzelfall zu betrachten und stark von der individuellen Situation des Mieters abhängig. Zur Anwendbarkeit der Regelungen über die Störung der Geschäftsgrundlage und das Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen wird in der Entscheidung zwar Stellung genommen, jedoch nicht abschließend entschieden. Das Gericht lehnt für den hiesigen Sachverhalt eine Vertragsanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage anhand der fehlenden Unzumutbarkeit für den Mieter ab. Das Verwendungsrisiko der Mietsache liege beim Mieter. Vereinbart wurde eine Mindestmiete mit zusätzlicher Umsatzbeteiligung, aus der sich allein der Wille an der Beteiligung des Erfolges des Mieters ablesen lässt, nicht jedoch die Partizipation an Umsatzeinbußen. Eine Existenzgefährdung bzw. eine unzumutbare wirtschaftliche Beeinträchtigung wurden seitens des Mieters weder dargelegt noch bewiesen. Festgestellt wurde zudem, dass sich der Mieter nicht um eine anderweitige Umsatzgenerierung bemüht habe; so wäre es im vorliegenden Fall

möglich gewesen, den bereits bestehenden Onlinehandel auszuweiten. Auch wäre ein ernsthaftes Bemühen des Mieters um die Erlangung von staatlichen Hilfen und die Verhandlung mit Lieferanten und Vermietern zur Deckung der laufenden Kosten vorauszusetzen, welches ebenfalls nicht getan wurde. Der begrenzte Zeitraum der Schließung von 4½ Wochen spreche letztlich entscheidend gegen die Unzumutbarkeit des Mieters.

## Allgemeine Überlegungen zur Vertragsgestaltung

Da vertragliche Regelungen vorrangig behandelt werden und eine subsidiäre Anwendung von Regelungen zur Störung der Geschäftsgrundlage vermieden werden soll, ist damit zu rechnen, dass künftige Mietverträge umfassende Regelungen enthalten werden, die auf derartige unvorhersehbare Umstände – ähnlich der Corona-Pandemie – vorbereiten sollen.

Bei Mietverträgen mit nicht unerheblichen Herrichtungsverpflichtungen durch den Vermieter dürfte – insbesondere um die Rechtsfolgen bei verzögerter Übergabe abzufedern – beispielsweise ein Bedürfnis bestehen, umfassende „Corona-Klauseln“ im Mietvertrag aufzunehmen. Der Vermieter wird oftmals die Einhaltung von bestimmten Fristen und Terminen nicht hinreichend abschätzen können. Zur Vereinbarung von möglichst auskömmlichen Fertigstellungs- und Übergabeterminen wird der Mieter jedoch im Zweifel nicht bereit sein.

Mietverträge werden meist auf Basis standardisierter Vertragsmuster aufgesetzt, so dass insbesondere an die neu entworfenen Klauseln im Lichte der Corona-Pandemie hohe Anforderungen hinsichtlich der AGB-rechtlichen Prüfung zu stellen sind.

**SILVIO SITNER  
KATHARINA JAGELOWITZ**

# Kompromisslösung – Anspruch des Mieters auf Durchführung von Schönheitsreparaturen mit Kostenbeteiligung

(BGH, Urteile vom 8. Juli 2020, Az.: VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18)

## Einleitung

Ein regelmäßiger Streitpunkt zwischen Vermietern und Mietern ist das Thema Schönheitsreparaturen. Wer ist verpflichtet? Welche Maßnahmen sind durchzuführen? Wer trägt die Kosten? Nicht selten müssen diese Streitigkeiten trotz entsprechender vertraglicher Regelungen gerichtlich entschieden werden – wie die Fülle der hierzu vorhandenen Urteile zeigt.

Ein wenig mehr Klarheit und eine wichtige Rechtsprechungsänderung gab es hier zuletzt im Jahr 2015 (BGH, Urteil vom 18. März 2015, Az.: VIII ZR 185/14). Denn damals hatte der BGH entschieden, dass die formularvertragliche Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter bei unrenoviertem Wohnraum – ohne taugliche Kompensation – grundsätzlich unwirksam sei. Anstelle der unwirksamen Klausel tritt damit die gesetzliche Regelung, wonach der Vermieter dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen (Überlassungspflicht) und während der Mietzeit zu erhalten (Erhaltungspflicht) hat – und damit die volle Instandhaltungslast trägt.

Gerade bei unrenoviert überlassenem Wohnraum stellen sich jedoch zudem die Fragen, welchen Zustand genau der Vermieter im Rahmen seiner Erhaltungspflicht eigentlich wahren muss und ob bzw. welche Ansprüche der Mieter diesbezüglich gegen seinen Vermieter hat. Unter anderem diesen Fragen widmete sich der BGH nun in den beiden jüngst am 8. Juli 2020 entschiedenen Fällen. Dort hatten die jeweils langjährigen Mieter von ihren Vermietern die Durchführung von Schönheitsreparaturen bzw. die Erstattung der dafür erforderlichen Kosten gefordert.

## Die Entscheidungen des Bundesgerichtshofs vom 8. Juli 2020

In beiden vom BGH zu entscheidenden Verfahren hatten langjährige Mieter ihre jeweiligen Wohnungen unrenoviert übernommen. In beiden Fällen war die formularvertraglich vereinbarte Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen unwirksam.

In einem der Verfahren (Az.: VIII ZR 163/18) begehrte der Mieter – in der Vorinstanz erfolglos – nach einer Mietzeit von etwa 14 Jahren von seinem Vermieter die Zahlung eines Vorschusses in Höhe von EUR 7.312,78 aus einem Kostenvoranschlag zur Durchführung von Tapezier- und Anstricharbeiten. Hingegen war der Mieter des anderen Verfahrens (Az.: VIII ZR 270/18) nach 23 Jahren Mietzeit mit seiner auf Durchführung von Maler- und weiteren Renovierungsarbeiten gerichteten Klage gegen seinen Vermieter in der Vorinstanz erfolgreich.

### **Unwirksame Schönheitsreparaturklausel führt zu Instandhaltungspflicht des Vermieters**

Der BGH hat beide Urteile aufgehoben und zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das jeweilige Berufungsgericht zurückverwiesen. Zwar seien beide Berufungsgerichte zutreffend davon ausgegangen, dass die jeweilige formularvertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam war, da die Wohnungen unrenoviert überlassen und dem Mieter kein angemessener Ausgleich gewährt worden war. Anstelle der unwirksamen Klausel trete dann jedoch, entgegen der Auffassung der Berufungskammern und festhaltend an seiner eigenen Rechtsprechung von 2015, die gesetzliche



Bestimmung, wonach der Vermieter die volle Instandhaltungslast zu tragen habe. Dies umfasse auch die Durchführung von Schönheitsreparaturen.

Aufgrund des Vorliegens dieser speziellen gesetzlichen Regelung sei indes kein Raum für die von den Berufungsgerichten jeweils vorgenommene ergänzende Vertragsauslegung. Insbesondere führe die Unwirksamkeit der Klausel nicht dazu, dass sich die dort statuierte Pflicht umdrehe und den Vermieter die entsprechende Verpflichtung treffe.

#### **Wesentliche Verschlechterung des anfänglichen (unrenovierten) Dekorationszustandes erforderlich**

Der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete und somit vom Vermieter zu erhaltende Zustand sei dabei grundsätzlich der bei Überlassung angetroffene – unrenovierte – Zustand der Wohnung. In beiden Fällen sei für die Mieter klar erkennbar gewesen, dass eine unrenovierte Wohnung übernommen werden sollte, daher sei dies der vertragsgemäße „Soll-Zustand“. Da auch eine renovierungsbedürftige Wohnung sich weiter abnutzen kann, seien dem Mieter einer Wohnung mit „gebrauchter

Dekoration“ nicht allein deshalb jegliche Ansprüche auf Erhaltung und Gewährleistung abzusprechen. Bei einer wesentlichen Verschlechterung des Dekorationszustands – dieser liege angesichts des zeitlichen Ablaufs von 25 Jahren nahe – stehe dem Mieter also grundsätzlich ein Instandhaltungsanspruch zu.

#### **Frisch renovierte Wohnung gegen angemessene Kostenbeteiligung**

Dies führt allerdings bei unrenovierten Wohnungen praktisch zu einem Problem: Die Wiederherstellung des (vertragsgemäßen) unrenovierten Zustandes dürfte in der Regel weder praktikabel noch wirtschaftlich sinnvoll sein. Interessengerecht seien nach Ansicht des BGH daher allein solche Arbeiten, die zu einem frisch renovierten Zustand der Wohnung führten. Allerdings würden dann vom Vermieter gerade auch solche Gebrauchsspuren beseitigt, die der Mieter eigentlich als vertragsgemäß akzeptiert habe. Der Mieter erhielte dann im Ergebnis also einen besseren als den vertragsgemäßen Zustand. Hierfür den Vermieter mit sämtlichen Kosten der Renovierung zu belasten, wäre jedoch auch unbillig.



Der BGH löst dies nach dem Grundsatz von Treu und Glauben: Der Mieter kann vom Vermieter eine solche Renovierung nur verlangen, wenn er sich wegen der dadurch bewirkten Besserstellung gegenüber dem anfänglichen „Soll-Zustand“ in angemessenem, d.h. regelmäßig hälftigen, Umfang an den Kosten beteilige.

### Fazit

Der BGH führt seine Rechtsprechungspraxis zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bei unwirksamer Abwälzung auf den Mieter konsequent fort. Dass eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel zur Anwendung des gesetzlichen Regelfalls führt, hat der BGH zuletzt in seinem Urteil vom 18. März 2015 bestätigt. Dass dem Mieter bei einer negativen Abweichung vom vertragsgemäßen Zustand ein

Anspruch auf Beseitigung dieses Mangels zusteht, folgt aus eben dieser gesetzlich normierten Erhaltungspflicht. Und auch eine Kostenbeteiligung des Mieters entsprechend seiner Besserstellung erscheint nicht unbillig.

Die genannten Grundsätze sind nicht wohnraumspezifisch und dürften daher ebenso auf Gewerberaumverhältnisse anwendbar sein. Allerdings wird der Mieter bei unrenoviert übernommenen Geschäftsräumen gerade Gebrauchsspuren des Vormieters regelmäßig ohnehin selbst beseitigen, beispielsweise im Rahmen eines anfänglichen Mieterausbaus. Auf Vermieterseite muss bei unrenoviert übergebenen Mietflächen genau darauf geachtet werden, dass der Mietvertrag entweder eine entsprechende Kompensation des Mieters für die Übernahme der Instandhaltungspflichten enthält oder dass die Kosten einer etwaigen (regelmäßigen) Renovierungspflicht bei der Kalkulation der Miete eingepreist werden.

Der BGH hat beide Rechtsstreite nicht als entscheidungsreif angesehen und daher jeweils zur Neuverhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Dabei soll den Parteien insbesondere Gelegenheit gegeben werden, zur Höhe der angemessenen Kostenbeteiligung des Mieters Stellung zu nehmen. Der BGH schätzt diese zwar „regelmäßig hälftig“, es wird jedoch wie so häufig entscheidend auf die jeweiligen Umstände des Einzelfalls ankommen.

Der BGH hat insbesondere noch darauf hingewiesen, dass dem Vermieter im Falle einer Inanspruchnahme auf Durchführung von Schönheitsreparaturen wohl eine Art Zurückbehaltungsrecht zustehen dürfte. Der Vermieter könnte die Durchführung der Arbeiten dann also beispielsweise von einer Sicherheitsleistung in angemessener Höhe abhängig machen.

**KATHARINA MEESER**





## Ausreichende Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum

**Aktueller Stand zu bundes- und landesgesetzlichen Regelungsansätzen und zum faktischen Aufteilungsverbot gemäß dem geplanten „Baulandmobilisierungsgesetz“**

### Einführung

In vielen Städten und Gemeinden ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen besonders gefährdet. Den fortwährenden Anstieg der Wohnungsmieten und Immobilienpreise kann selbst die Corona-Krise trotz immenser wirtschaftlicher Folgen nicht verhindern. Im Laufe der Zeit haben sich von Seiten des Bundes und der Länder verschiedene Ansätze herausgebildet, diesem stetigen Anstieg der Mieten entgegenzutreten. Nachfolgend soll ein kurzer Überblick über aktuelle bundes- und landesgesetzliche Maßnahmen und das faktische Aufteilungsverbot nach dem geplanten Baulandmobilisierungsgesetz und deren Konsequenzen für Eigentümer gegeben werden.

### Aktuelle Regelungsansätze im Bereich der Wohnraumnutzung

#### Landesgesetzliche Maßnahmen

Die in der Öffentlichkeit wohl bekannteste landesgesetzliche Maßnahme zur Begrenzung der Steigerung von Wohnungsmieten ist der „Berliner Mietendeckel“, welcher am 30. Januar 2020 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen wurde und seit dem 23. Februar 2020 in Kraft ist. Dessen Verfassungsmäßigkeit ist juristisch und politisch hochumstritten. Aus diesem Grund sind Normenkontrollklagen beim Verfassungsgerichtshof Berlin und beim Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe mit dem Ziel anhängig, den Mietendeckel für verfassungswidrig erklären zu lassen. Das Landgericht Berlin hat dagegen erst kürzlich mit Urteil vom 31. Juli 2020 entschieden, dass der Berliner Mietendeckel verfassungsgemäß sei und sah damit eine Vorlage an das Bundesverfassungsgericht als nicht geboten an. Endgültige Gewissheit über die Verfassungsmäßigkeit des „Berliner Mietendeckels“ wird es aber erst geben, wenn sich das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe im Rahmen der laufenden Verfahren mit der Frage

befasst hat, ob dem Land Berlin eine Gesetzgebungskompetenz für derartige Regelungen zusteht oder nicht.

Signalwirkung für das Verfahren in Sachen Berliner Mietendeckel könnte ein aktuelles Urteil des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs haben. Dieser positionierte sich als erstes Gericht ablehnend zu der Frage, ob Bundesländer gesetzliche Vorgaben für die vertraglich vereinbarte Miethöhe machen dürfen, um bezahlbare Mieten zu sichern. Inhaltlich ging es um die Zulässigkeit des unter anderem vom Deutschen Mieterbund Bayern initiierten Volksbegehren „Sechs Jahre Mietestopp“. Dessen Ziel war es, dass in 162 bayerischen Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt Vermieter sechs Jahre lang nicht mehr die Miete erhöhen dürfen. Dieses Volksbegehren wurde mit der Begründung für unzulässig erklärt, dem Land fehle die Gesetzgebungskompetenz für wohnungspolitisch motivierte Eingriffe in das Mietrecht, da Mietrecht in die Gesetzgebungskompetenz des Bundes falle.

#### Bundesgesetzliche „Mietpreisbremse“

Nach der im Jahr 2015 eingeführten „Mietpreisbremse“ darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete regelmäßig höchstens um zehn Prozent übersteigen. Da viele Bundesländer bei Erlass der für die Umsetzung der Mietpreisbremse erforderlichen Verordnung Fehler gemacht haben, war diese vielerorts gerichtlich nicht durchsetzbar. Aktuell gilt sie in allen Bundesländern bis auf das Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein. Die Novellierung der niedersächsischen Mietpreisbremse hat jüngst zur Abschaffung in Buchholz, Buxtehude, Leer, Vechta und Wolfsburg und zur Einführung in Gifhorn und Laatzen geführt. Allerdings ist auch die nachgebesserte Mietpreisbremsen-Verordnung des Landes Niedersachsen vom Landgericht Hannover mit Urteil vom 12. August 2020 für unwirksam erklärt worden. Zuvor hatte das Amtsgericht Hannover die ursprüngliche Verordnung bereits aufgrund mangelnder



Begründung für ungültig erklärt. Eine nachgebesserte oder neue Verordnung wird in naher Zukunft erwartet.

Während die Mietpreisbremse in Schleswig-Holstein zum 30. November 2019 vorzeitig abgeschafft wurde, gilt in Nordrhein-Westfalen seit dem 1. Juli 2020 eine neue Verordnung, die allerdings nicht mehr in 59, sondern nur noch in 18 Städten und Gemeinden – darunter Köln, Bonn und Düsseldorf – greift. Zuvor hatte das Amtsgericht Köln entschieden, dass eine ausreichende Begründung für die konkrete Einordnung Kölns als Gegend mit angespanntem Wohnungsmarkt fehle.

### Milieuschutzsatzungen der Gemeinden

Der Milieuschutz wird als rechtliches Instrument begriffen, das Gemeinden bzw. Bezirksverwaltungen nutzen können, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in besonders beliebten Gebieten zu erhalten und diese somit vor Verdrängung durch schnell steigende Mieten zu schützen. Um ein Gebiet unter Milieuschutz zu stellen, muss die Gemeinde eine Milieuschutzsatzung erlassen. Derzeit bestehen Milieuschutzgebiete in Hamburg, Berlin, München, Frankfurt am Main und Stuttgart. Für Köln ist ein Milieuschutzgebiet im Bereich des Severinsviertels in Planung.

Liegt die Wohnung in einem Milieuschutzgebiet, muss der Eigentümer jede Baumaßnahme von der Gemeinde genehmigen lassen. Bei Zuwiderhandlung oder Nichtbeachtung des Genehmigungserfordernisses kann es zu Bußgeldforderungen in immenser Höhe kommen. Die Behörde erteilt die Genehmigung, wenn der Standard der Wohnung nicht über den zeitgemäßen Ausstattungsstandard hinausgeht.

Was noch als zeitgemäß und was schon als unerwünschte Modernisierung gilt, wird von Stadt zu Stadt unterschiedlich beurteilt. Häufig wird die Installation eines Gäste-Bads, die Verlegung besonders hochwertigen Bodenbelags wie Parkett, die Verwendung teurer Badezimmersausstattungen, der Anbau eines zweiten Balkons, die Zusammenlegung von zwei kleinen zu einer großen Wohnung und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nicht genehmigt. Letzteres kann aber durch eine Verpflichtung des Eigentümers, innerhalb von sieben Jahren nach Begründung des Wohneigentums nur an die Mieter des Hauses zu verkaufen, erwirkt werden.

In den Orten, in denen sich Milieuschutzgebiete befinden, existieren im Einzelnen genaue Vorgaben, was erlaubt ist und was nicht. Insofern bietet es sich an, sich als Eigentümer von Wohnungen in Milieuschutzgebieten bei der Behörde ausführlich zu informieren, bevor ein Umbau der Wohnung stattfinden soll. Von den Vorgaben sind im gleichen Maße auch die Eigentümer betroffen, die ihre Wohnung nicht vermieten, sondern selbst dort wohnen.

## Geplantes Gesetzesvorhaben

### Faktisches Aufteilungsverbot

Mit dem geplanten „Baulandmobilisierungsgesetz“ soll unter anderem ein neuer Paragraph § 250 im Baugesetzbuch geschaffen werden. Ähnlich wie bei der „Mietpreisbremse“ und den Milieuschutzsatzungen soll diese Norm die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum innerhalb von Bestandsgebäuden in Gemeinden oder Teilen einer Gemeinde, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, unter den Vorbehalt einer Genehmigung stellen. Ohne den Nachweis einer solchen Genehmigung dürfen die Grundbuchämter Teilungen nicht mehr im Grundbuch vollziehen.

Die Erlangung einer solchen Genehmigung dürfte in Zukunft für die meisten der teilungswilligen Eigentümer in betroffenen Gebieten faktisch ausgeschlossen sein. Zwar sieht die Vorschrift vor, dass unter engen Voraussetzungen die Genehmigung zu erteilen ist (z.B. bei Erbengemeinschaften), jedoch dürften diese Voraussetzungen für gewerbliche Teilungswillige nahezu unmöglich zu bewirken sein. Es ist ein zeitnahes Inkrafttreten der Regelung zu erwarten; der Referentenentwurf sieht eine Verabschiedung des Gesetzes nach der Sommerpause 2020 vor. Eine Rückwirkung des Gesetzes ist bislang nicht geplant. Eigentümer, die eine Aufteilung ihres Bestandsgebäudes in Erwägung ziehen, sollten diese in naher Zukunft veranlassen und dabei berücksichtigen, dass sowohl die Aufteilung beurkundet als auch der Antrag auf Teilung beim zuständigen Grundbuchamt eingegangen sein sollte, bevor das Gesetz in Kraft tritt.

**DR. MARKUS HEIDER**  
**LILIAN-CAROLIN KOCH**

[< zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)



## Trittschallschutz im Wohnungs- und Teileigentumsrecht: Vorsicht bei der Wahl eines neuen Bodenbelags

Das Thema Trittschallschutz ist regelmäßig Streitthema vor Gericht. Dies insbesondere dann, wenn ein Wohnungseigentümer in seiner Wohnung den bisherigen Bodenbelag ersetzt und der Eigentümer der darunter liegenden Wohnung sich darüber beschwert, dass nach der Modernisierung ein geringerer Schallschutz als zuvor vorhanden ist. Das kann beispielsweise der Fall sein, wenn ein Teppichboden durch Parkett oder Fliesen ausgetauscht wird.

Nach § 14 Nr. 1 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht („WEG“) ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben

unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Diese Regelung ist auch für den zwischen den Wohnungseigentümern untereinander geschuldeten Trittschallschutz maßgeblich.

Nach der Rechtsprechung ist der Schallschutz nach dem Stand der DIN 4109 zu gewähren, die zum jeweiligen Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes galt, und zwar auch dann, wenn in der entsprechenden Wohnung später Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Ein Anspruch darauf, dass nach der Sanierung ein besserer Schallschutz als vor der Sanierung vorliegt, oder sogar ein Schallschutz nach den zum Zeitpunkt der Sanierung geltenden aktuellsten technischen Normen, besteht hingegen nicht (vgl. BGH, Urteil vom 16. März 2018, Az.: V ZR 276/16).





Diese Privilegierung gilt nach der Rechtsprechung auch dann, wenn der sanierende Wohnungseigentümer nicht nur den Oberbelag des Bodens auswechselt, sondern auch, wenn er dabei in den Estrich eingreift, der nach überwiegender Ansicht zum Gemeinschaftseigentum gehört. Der Wohnungseigentümer ist in diesem Fall ebenfalls nur zur „Wiederherstellung“ des bisherigen Schallschutzes verpflichtet, nicht aber zu einer „Ertüchtigung“ oder „Verbesserung“. Nur wenn in erheblichem Maße in die vorhandene Gebäudesubstanz eingegriffen wird, z.B. bei einem nachträglichen Dachgeschossausbau, können die übrigen Wohnungseigentümer berechtigter Weise erwarten, dass die aktuellen technischen Vorgaben eingehalten werden (vgl. BGH, Urteil vom 16. März 2018, Az.: V ZR 276/16).

Wie aber verhält es sich, wenn der Estrich / die Geschossdecke an sich keinen ausreichenden Trittschallschutz bietet, sondern nur in Kombination mit dem bisherigen (veralteten) Oberbodenbelag, und nach Austausch des Oberbodenbelags, insgesamt nicht mehr der erforderliche Schallschutz gewährleistet ist?

Teilweise wurde in der Vergangenheit vertreten, dass ausschließlich die Wohnungseigentümergeinschaft für das Herstellen des erforderlichen Schallschutzes verantwortlich ist, wenn das Gemeinschaftseigentum keinen hinreichenden Schallschutz bietet (vgl. z.B. LG Karlsruhe, Urteil vom 8. März 2016, Az.: 11 S 66/15). Nach anderer Ansicht muss der sanierende Sondereigentümer den notwendigen Schallschutz herstellen, wenn er diesen mit zumutbaren Maßnahmen herbeiführen kann (vgl. LG Düsseldorf, Urteil vom 27. Juni 2019, Az.: 19 S 152/18).

Nunmehr hat der Bundesgerichtshof diese Frage – wenigstens teilweise – beantwortet.

## Entscheidung des BGH vom 26. Juni 2020

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 26. Juni 2020 (Az.: V ZR 173/1) zu der Frage Stellung bezogen, ob ein sanierender Wohnungseigentümer bei Austausch des Bodenbelags gewährleisten muss, dass der Schallschutz nach der DIN 4109 eingehalten wird, wenn der Trittschallschutz des Gemeinschaftseigentums mangelhaft ist und er – ohne diesen Mangel – nach der Sanierung den schallschutzrechtlichen Mindestanforderungen entspreche.

Der beklagte Wohnungseigentümer ersetzte im Jahr 2008 den in der Wohnung vorhandenen Teppichboden der Dachgeschosswohnung durch Fliesen. Der Wohnungseigentümer der darunter liegenden Wohnung beschwerte sich daraufhin, dass das erforderliche Schallschutzniveau nicht mehr gegeben sei und verlangte vom Beklagten die Herstellung eines besseren Trittschallschutzes. Es stellte sich heraus, dass die Geschossdecke mangelhaft war und nicht den erforderlichen Trittschallschutz bot. Ohne diesen Mangel des Gemeinschaftseigentums würde der Trittschallschutz auch mit dem neuen Bodenbelag den schallschutztechnischen Mindestanforderungen genügen.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Schallschutz zwar in erster Linie durch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile gewährleistet sein muss, auch durch den Aufbau der Geschossdecke und des Estrichs. Dies hat jedoch keine Auswirkung auf die sich zwischen den Wohnungseigentümern ergebenden Pflichten hinsichtlich des Schallschutzes. Zwar steht die Auswahl des Oberbodenbelags grundsätzlich im Belieben des sanierenden Sondereigentümers. Dennoch ist er nach § 14 Nr. 1 WEG gehalten, insbesondere bei der Änderung des Bodenbelags darauf zu achten, dass die durch die DIN 4109 vorgegebenen schallschutztechnischen Mindestanforderungen eingehalten werden, wenn er zumutbare Möglichkeiten hat, für ausreichenden Trittschallschutz zu sorgen. Dies gilt auch dann, wenn das Gemeinschaftseigentum in dieser Hinsicht mangelhaft ist.



Im entschiedenen Fall hat der Bundesgerichtshof eine zumutbare Abhilfemöglichkeit durch den sanierenden Eigentümer bejaht, da dieser beispielsweise einen schalldämpfenden Teppichboden verlegen oder einen weiteren zusätzlichen Bodenbelag auf den neuen Fliesen verlegen könne. Hingegen sei die Ertüchtigung des Gemeinschaftseigentums aufwändiger und mit wesentlich höheren Kosten verbunden.

Ob und unter welchen Voraussetzungen gemäß § 21 Abs. 4 WEG ein Anspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer auf Beseitigung des Trittschallmangels am Gemeinschaftseigentum bestehen könnte, hat der Bundesgerichtshof ausdrücklich offen gelassen.

### Fazit und Auswirkungen auf die Praxis

Der Bundesgerichtshof hat mit seiner aktuellen Entscheidung seine Rechtsprechungspraxis zur Gewährleistung des Trittschallschutzes zwischen Wohnungseigentümern konsequent fortgeführt.

Der sanierende Wohnungseigentümer ist nicht vollkommen frei in der Entscheidung bei der Wahl eines neuen Bodenbelags, sondern muss die Belange anderer Wohnungseigentümer berücksichtigen. Das stellt zwar einen Eingriff in sein Eigentumsrecht dar – grundsätzlich kann ein Wohnungseigentümer über die Gestaltung der in seinem Sondereigentum befindlichen Flächen, so auch über die Wahl des Bodenbelags, frei entscheiden. Nach dem WEG ist das Eigentumsrecht des einzelnen Wohnungseigentümers jedoch in verschiedener Weise aufgrund des gemeinschaftlichen Gepräges der Wohnungseigentümergeinschaft eingeschränkt, damit die Gemeinschaft der Eigentümer nicht unangemessen beeinträchtigt wird.



Der Bundesgerichtshof hat in seiner aktuellen Entscheidung vom 26. Juni 2020 jedoch ausdrücklich die Frage offengelassen, ob bei mangelhaftem Trittschallschutz der Geschossdecke ein Anspruch gegen die Eigentümergemeinschaft / die übrigen Wohnungseigentümer auf Ertüchtigung der Geschossdecke besteht, da der sanierende Eigentümer einen solchen Anspruch nicht geltend gemacht hatte.

Im Zweifel sollte daher jeder Wohnungseigentümer, der die Oberböden in seiner Wohnung saniert, seine Entscheidung sorgfältig abwägen: es dürfte in der Regel besser sein, bereits vorab einen höherwertigen Trittschallschutz einzuplanen oder diesen vor der Sanierung zu prüfen, als nach der Sanierung festzustellen, dass der Trittschallschutz zu den benachbarten bzw. den unter der Wohnung liegenden Flächen nicht gewährleistet ist.

**SARAH THEUS**



## Gesetzesänderung im Maklerrecht ab dem 23. Dezember 2020

Mit dem „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“ werden ab dem 23. Dezember 2020 neue Regelungen für die Aufteilung und Höhe der Maklercourtage beim Verkauf von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen eingeführt. Ziel des Gesetzes ist es insbesondere zu verhindern, dass Maklerkosten, die aufgrund der Beauftragung durch den Verkäufer entstanden und in dessen Interesse angefallen sind, vollständig oder zu einem überwiegenden Teil auf den Käufer abgewälzt werden.

### Wie ist die aktuelle Lage?

Neben dem Kaufpreis stellen insbesondere hohe Erwerbsnebenkosten, zu denen auch die Maklerprovision zählt, eine finanzielle Hürde bei Immobilienkäufen dar. Auf die Höhe und Verteilung der Maklerkosten haben Kaufinteressenten insbesondere aber dann keinen Einfluss, wenn der Makler im Auftrag des Verkäufers tätig geworden ist. Trotzdem zahlt der Käufer einer Immobilie die Maklercourtage zumeist vollständig, jedenfalls teilweise, selbst wenn der Makler ausschließlich vom Verkäufer beauftragt wurde. Sollte sich ein Kaufinteressent weigern, einen entsprechenden Anteil der Maklerprovision zu übernehmen, findet der Verkäufer angesichts der gegenwärtigen Marktgegebenheiten relativ schnell einen anderen Kaufinteressenten, der bereit ist, die anfallenden Maklerkosten zu übernehmen.

In Anbetracht des angespannten Immobilienmarktes sieht der Käufer sich damit einer Zwangslage ausgesetzt, die sich gleichzeitig auf seine Kaufentscheidung auswirkt. Aufgrund der Möglichkeit, dem Käufer die Maklerprovision einseitig aufbürden zu können, bleibt zudem das Interesse des Verkäufers gering, mit dem Makler über die Höhe der Maklerprovision zu verhandeln.

### Was ändert sich durch die neuen Regelungen?

Das Gesetz ergänzt die Vorschriften zum Maklerrecht um neue Vorschriften für die Verteilung der Maklercourtage bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Die Gesetzesänderungen zielen insbesondere darauf ab, private Käufer von Wohnimmobilien zu entlasten und die Beauftragung des Maklers und die damit verbundene Provisionsabrede transparent und rechtssicher zu gestalten.

Der personenbezogene Anwendungsbereich soll auf Käuferseite ausschließlich Verbraucher umfassen. Der sachliche Anwendungsbereich erstreckt sich auf Wohnungen und Einfamilienhäuser. Gewerbeimmobilien sind damit von den Neuregelungen nicht erfasst. Neben wenigen redaktionellen Änderungen sollen die bisherigen Vorschriften zum Maklerrecht um die neuen §§ 656a–d BGB ergänzt werden.

Das Gesetz führt zunächst eine Regelung zum Lohnanspruch des Maklers beim Tätigwerden für beide Parteien ein. Wird der Makler sowohl vom Verkäufer als auch vom Käufer einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses beauftragt, kann er die Maklerprovision nur von beiden Parteien zu gleichen Teilen verlangen. Vereinbart der Makler mit einer Partei, dass er für diese unentgeltlich tätig wird, kann er auch von der anderen Partei keine Vergütung beanspruchen.

Künftig soll also zum einen der Grundsatz gelten, dass bei einem jeweils vom Verkäufer und Käufer abgeschlossenen Maklervertrag im Erfolgsfall beide eine gleich hohe Vergütung an den Makler zahlen. Zum anderen sollen sich Nachlässe in einem Maklerauftragsverhältnis auch zugunsten des jeweils anderen Maklerauftragsverhältnisses auswirken.



Hat dagegen nur eine Partei des Kaufvertrages die Entscheidung zur Beauftragung eines Maklers getroffen, soll diese grundsätzlich verpflichtet sein, die vertraglich vereinbarte Maklerprovision zu bezahlen. Zwar bleibt es auch nach Einführung der Neuregelungen weiterhin möglich zu vereinbaren, dass auch die jeweils andere Partei zur Zahlung des Maklerlohns verpflichtet wird. Allerdings ist Wirksamkeitsvoraussetzung einer solchen Vereinbarung, dass derjenige, der den Maklervertrag abgeschlossen hat, zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibt. Der Anspruch gegen die andere Partei wird erst fällig, wenn der eigentliche Auftraggeber oder der Makler einen Nachweis darüber erbringt, dass der Auftraggeber seiner Verpflichtung zur Zahlung des Maklerlohns nachgekommen ist.

Wie bereits eingangs ausgeführt, gelten die neuen Regelungen ausschließlich für Käufer, die als Verbraucher im Rechtssinne handeln. Erwirbt der Käufer die Immobilien hingegen im Rahmen seiner gewerblichen Tätigkeit, soll die Aufteilung der Maklerkosten auch weiterhin anderweitig vereinbart werden können. Soweit es den Makler betrifft, ist es hingegen unerheblich, ob dieser Unternehmer ist oder nur gelegentlich Maklertätigkeiten ausübt: Er unterliegt den neuen Vorschriften vollständig.

Zuletzt werden die Vorschriften zum Maklerrecht durch die Gesetzesänderung noch um ein Formerfordernis ergänzt: Maklerverträge, welche den Nachweis der Gelegenheit zum

Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand haben, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Textform. Damit begründen mündliche Vereinbarungen keinen wirksamen Maklervertrag mehr.

## Ab wann gelten die neuen Regelungen?

Das Gesetz tritt am 23. Dezember 2020 in Kraft und gilt erst für Maklerverträge, die ab dem Inkrafttreten geschlossen werden. Auf Maklerverträge, die vor dem 23. Dezember 2020 geschlossen wurden, finden noch die aktuellen Regelungen und Normen Anwendung. Der Übergangszeitraum bis zum 23. Dezember 2020 soll Maklern die Gelegenheit geben, ihre Geschäftspraktiken an die neue Rechtslage anzupassen.

## Fazit

Oberstes Ziel der Gesetzesänderungen ist es, den Käufer vor einseitiger Abwälzung der Maklerkosten zu schützen. Die Weiterreichung der Maklerkosten auf ihn soll zwar angesichts der auch für den Käufer profitablen Tätigkeiten des Maklers nicht vollständig ausgeschlossen werden. Allerdings soll die Weiterbelastung der Maklerkosten nur noch bis zu einer Obergrenze von 50 % der insgesamt zu zahlenden Maklerprovision möglich sein.

Zudem soll der jeweilige Auftraggeber aufgrund der zumindest teilweise auch von ihm zu tragenden Maklerkosten zugleich wieder ein verstärktes Interesse daran haben, bei Beauftragung des Maklers über die Höhe der Provision zu verhandeln. Neben dem Schutz des Käufers soll dadurch zugleich erreicht werden, dass sich die Preisfindung bei Beauftragung eines Maklers wieder vermehrt an Marktgrundsätzen orientiert.

**MORITZ WINDHEUSER**



## Zur Wirksamkeit einer automatischen Verlängerungsklausel in einem Makleralleinauftrag

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

### Einführung

Durch einen Makleralleinauftrag wird dem Makler für eine bestimmte Zeit das exklusive Recht zur Vermittlung eines Vertrages und/oder zum Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages eingeräumt. Der Makler wird dadurch einerseits zum Tätigwerden verpflichtet. Der Maklerkunde darf während dieses Zeitraums andererseits keinen anderen Makler beauftragen. Insbesondere aufgrund dieser vertraglichen Bindung des Maklerkunden dürfen Makleralleinaufträge nach einhelliger Auffassung nur für einen (überschaubaren) befristeten Zeitraum abgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Makler regelmäßig Interesse an einer automatischen Verlängerung des Makleralleinauftrags. Die Zulässigkeit solcher automatischen Verlängerungsklauseln in formularmäßigen Makleralleinaufträgen ist jedoch in Fachliteratur und Rechtsprechung äußerst umstritten. Teilweise wird hierzu vertreten, automatische Verlängerungsklauseln in Makleralleinaufträgen seien stets unzulässig. Andere Stimmen sind der Auffassung, dass eine automatische Verlängerung bei ausbleibender Kündigung grundsätzlich wirksam vereinbart werden kann, wobei die Vertreter dieser Ansicht wiederum unterschiedliche maximale Verlängerungsräume für eine wirksame Verlängerungsklausel fordern.

Mit der Frage der Zulässigkeit einer als allgemeine Geschäftsbedingung ausgestalteten, automatischen Verlängerungsklausel in einem Makleralleinauftrag hat sich kürzlich auch der Bundesgerichtshof beschäftigt.

### Sachverhalt

Die Klägerin, eine Kreissparkasse, die auch als Maklerin tätig ist, schloss mit der beklagten Kundin, die ihre Eigentumswohnung verkaufen wollte, einen sog. einfachen Makleralleinauftrag, in dem die Beklagte die Klägerin mit dem Nachweis von Kaufinteressenten oder der Vermittlung eines Kaufvertrags beauftragte. Bei dem abgeschlossenen Vertrag handelte es sich um einen Formularvertrag. Die Klägerin verpflichtete sich in diesem Vertrag zum Tätigwerden, die Beklagte im Gegenzug, keinen anderen Makler einzuschalten.

Der Makleralleinauftrag war zunächst für die Dauer von sechs Monaten befristet und sollte sich laut Vertrag um weitere drei Monate verlängern, sofern er nicht gekündigt wurde. Des Weiteren wurde in dem Makleralleinauftrag um Beachtung der „Informationen für den Verbraucher“ gebeten.

Diesen – ebenfalls vorformulierten – „Informationen für den Verbraucher“ war zu entnehmen, dass sich der Vertrag automatisch verlängert, wenn er nicht von einer Partei unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen gekündigt wird.

Eine Kündigung des Alleinauftrags durch die Beklagte erfolgte nicht. Kurz vor Ablauf der Mindestvertragslaufzeit von sechs Monaten beauftragte die Beklagte jedoch vertragswidrig zusätzlich einen weiteren Makler. Dieser weitere Makler wies der Beklagten sodann – allerdings erst nach Ablauf der Mindestvertragslaufzeit mit der Klägerin – eine Käuferin nach, mit der die Beklagte einen Kaufvertrag über die streitgegenständliche Eigentumswohnung schloss. Für den Nachweis der Vertragsgelegenheit erhielt der weitere Makler sowohl von der Beklagten als auch von der Käuferin jeweils eine Provision.



Daraufhin verklagte die Klägerin die Beklagte auf Schadenersatz in Höhe der ihr entgangenen Provision.

## Die Entscheidung

Im Ergebnis lehnte der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung einen Schadenersatzanspruch der Klägerin ab. Hierfür war die Frage der Wirksamkeit der automatischen Verlängerung des Makleralleinauftrags zwischen der Klägerin und der Beklagten entscheidend. Denn nach Auffassung des Bundesgerichtshofs kam ein der Klägerin entstandener Schaden nur dann in Betracht, wenn sich der Makleralleinauftrag infolge der unstreitig unterbliebenen Kündigung um drei Monate verlängert hatte, da der durch den dritten Makler erbrachte Nachweis einer Vertragsgelegenheit erst nach Ablauf der Mindestvertragslaufzeit erfolgte.

Vorliegend scheiterte die Wirksamkeit der automatischen Verlängerungsklausel daran, dass die „Informationen für den Verbraucher“, aus denen sich die Kündigungsfrist von vier Wochen ergab, nicht wirksam in den zwischen den Parteien geschlossenen Makleralleinauftrag einbezogen wurden. Denn die im Vertrag enthaltene bloße Bitte um Beachtung dieser

„Informationen für den Verbraucher“ stellt nach Auffassung des Bundesgerichtshofs aus Sicht eines Verbrauchers keine hinreichend verbindliche Einbeziehung in den Vertrag dar.

Gleichwohl setzte der Bundesgerichtshof sich in seiner Entscheidung zunächst mit der Frage auseinander, ob eine in allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbarte automatische Verlängerung eines Makleralleinauftrags eine unangemessene Benachteiligung im Sinne von § 307 Abs. 1 S. 1 BGB darstelle und aus diesem Grund unwirksam sei.

Diese Vorfrage beantwortete der Bundesgerichtshof zugunsten der Klägerin: Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs ist eine in allgemeinen Geschäftsbedingungen vorgesehene Verlängerung der zunächst auf sechs Monate vereinbarten Vertragslaufzeit eines einfachen Makleralleinauftrags um jeweils drei Monate bei unterbliebener Kündigung des Maklerkunden grundsätzlich unbedenklich. Insoweit stellt eine Verlängerung um drei Monate (bei einer Mindestlaufzeit von sechs Monaten) keine unangemessene Benachteiligung des Maklerkunden dar, da der Maklerkunde im Falle der Unzufriedenheit mit den Vermarktungsbemühungen des Maklers das Vertragsverhältnis – ohne Angabe von weiteren Gründen – fristgerecht kündigen kann.





Auch die vorgesehene vierwöchige Frist zur Kündigung des Makleralleinauftrags ist nach Auffassung des Bundesgerichtshofs nicht unangemessen. Denn die Frist beträgt nur ein Sechstel der ursprünglichen Vertragslaufzeit und erschwert damit die Beendigung des Vertragsverhältnisses nicht unangemessen. Wie bereits dargestellt, scheiterte der Schadenersatzanspruch der Klägerin vorliegend jedoch daran, dass die – dem Grunde nach zulässige Kündigungsfrist von vier Wochen – nicht wirksam in den Vertrag einbezogen worden war.

Da sich der Makleralleinauftrag wegen der unwirksamen Einbeziehung der Kündigungsfrist nicht automatisch verlängert hatte, scheiterte auch ein Schadenersatzanspruch der Klägerin. Denn der für die Begründung des Schadens maßgebliche Nachweis der Vertragsgelegenheit durch den dritten Makler erfolgte damit erst nach Ablauf der Mindestvertragslaufzeit.

### Auswirkungen auf die Praxis

Die Entscheidung schafft Klarheit für die Praxis: Automatische Verlängerungsklauseln in vorformulierten einfachen Makleralleinaufträgen sind zumindest dann wirksam, wenn ein für eine Mindestvertragslaufzeit von sechs Monaten geschlossener Vertrag sich um weitere drei Monate verlängert, sofern er nicht mit einer Frist von vier Wochen gekündigt wird.

Inwiefern Regelungen mit abweichenden Parametern, d. h. Vertragsdauer, Verlängerungszeitraum und/oder Kündigungsfrist, ebenfalls wirksam sind, ist im jeweiligen Einzelfall zu entscheiden. Insoweit lässt sich dem Urteil des Bundesgerichtshofs jedenfalls entnehmen, dass es hierbei wohl jeweils auf das Verhältnis zwischen Mindestvertragslaufzeit, Verlängerungszeitraum und Kündigungsfrist ankommen dürfte. Vor diesem Hintergrund sollten die der Entscheidung zugrunde liegenden Zeiträume und Fristen jedenfalls für den Regelfall als Orientierung herangezogen werden.



Nicht geklärt – und vom Bundesgerichtshof ausdrücklich offengelassen – ist die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen eine automatische Verlängerungsklausel in sogenannten qualifizierten Makleralleinaufträgen wirksam vereinbart werden kann. Es spricht einiges dafür, dass der Bundesgerichtshofs dies mit Blick auf die ungleich höheren Einschränkungen für den Kunden strenger bewerten dürfte.

**DR. DAMIAN TIGGES**  
**CHIARA DIEKMANN**

## Unser Team für Immobilienrecht



Dr. Sergio  
Binkowski, LL.M.



Marc Alexander  
Cundius



Ina Depprich



Malik Djouah, LL.M.,  
Maître en Droit



Nancy Faeser



Kristina Falkenau



Jana Feldmüller



Kirstin  
Fernandes Silva



Dr. Stefan Frick



Barbara Frieser



Michael Gierth



Lena Güldenstein



Dr. Eva Heidemann



Dr. Markus Heider



Dr. Heiko Hofmann



Dr. Lutz Horn



Vahram  
Hovhannisyán



Katharina Jagelowitz



Petra Keckemeti



Felix Keyser



Dr. Martin Kienzler



Jan Lindner-Figura



Katharina Meeser



Dr. Christoph Mönig



Dr. Jan Peter Müller



Dr. Philipp Naab



Dr. Wolf zur Nieden



Oliver C. Nobel, MBA



Michael Peter



Dr. Gero Pfeiffer



Alexander Pustal



Dr. Rebekka  
Rakowsky



Dr. Ulla Reuter



Hans-Jürgen  
Rieckhof



Parham Sakkaki



Jan Schellenberger



Ruben Schmidt



Thomas Schmidt



Dr. Kai-Uwe  
Schneevogl



Daniel Seibt



Silvio Sittner



Julius Speth



Prof. Dr. Frank  
Stellmann



Sarah Theus



Dr. Damian Tigges



Moritz Windheuser



Ingo Winterstein



IHRE WIRTSCHAFTSKANZLEI

## Kompetenz in Ihrer Nähe: unsere Standorte

### GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

#### HAMBURG

Alter Wall 20 – 22  
20457 Hamburg  
Tel. +49 40 500360-0  
Fax +49 40 500360-99  
hamburg@goerg.de

#### KÖLN

Kennedyplatz 2  
50679 Köln  
Tel. +49 221 33660-0  
Fax +49 221 33660-80  
koeln@goerg.de

#### FRANKFURT AM MAIN

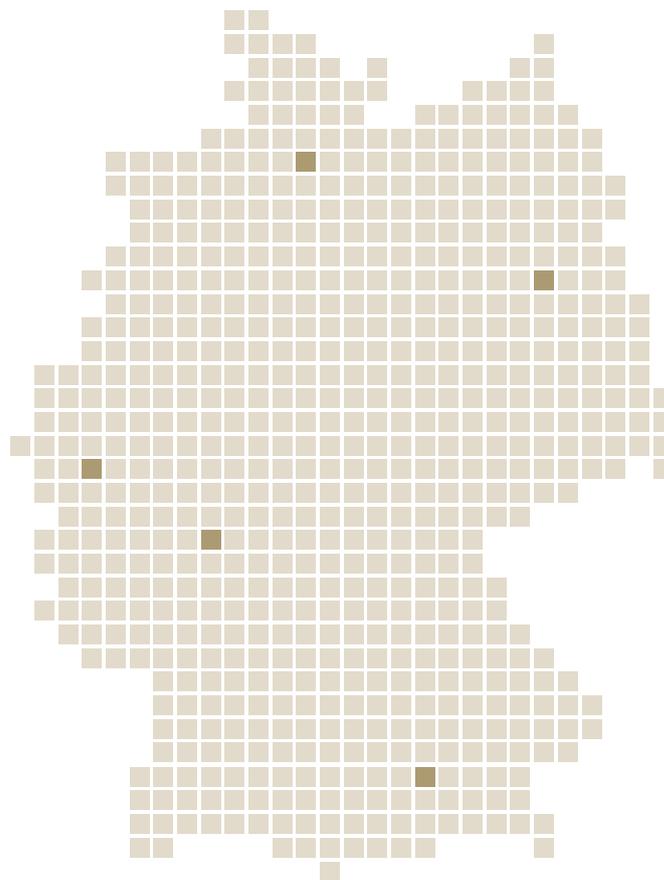
Ulmenstraße 30  
60325 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 170000-17  
Fax +49 69 170000-27  
frankfurt@goerg.de

#### BERLIN

Kantstraße 164  
10623 Berlin  
Tel. +49 30 884503-0  
Fax +49 30 882715-0  
berlin@goerg.de

#### MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22  
80538 München  
Tel. +49 89 3090667-0  
Fax +49 89 3090667-90  
muenchen@goerg.de



## Über uns:

GÖRG zählt zu den führenden unabhängigen Wirtschaftskanzleien Deutschlands. 290 Anwälte und Steuerberater an fünf Standorten – Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln und München – stellen ihre umfassende Fachkompetenz und Erfahrung in allen Kernbereichen des Wirtschaftsrechts ganz in den Dienst ihrer Mandanten.

#### Bildnachweis:

Titelbild: iStock@Yumi mini, Seite 2: iStock@elxeneize, Seiten 4-5: iStock@djedzura, Seite 4: iStock@simpson33, Seite 5: iStock@NiseriN, Seite 7: iStock@zoranm, Seite 9: iStock@BalkansCat, Seite 11: iStock@brightstars, Seite 14: iStock@Chalirmpoj Pimpisarn, Seite 15: iStock@Dutko, Seite 18: iStock@Lubo Ivanko, Seite 20: Shutterstock@sebbboy12, Seiten 21-22: Shutterstock@Billion Photos, Seite 22: iStock@izusek, Seiten 23-25: Shutterstock@Jirapong Manustrong, Seite 25: iStock@Chainarong Prasertthai. Alle nicht genannten Bilder: © Achim Hehn

#### Hinweis:

Dieser Newsletter wurde nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch als generelle Leitlinie erstellt und kann nicht die Beratung im Einzelfall ersetzen. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden. Sollten Sie den Bezug dieses Newsletters nicht mehr wünschen, bitten wir um entsprechende Mitteilung per E-Mail an [marketing@goerg.de](mailto:marketing@goerg.de).