



Betriebskosten leichter auf den Mieter umlegbar

Will der Vermieter dem Wohnraummieter Betriebskosten auferlegen, so genügt im Mietvertrag die Angabe, dass der Mieter „die Betriebskosten“ zu tragen hat. Damit gelten dann die im Gesetz definierten und in der Betriebskostenverordnung erläuterten Betriebskosten als vereinbart, so der Bundesgerichtshof (BGH). Anders als bisher von den Gerichten gefordert, muss der Betriebskostenkatalog weder dem Mietvertrag beigefügt noch darin aufgelistet oder auf die Betriebskostenverordnung verwiesen werden. Sollen allerdings weitere, in der Betriebskostenverordnung nicht aufgeführte „sonstige Betriebskosten“ umgelegt werden, muss der Vermieter diese weiterhin konkret im Vertrag aufführen. BGH, Urteil vom 10. Februar 2016, Az. VIII ZR 137/15.

Wer trägt die laufenden Schönheitsreparaturen?

Die Klausel „Die Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen“ verpflichtet den Mieter zur Ausführung der laufenden Schönheitsreparaturen. Behauptet der Mieter, dass ihm eine renovierungsbedürftige Wohnung überlassen wurde und die Renovierungsklausel daher unwirksam sei, so trifft ihn hierfür die Darlegungs- und Beweislast. Dies gilt auch dann, wenn das Mietverhältnis über 50 Jahre Bestand hatte. Vorliegend gelang dem Mieter der Beweis für die anfängliche Renovierungsbedürftigkeit der Wohnung nicht, so dass er wegen der Nichtvornahme der Schönheitsreparaturen Schadensersatz leisten musste. Landgericht Berlin, Urteil vom 18. August 2015, Az. 63 S 114/14.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Wann der Makler bezahlt werden muss

Eine Nachweisleistung des Maklers gilt als ursächlich für den Abschluss des

Kaufvertrages, wenn dieser der Besichtigung in einem angemessenen Zeitabstand folgt. So greift aufgrund des nahen zeitlichen Zusammenhangs eine tatsächliche Vermutung zugunsten des Maklers. Soll diese erschüttert werden, sind an den Gegenbeweis strenge Anforderungen zu stellen. Vorliegend trat der Erwerber aufgrund eines im Internet veröffentlichten Exposés an den Makler heran. Gut zwei Monate nach der Besichtigung folgte bereits der Abschluss des Kaufvertrages. Nach Ansicht des Senats sei die Ursächlichkeit der Maklerleistung hier zu vermuten. Der Erwerber konnte keine substantiierten Tatsachen vortragen, die gegen die Ursächlichkeit sprachen, so dass ein Provisionsanspruch des Maklers gegeben war. Oberlandesgericht Zweibrücken, Urteil vom 1. Dezember 2015, Az. 8 U 2/14.

Keine Provision ohne Vertrag

Wer an den mit „Angeboten“ werbenden Makler herantritt, erklärt nicht automatisch seine Bereitschaft zur Zahlung einer Maklerprovision. Der Interessent darf zunächst davon ausgehen, dass der Makler auf eine Weisung des Verkäufers hin handelt. Er muss dann nicht ohne weiteres damit rechnen, dass der Makler von ihm eine Provision erwartet. Anders wenn der Kaufinteressent in Kenntnis eines eindeutigen Provisionsverlangens die Dienste des Maklers in Anspruch nimmt. Hier erklärt er unmissverständlich, dass er den im Provisionsbegehren liegenden Antrag auf Abschluss eines Maklervertrages annehmen will. Oberlandesgericht Köln, Urteil vom 3. Dezember 2015, Az. 24 U 21/14.

Kein Nachschieben von Gründen bei Eigenbedarf

Im Rahmen der Eigenbedarfskündigung hat der Vermieter sein Interesse am Eigenbedarf ausreichend darzulegen. Dies dient dem Schutz des Mieters, sich Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und seine Interessen ausreichend wahren zu können. Kommt der Vermieter der Darlegungspflicht nicht ausreichend nach, ist die Kündigung formell unwirksam. Nicht möglich ist es, die Unwirksamkeit durch das Nachschieben von Kündigungsgründen zu heilen. Landgericht Oldenburg, Urteil vom 14. August 2015, Az. 13 S 209/15.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover