

## RECHTECK



### Preisgrenzen für die Maklerprovision

Verhandeln die Kaufvertragsparteien einen um mehr als 50 Prozent niedrigeren Kaufpreis als ursprünglich über den Makler angeboten, erhält dieser keine Provision. Halten sich die Abweichungen im Rahmen dessen, womit der Maklerkunde bei Beauftragung des Maklers gerechnet hat, ist der Provisionsanspruch nicht ausgeschlossen. Preisnachlässe von bis zu 15 Prozent liegen gewöhnlich noch im Rahmen, solche von über 50 Prozent regelmäßig nicht mehr. Bundesgerichtshof, Urteil vom 6. Februar 2014, Az. III ZR 131/13.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Notwendige Rügen vor der fristlosen Kündigung

Ein Mieter muss, bevor er mit der fristlosen Kündigung wegen eines Vertragsverstoßes rechnen muss, deutlich darauf hingewiesen werden, welche Verhaltensweise vom Vermieter nicht mehr geduldet werden soll. Wenn der Mieter an mehreren Terminen die Miete um einige Tage zu spät zahlte, dies jedoch vom Vermieter nicht ausdrücklich gerügt wurde, kann dem Mieter nicht später deswegen fristlos gekündigt werden, so das Amtsgericht Freiburg mit Urteil vom 1. Oktober 2013, Az. 53 C 1059/13.

### Das Vermieterpfandrecht kann erlöschen

Das Vermieterpfandrecht erstreckt sich nur auf Gegenstände, die sich noch auf dem vermieteten Grundstück befinden. Werden die Sachen vom Mieter aus den angemieteten Räumlichkeiten in andere an Dritte vermietete Räumlichkeiten des Vermieters auf demselben Grundstück verbracht, so erlischt das Vermieterpfandrecht an diesen Sachen des Mieters. Der Vermieter ist ausreichend dadurch geschützt, dass er der Entfernung der Gegenstände aus der Mietsache widersprechen kann, sofern die zurückbleibenden Sachen zur Sicherung seiner Forderung nicht ausreichen.

Oberlandesgericht Bremen, Urteil vom 18. Juli 2013, Az. 5 U 7/13.

### Kann ein Zahlungstitel nach 13 Jahren verwirkt sein?

Ein Zahlungstitel (zum Beispiel ein Urteil) verwirkt nicht allein deswegen, weil der Vermieter 13 Jahre lang aus dem Titel keinen Vollstreckungsversuch unternimmt, so der Bundesgerichtshof (BGH). Maßgeblich ist nicht allein der reine Zeitablauf. Entscheidend ist vielmehr, dass der Mieter dem Verhalten des Vermieters entnehmen durfte, dass dieser sein Recht nicht mehr geltend machen will. Diese Annahme liegt bei einem durch Gerichtsurteil titulierten Anspruch fern. BGH, Urteil vom 9. Oktober 2013, XII ZR 59/12.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Löschung von Eintragungen im Grundbuch

Ein Grundstückseigentümer hat keinen Anspruch auf Neuanlegung des Grundbuchs, damit ein rechtmäßig eingetragener Zwangsversteigerungsvermerk oder eine Sicherungshypothek nicht mehr ersichtlich ist. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Persönlichkeitsrechts liege nicht vor, wenn auch nach Jahren noch die gelöschten Eintragungen durch Grundbucheinsicht von Dritten zur Kenntnis genommen werden können, so das Oberlandesgericht (OLG) München. Das Grundbuch würde anderenfalls nicht mehr über vergangene Rechtsverhältnisse zuverlässig Auskunft erteilen, was wiederum dem Dokumentationscharakter widerspräche. OLG München, Beschluss vom 5. November 2013, Az. 34 Wx 388/13.

### Ferienwohnungen im Wohngebiet

Die Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen in einem allgemeinen Wohngebiet ist nicht zulässig. Nach einer Eilentscheidung des Verwaltungsgerichts (VG) Berlin gilt dies jedenfalls dann, wenn sich die Ferienwohnungen in einem Mehrfamilienhaus befinden und eine gewerbliche Nutzung vorliegt. Ferienwohnungen in Mehrfamilienhäusern sind wegen der typischerweise deutlich höheren Belastungen regelmäßig problematisch und verstoßen gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot. VG Berlin, Beschluss vom 21. Februar 2014, Az. 13 L 274.13.

Jens Christian Althoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover