



Wenn ein Mieter den Hausfrieden stört

Stört eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig, so kann das eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen. Dabei genügen keine einmaligen oder vereinzelt auftretende Beeinträchtigungen, die eine schwerwiegende Verletzung des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes darstellen. Im vom Landgericht Köln entschiedenen Fall hatte eine Mieterin aus ihrem Fenster Salat auf die Terrasse eines Mitmieters fallen lassen; zudem zog sie in den frühen Morgenstunden ihren Koffer durch das Treppenhaus in den Keller, was erheblichen Lärm verursachte. Einen Mitmieter schrie die Mieterin an und nannte ihn einen „blöden Sack“. Dem gingen schon frühere – mehrfach abgemahnte – ähnliche Störungen durch die Mieterin voraus, so dass die Kündigung des Vermieters berechtigt war. Landgericht Köln, Urteil vom 15. April 2016, Az. 10 S 139/15.

Unzulässige Aufrechnungsbeschränkung

In Formularmietverträgen über Geschäftsraum ist es grundsätzlich möglich, die Aufrechnung des Mieters gegen die Miete auf unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen zu beschränken. Nicht zulässig ist es allerdings, die Aufrechnung auf Forderungen „aus dem Mietverhältnis“ zu beschränken, da dann eine Aufrechnung gegen sonstige unbestrittene und rechtskräftig festgestellte Forderungen aus einem anderen Rechtsverhältnis nicht möglich wäre. Der Verstoß hat zur Folge, dass die Klausel insgesamt unwirksam ist, so der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 6. April 2016, Az. XII ZR 30/15.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Provision nur bei eindeutigem Vertragspartner

Ein Provisionsanspruch des Maklers besteht nur, wenn klar erkennbar ist, wer tat-

sächlicher Vertragspartner des Maklervertrages geworden ist. Vorliegend lehnte der Senat das Zustandekommen eines Maklervertrages ab: Der nicht benannte Kaufinteressent hatte sich durch einen Verhandlungsführer vertreten lassen, der aber als Vertreter mehrerer Unternehmen in Betracht kam. Unklar blieb, welche dieser Unternehmen die Provision schulden sollte. Gleichwohl ließ sich der Makler auf die weitere Maklertätigkeit ein. Der Makler muss jedoch konkret darlegen und beweisen können, wer sein Vertragspartner ist. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 25. Januar 2016, Az. 7 U 2730/15.

Wettbewerbswidrige Werbung eines Maklers

Die Werbung eines Maklers „Unsere Kunden – Ihre neuen Mieter? Für Vermieter kostenfrei. Wir suchen für unsere Kunden ...“ spiegelt den angesprochenen Vermietern vor, dass sich der Makler um eine kostenlose Vermietung bemühen wird. Verfolgt der Makler darüber hinaus aber die Absicht, mit dem Vermieter bei weiterer Tätigkeit einen Maklervertrag zu schließen, ist das Anlocken des Vermietungsinteressenten durch die zunächst gegebene Irreführung wettbewerbswidrig. Zudem ist die Werbung geeignet, potentielle Mieter zu veranlassen, zu Unrecht Provision an den Makler zu zahlen. Landgericht Stuttgart, Urteil vom 30. September 2015, Az. 40 O 76/15.

Provisionsanspruch des Maklers als Verwalter

Nach dem Wohnraumvermittlungsgesetz steht dem Wohnraumvermittler keine Provision zu, wenn er gleichzeitig Verwalter der Wohnung ist. Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt jedoch nicht, wenn dieser seine Tätigkeit als „Aufwandsentschädigung für Abnahme der Wohnung“ ausweist. Vorliegend war die Klägerin der Ansicht, es handle sich um eine Verwaltungstätigkeit der Maklerin, so dass sie keine Provision schulde. Dem widersprach das Gericht: Zum Verlust des Provisionsanspruchs sei eine Verwaltungstätigkeit von einigem Gewicht notwendig. Branchenübliche Serviceleistungen wie Schlüsselübergabe oder Weiterleitung der Mietkaution fielen nicht darunter. Auch die Bezeichnung „Aufwandsentschädigung“ stehe dem nicht entgegen, Amtsgericht Frankfurt/Oder, Urteil vom 24. Februar 2016, Az. 25 C 639/15.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover