



### Gemeinschaft darf Einbau von Rauchmeldern beschließen

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist berechtigt, das Anbringen von Rauchwarnmeldern in den einzelnen Wohnungen zu beschließen. Nach Ansicht eines Eigentümers fehlte der Gemeinschaft hierzu die Beschlusskompetenz. Sein Antrag, den Beschluss der Eigentümerversammlung für ungültig zu erklären, wurde vom Landgericht abgewiesen. Der Eigentümer hatte die Entscheidung des Bundesgerichtshofs übersehen, wonach Wohnungseigentümer den Einbau von Rauchmeldern in Wohnungen beschließen können, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht. Dies war hier der Fall. Amtsgericht Wuppertal, Urteil vom 5. September 2016, Az. 95b C 47/16.

### Keine Maklerprovision wegen zu später Unterzeichnung

Für einen Mietvertrag, der erst nach Inkrafttreten des Mietrechtsnovellierungsgesetzes unterzeichnet wurde, gilt das sogenannte „Bestellerprinzip“. Danach darf der Makler eine Provision vom Wohnungssuchenden nur verlangen, wenn dieser die Leistung des Maklers bestellt. Vorliegend meldete sich die Mieterin aber aufgrund einer Internetanzeige, die vom Vermieter beauftragt wurde, beim Makler. Die Klage auf Zahlung der Maklerprovision blieb daher ohne Erfolg. Der Mietvertrag wurde zwar erst einen Tag nach Inkrafttreten des „Bestellerprinzips“ unterzeichnet, doch konnte nicht festgestellt werden, dass mit der Unterzeichnung des Mietvertrages bewusst und treuwidrig gewartet wurde. Landgericht Düsseldorf, Urteil vom 6. Juni 2017, Az. 11 S 3/16.

### Rücktritt vom Internet-Maklervertrag

Für die Erklärung des Widerrufs braucht der Verbraucher das Wort „Widerruf“ nicht zu verwenden. Vielmehr genügt es,

wenn der Erklärende deutlich zum Ausdruck bringt, er wolle den Vertrag von Anfang an nicht gelten lassen. Dem Maklerkunden stand hier ein Widerrufsrecht nach Fernabsatzrecht zu, da der Maklervertrag über die Internetplattform „ImmobilienScout 24“ zustande kam. Bundesgerichtshof, Urteil vom 12. Januar 2017, Az. I ZR 198/15.

**Veronika Thormann**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Vertragsverlängerung durch Weiternutzung?

In einem Gewerberaummietvertrag kann die stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses durch fortgesetzten Gebrauch der Mietsache durch eine vom Vermieter gestellte allgemeine Geschäftsbedingung ausgeschlossen werden. Der Vermieter beehrte vom Mieter die Räumung eines Restaurants nach fristloser Kündigung – mit Erfolg. Das Mietverhältnis wurde auch nicht durch Fortsetzung des Gebrauchs auf unbestimmte Zeit verlängert, da dieser Automatismus hier wirksam ausgeschlossen wurde. Im Übrigen hat der Vermieter seinen der Fortsetzung des Mietverhältnisses entgegenstehenden Willen durch die Kündigungserklärung rechtzeitig zum Ausdruck gebracht. Oberlandesgericht Dresden, Beschluss vom 13. Oktober 2016, Az. 5 U 993/16.

### Absichtserklärung versus Vorvertrag

Die Verpflichtung zur Veräußerung eines Grundstücks untereinander muss sich aus einer wirksamen Vereinbarung ergeben. Andernfalls stellt es keinen Vertragsbruch dar, wenn der Verkäufer das Grundstück an einen Dritten veräußert. Ein Schadensersatzanspruch des Kaufinteressenten scheidet dann aus. Hier hatten die Parteien durch gerichtlichen Vergleich „Einigkeit“ darüber bekundet, das Grundstück untereinander zu veräußern. Dies stelle aber keinen formwirksamen Kaufvorvertrag dar, sondern deute auf eine bloße Absichtserklärung (sogenannter Letter of Intent) hin. In einer solchen Erklärung bekunden die Vertragsparteien lediglich unverbindlich die Absicht, unter dem Vorbehalt der Einigung über noch offene Punkte einen Vertrag abzuschließen. Landgericht Bonn, Urteil vom 26. Januar 2017, Az. 13 O 109/16.

**Frank Schuster**, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover