



## Reservierungsgebühr für den Makler

Vereinbart ein Makler mit einem Interessenten einen unabhängigen Reservierungsvertrag für eine Immobilie, so erhält er nach Auffassung des Kammergerichts (KG) Berlin unproblematisch eine Reservierungsgebühr. Grund dafür ist nach der Auffassung des Kammergerichts, dass es sich bei Reservierungsgebühren im Rahmen eines Reservierungsvertrages um die Hauptpflicht des Vertragspartners handele. In einem solchen Fall stehe auch der Vereinbarung der Reservierungsgebühr als Allgemeine Geschäftsbedingung nichts im Wege. Im konkreten Fall wurde deshalb die Wirksamkeit einer entsprechenden Regelung bestätigt. KG Berlin, Urteil vom 19. Oktober 2017, Az. 23 U 154/16.

## Keine Mietminderung wegen Verlagerung der Mülltonnen

Werden die Mülltonnen nachträglich in den Hinterhof verlegt, kann der Mieter einer nach hinten gelegenen Erdgeschosswohnung seine Miete nicht mindern, wenn er dadurch zwar in seiner Aussicht, nicht jedoch durch Lärm oder Geruch beeinträchtigt wird. Im konkreten Fall wurde ein neuer Mülltonnenplatz im Hinterhof der Wohnanlage errichtet. Hierdurch werde der Mieter, so das Gericht, jedoch weder durch Geruch noch durch Lärm beeinträchtigt. Nur die Aussicht sei durch die zehn Meter entfernten Mülltonnen verschlechtert. Das reiche aber nicht aus, um die Miete zu mindern. Amtsgericht Brandenburg, Urteil vom 13. Oktober 2017, Az. 31 C 156/16.

## Ein Mietvertrag zwischen zwei Kaufleuten

Sind beide Mietparteien Kaufleute, kommt ein Mietvertrag bereits zustande, wenn der Vermieter dem Mieter nach einem Telefonat eine schriftliche Bestätigung über den Mietvertragsabschluss zukommen lässt und der Mieter nicht sofort widerspricht. Im konkreten

Fall ging es um die Vermietung von Monteurszimmern an ein Abbruchunternehmen. Vermieter und Mieter telefonierten zunächst, woraufhin der Vermieter dem Mieter den Vertragsschluss schriftlich bestätigte. Da der Mieter dem nicht eindeutig und unverzüglich widersprach, kam der Mietvertrag zustande. Der Mieter muss also zahlen. Landgericht Kleve, Urteil vom 27. April 2016, Az. 1 O 301/14.

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

## Baugenehmigung ohne Betriebskonzept rechtswidrig

Liegt für eine Lager- und Verladehalle kein Betriebskonzept vor, welches insbesondere verbindliche Angaben in Bezug auf Arbeitsvorgänge und -zeiten innerhalb der Halle macht, ist die Baugenehmigung unbestimmt und damit rechtswidrig. Im konkreten Fall klagte ein Nachbar gegen die für eine Erweiterung einer Lagerhalle erteilte Baugenehmigung – mit Erfolg. Denn die Baugenehmigung erweise sich wegen des fehlenden Betriebskonzeptes im Hinblick auf nachbarschützende Belange als nicht hinreichend bestimmt. Es sei dem Kläger nicht möglich, daraus Art und Umfang einer möglichen Rechtsverletzung zu beurteilen. Verwaltungsgericht Ansbach, Beschluss vom 13. Dezember 2017, Az. AN 3 S 17.02430.

## Geschossfläche wird ohne Loggia ermittelt

Eine Loggia im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist ein in den Baukörper einspringender, nach einer oder mehreren Seiten offener Freisitz. In dem zugrundeliegenden Fall klagte eine Gemeinde gegen die vom Landratsamt erteilte Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses. Das Vorhaben widerspreche aufgrund der geplanten Loggien mit seiner Geschossfläche dem Bebauungsplan. Die Klage blieb ohne Erfolg. Denn nach der BauNVO seien bei der Ermittlung der Geschossfläche unter anderem Balkone, Loggien und Terrassen nicht zu berücksichtigen. Diese Regelung solle die Schaffung der genannten Gebäudeteile im Hinblick auf ihren hohen Wohnwert begünstigen. Verwaltungsgerichtshof Bayern, Beschluss vom 20. Oktober 2017, Az. 1 ZB 15.1513.

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