

I. Aktuelle Rechtsprechung

BGH: Die außerordentliche fristlose Kündigung eines Mietvertrages muss nicht innerhalb einer angemessenen Frist erfolgen.

Mit Urteil vom 13. Juli 2016 (Az.: VIII ZR 296/15) hatte der Bundesgerichtshof erstmals entschieden, dass § 314 Abs. 3 BGB keine Anwendung auf die fristlose Kündigung eines Mietvertrages nach §§ 543, 569 BGB findet.

Gemäß § 314 Abs. 3 BGB kann eine Kündigung von Dauerschuldverhältnissen aus wichtigem Grund nur innerhalb einer angemessenen Frist erfolgen, nachdem der Berechtigte vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat.

Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter einen Mietvertrag über Wohnraum aufgrund Zahlungsverzugs des Mieters erst sieben Monate nach der ersten Kündigungsmöglichkeit durch eine außerordentliche Kündigung beendet. Der Mieter war der Ansicht, dies sei nicht mehr innerhalb einer angemessenen Frist gewesen und die Kündigung daher unwirksam.

Laut BGH sei die Regelung des § 314 Abs. 3 BGB jedoch nicht auf die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund nach § 569 BGB anwendbar, da diese als spezielle und abschließende Regelung der allgemeinen Regelung des § 314 Abs. 3 BGB vorgehe.

Tipp für die Praxis: Die Unanwendbarkeit des § 314 Abs. 3 BGB auf die speziellen Regelungen zu Mietverhältnissen über Wohnraum wurde durch den BGH erstmals entschieden, auch wenn die Entscheidung in der Fachliteratur nicht unumstritten ist. Nach der Entscheidung des BGH ist eine Verwirkung des Kündigungsrechts weiterhin durch „Nichtstun“ möglich, doch sind die Hürden für eine Annahme der Verwirkung höher als die durch § 314 Abs. 3 BGB gesetzten.

KG Berlin: Mietminderung „auf Null“ bei baurechtswidrigem Zustand der Mieträume.

In seinem Urteil vom 23. Mai 2016 (Az.: 8 U 10/15) hat das Kammergericht Berlin entschieden, dass individualvertragliche Abreden über die Risikoübernahme des Mieters eng auszulegen sind.

Der Mieter wollte in den angemieteten Gewerberäumen eine Kochschule betreiben. Aufgrund ungenehmigter und baurechtswidriger Fenster in der Brandwand erhielt er jedoch nicht die erforderliche Nutzungsänderungsgenehmigung. Er minderte daher die Miete um 100 %.

Der Mietvertrag enthielt eine Klausel mit dem Wortlaut: „Der Mieter hat behördliche Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen“. Diese Klausel sei jedoch laut Gericht eng auszulegen. Daher erfasse die Klausel mit ihrem Wortlaut nur die

Erfüllung behördlicher Auflagen, deren Grund in der Person des Mieters liegen. Den von Beginn an bestehenden baurechtswidrigen Zustand der Mieträume und die Risikoübernahme für deren Umbau durch den Mieter erfasse die Klausel mit ihrem Wortlaut dagegen nicht. Die Mietminderung „auf Null“ sei somit gerechtfertigt gewesen.

Tipp für die Praxis: Aufgrund des Urteils empfiehlt es sich, den Wortlaut einer individualvertraglichen Regelungen so zu wählen, dass daraus die unzweifelhafte Verpflichtung des Mieters hervorgeht, alle behördlichen Genehmigungen auf sein Risiko und seine Kosten beizubringen - auch solche, die in der Baubeschaffenheit der Mieträume begründet sind. Eine entsprechende Verpflichtung des Mieters in Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist auch weiterhin grundsätzlich als unwirksam anzusehen.

LG Traunstein: Auch Makler müssen die Pflichtangaben zur Art des Energieausweises machen.

In seinem Urteil vom 12. Februar 2016 (Az.: 1 HKO 3385/15) hat das Landgericht Traunstein entschieden, dass auch Makler in den Anwendungsbereich des § 16a EnEV fallen.

Eine Maklerin hatte in Immobilienanzeigen nicht die Pflichtangaben zur Art des Energieausweises gemäß § 16a Abs. 1 EnEV gemacht und war wettbewerbsrechtlich abgemahnt worden. Die Maklerin ist der Ansicht, dass

sie nicht in den Anwendungsbereich des § 16a EnEV falle, da sie nicht den in § 16a EnEV aufgeführten Gruppen zuzuordnen sei. Diese sind: Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber.

Das LG Traunstein bejahte jedoch die Verpflichtung der Maklerin zur Angabe. Mit § 16a EnEV wurde die EU-Richtlinie 2010/31/EU in deutsches Recht umgesetzt. Die richtlinienkonforme Auslegung des Schutzzwecks der Regelungsgebiete eine Anwendung auch auf Makler, so das Landgericht. Es dürfe keinen Unterschied machen, ob der Verkäufer, der Vermieter oder der Leasinggeber die Immobilienanzeige selbst schaltet oder ob dieser sich hierzu eines Maklers bedient.

Tipp für die Praxis: Die jüngste Entscheidung des LG Traunstein steht in einer Reihe zahlreicher Landgerichtsurteile mit ähnlichem Ergebnis. Dem stehen jedoch zwei Landgerichtsurteile gegenüber, die die Aufzählung in § 16a EnEV als abschließend und somit keine Angabeverpflichtung beim Makler sehen. Solange die Frage noch nicht höchstrichterlich entschieden ist, ist es aus Maklersicht ratsam, die entsprechenden Pflichtangaben zu machen, um keine wettbewerbsrechtliche Abmahnung zu riskieren.

II. Gesetzgebung

Die Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von

Wohnungseigentum steht nun kurz bevor.

Die Bundesregierung hat einen neuen Gesetzentwurf verabschiedet, wonach zukünftig für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter ein Sachkundenachweis erforderlich sein soll. Darüber hinaus soll für Wohnungseigentumsverwalter die Verpflichtung zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung eingeführt werden.

Die zentralen Änderungen sollen durch Ergänzung und Modifizierung des § 34c Gewerbeordnung (GewO) erfolgen. Der Inhalt und der Umfang der jeweiligen Sachkundeprüfungen sowie der Inhalt und

Umfang der Berufshaftpflichtversicherung soll anschließend mittels Rechtsverordnungen des Bundeswirtschaftsministeriums festgelegt werden.

Das Gesetz befindet sich derzeit im Entwurfsstadium. Mit einer Verabschiedung des Gesetzes durch den Bundestag wird im ersten Quartal 2017 gerechnet. Die erforderlichen Rechtsverordnungen sollen dann im dritten Quartal 2017 folgen. Somit könnte die Berufszulassungsregelung Ende 2017 in Kraft treten.

Über neue Entwicklungen werden wir wieder berichten.

Zu diesen und allen weiteren Fragen rund um das Immobilienrecht steht Ihnen unser Frankfurter Real Estate Team jederzeit gerne zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner:



Dr. Anja Disput
Partner

Curtis, Mallet-Prevost, Colt & Mosle LLP
Moritz-von-Schwind-Haus
Bockenheimer Anlage 3
60322 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69 247576 0
E-Mail: adisput@curtis.com



Dr. Oliver M. Hübner, LL.M. (Edinburgh)
Partner

Curtis, Mallet-Prevost, Colt & Mosle LLP
Moritz-von-Schwind-Haus
Bockenheimer Anlage 3
60322 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69 247576 0
E-Mail: ohuebner@curtis.com

Unser Real Estate Team wird auch in diesem Jahr wieder die EXPO REAL in München vom 4. bis 6. Oktober 2016 besuchen. Über ein Treffen mit Ihnen freuen wir uns!