



Grenzen der Instandsetzungspflicht

Bei gewerblichen Flächen (hier ein Einkaufszentrum) können dem Mieter die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung von gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtung im Mietvertrag auferlegt werden, wenn sie der Höhe nach beschränkt sind. Das Landgericht Essen hält eine Begrenzung der Kosten auf 10 Prozent der Jahresmiete für wirksam und angemessen. Im entschiedenen Fall ging die Begrenzung der Kosten allerdings über die 10-Prozent-Grenze hinaus. Das Gericht sah die mietvertragliche Vereinbarung daher als unwirksam an. Landgericht Essen, Urteil vom 24. November 2015, Az. 8 O 82/15.

Mieterhöhung bei Wohnflächenabweichung

Oft weicht die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche von der tatsächlichen Wohnungsgröße ab. Bei einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist dann die tatsächliche Wohnfläche zugrunde zu legen, so der Bundesgerichtshof. In solchen Fällen der Flächenabweichung ist auch die sogenannte Kappungsgrenze anwendbar, wonach sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent (15 Prozent in Gebieten mit Wohnungsknappheit) erhöhen darf. Dabei ist die zu Beginn des Vergleichszeitraums geltende Ausgangsmiete der ortsüblichen Vergleichsmiete gegenüberzustellen. Bundesgerichtshof, Urteil vom 18. November 2015, Az. VIII ZR 266/14.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Doppeltätigkeit für Makler erlaubt

Wird der Makler nach Beauftragung durch Verkäufer und Kaufinteressenten für beide Seiten tätig, liegt im Zweifel eine Tätigkeit als Nachweismakler vor. Der Makler muss also den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags erbringen, um die Provision for-

dern zu können. Bei einer Tätigkeit als Nachweismakler ist die Doppeltätigkeit grundsätzlich auch ohne ausdrückliche Gestattung zulässig. Der Käufer verweigerte die Zahlung der Provision, die im „Kaufanwärter/Maklervertrag“ vorgesehen war, da der Makler seiner Ansicht nach eine verbotene Doppeltätigkeit ausgeübt habe. Zu Unrecht, so der Senat: Geht aus dem Wortlaut des Vertrags nicht ausdrücklich eine Beauftragung zur Vermittlungstätigkeit hervor, ist von einer Beauftragung als Nachweismakler auszugehen, so dass die Doppeltätigkeit zulässig ist. Oberlandesgericht Saarbrücken, Urteil vom 17. September 2015, Az. 4 U 131/14.

Kein Anspruch auf Maklerprovision

Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt, wenn Umstände vorliegen, die einen wirksamen Abschluss des vermittelten Vertrags verhindern oder diesen von Anfang an als unwirksam erscheinen lassen. Die Mieterin stellte nach Vertragsabschluss einen Schimmelbefall der Wohnung fest, der dem Vermieter bekannt war. Gleichwohl klärte er die Mieterin hierüber nicht auf. Die Parteien hoben den Vertrag schließlich einvernehmlich auf. Da die Mieterin darüber hinaus auch zur Anfechtung berechtigt gewesen wäre, ist die Tatsache, wie der Vertrag letztlich aufgehoben wurde, unbeachtlich: Hätte die Mieterin den Vertrag angefochten, wäre dieser als von Anfang an unwirksam anzusehen. Amtsgericht Charlottenburg, Urteil vom 23. März 2015, Az. 237 C 285/14.

Mieterwechselepauschale ist unwirksam

Die Klausel eines Mietvertrags, wonach der Mieter zur Zahlung einer „Mieterwechselepauschale“ verpflichtet wird, ist unwirksam, da sie den Mieter unangemessen benachteiligt. Vorliegend stellte die Hausverwaltung, die mit der Vermittlung neuer Mietverträge betraut war, dem Mieter die dadurch entstandenen Kosten in Rechnung. Zu Unrecht: Die mit einem Mieterwechsel verbundenen Arbeiten sind die typischen Dienstleistungen einer Verwaltung. Diese Tätigkeiten stellen keinen erheblichen zusätzlichen Arbeitsaufwand dar, so dass er nicht gesondert zu vergüten ist. Amtsgericht Münster, Urteil vom 31. Juli 2015, Az. 55 C 1325/15.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der
Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover