

## Wer Schuld hat, muss zahlen! Ist das immer so?

Grundsätzlich ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache in Stand zu halten, vgl. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB. Etwas anderes gilt jedoch, wenn der Mieter den Mangel an der Mietsache selbst schuldhaft verursacht hat. Der BGH ist nun mit seiner Entscheidung vom 19. November 2014 (Az. VIII ZR 191/13) von diesem Grundsatz abgewichen und entschied, dass ein Mieter, der in seiner Wohnung leicht fahrlässig einen Brand verursacht hat, die Beseitigung des Brandschadens vom Vermieter verlangen kann, wenn für das Gebäude eine Gebäudeversicherung besteht, deren Kosten auf den Mieter umgelegt worden sind. Der Entscheidung lag der folgende Sachverhalt zu Grunde:

Die zwölfjährige Tochter des Mieters hatte in der Küche durch das Erhitzen von Öl in einem Topf einen Brand ausgelöst. Der Vater war wegen Verletzung der Aufsichtspflicht leicht fahrlässiger Verursacher des Feuers und des hierdurch entstandenen Schadens. Trotz seiner „Schuld“ wurde nun entschieden, dass der Mieter von seinem Vermieter die Beseitigung des Brandschadens verlangen kann. Sofern der Vermieter dieser Pflicht nicht nachkommt, kann der Mieter sogar die Miete mindern. Entscheidend für die Abweichung von dem Grundsatz war, dass der Vermieter zwar eine Wohngebäudever-

sicherung abgeschlossen, die Kosten hierfür aber auf die monatliche Miete umgelegt hatte. Letztendlich kam damit der Mieter für die Versicherung auf. Aus diesem Grund hatte sich auch die Haftpflichtversicherung des Mieters geweigert, die Beseitigungskosten für die entstandenen Schäden zu tragen. Der Vermieter sah sich ebenfalls nicht in der Pflicht, seine Wohngebäudeversicherung zu bemühen und begründete dies mit höheren künftigen Prämien auch für seine weiteren Mietwohnungen. Außerdem sei er für den Schaden schließlich nicht verantwortlich, sondern sein Mieter.

Der BGH entschied nun, dass sich Mieter auf die Gebäudeversicherung verlassen und die Leistungen in Anspruch nehmen können, wenn sie die tatsächlichen Kosten der Versicherung tragen. Demnach ist ein Rückgriff des Versicherers - hier der Vermieter - auf den Mieter durch einen stillschweigenden Regressverzicht ausgeschlossen, wenn der Mieter de facto so steht, als hätte er die Versicherung selbst abgeschlossen. Dem Vermieter fehlt es dann an einem „vernünftigen Interesse“, sich an den Mieter zu wenden. Stattdessen sei er dazu verpflichtet, die auch für solche Schadensfälle abgeschlossene Versicherung einzuschalten. Bisher war jedoch unklar, ob hieraus umge-

kehrt folgt, dass der Mieter in solchen Fällen die Schadensbeseitigung vom Vermieter verlangen und bis dahin die Miete mindern kann. Die Richter bejahten dies und wiesen damit die Revision des beklagten Vermieters zurück. Dies gelte allerdings nur, wenn die Versicherung auch eintrittspflichtig ist und der Mieter die Versicherungsprämien übernommen hat.

Es wurde indes offen gelassen, ob der Vermieter ausnahmsweise nicht auf die Inanspruchnahme der Versicherung verwiesen werden kann, wenn damit eine erhebliche Erhöhung der Versicherungsprämien verbunden wäre. Insofern ist das vorgetragene Urteil nicht ohne Weiteres für jeden Sachverhalt zu übertragen. In einer rechtlichen Beratung muss dieses Risiko sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter mit einkalkuliert werden.



**Axel Lipinski-Mießner**  
Rechtsanwalt  
Geschäftsführer des Ring Deutscher Makler LV  
Berlin und Brandenburg e.V.

## Das Schicksal der Maklerprovision bei Ausübung des Vorkaufsrechts

Die Ausübung von Vorkaufsrechten führt in der Immobilienpraxis regelmäßig zu schwierigen Fragestellungen. Die Sicherung der Verpflichtung des Vorkaufsberechtigten zur Übernahme der Maklerprovision verlangt nicht nur eine umsichtige Gestaltung der vertraglichen Klausel, sondern auch die Beachtung der inhaltlichen Anforderungen an eine wirksame Beurkundung.

1. Übt ein Vorkaufsberechtigter sein Vorkaufsrecht aus, verliert der Makler des Käufers regelmäßig seinen Provisionsanspruch gegen diesen, weil in diesem Fall der wirtschaftliche Erfolg der Maklertätigkeit für den Käufer ausbleibt (BGH, Az. IVa ZR 50/81, WM 1982, 1098). Um dies zu vermeiden, wird versucht, dem Makler einen Anspruch auf Provision aus dem notariellen Kaufvertrag zuzubilligen. Dies kann beispielsweise dadurch erfolgen, dass im notariellen Kaufvertrag die Vereinbarung getroffen wird, dass der Käufer sich zur Erfüllung des sich aus dem Maklervertrag mit dem Verkäufer ergebenden Provisionsanspruchs verpflichtet. Hierbei handelt es sich um einen Vertrag zugunsten Dritter, bei dem sich der Käufer gleichermaßen gegen-

über dem Makler als auch dem Verkäufer zur Zahlung der Maklerprovision verpflichtet. In einer anderen Variante schließen der Verkäufer und der Makler einen Vertrag mit der Bestimmung, dass der Provisionsanspruch ausschließlich von dem Käufer zu tragen sein soll. Der Makler erwirbt durch den Vertrag selbst keinen Anspruch gegen den Verkäufer, sondern im notariellen Kaufvertrag wird einseitig die Pflicht des Käufers begründet, an den Makler eine bestimmte Provision zu zahlen (Nettoauftrag).

Haben die Parteien des Kaufvertrages mit derartigen Klauseln vereinbart, dass der Käufer den Provisionsanspruch des Maklers zu erfüllen hat, so ergibt sich allein nach dem Gesetzeswortlaut ebenfalls eine Verpflichtung des Vorkaufsberechtigten, die Maklerprovision zu zahlen. Denn nach § 464 Abs. 2 BGB kommt durch die Ausübung des Vorkaufsrechts der Kaufvertrag zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Verpflichteten inhaltsgleich zu den Bedingungen zustanden, wie er zwischen dem Verpflichteten und dem Erstkäufer vereinbart war. Dieser Grundsatz erfährt allerdings insofern eine Einschränkung, als Bestimmungen,

die wesensgemäß nicht zum Kaufvertrag gehören, sondern sich als „Fremdkörper“ darin darstellen, nicht den Vorkaufsberechtigten verpflichten. Bestimmungen über die Verteilung von Maklerkosten hat der Bundesgerichtshof mit der Entscheidung vom 14. Dezember 1995 (Az. III ZR 34/95, NJW 1996, 654) als dem Wesen nach nicht als „Fremdkörper“ in einem Grundstückskaufvertrag angesehen, sofern sich die Provision im üblichen Rahmen hält. Vertragsklauseln, nach denen der Makler bei Ausübung des Vorkaufsrechts durch einen Dritten seinen Provisionsanspruch gegen diesen geltend machen konnte, wurden im Regelfall nicht beanstandet.

2. Auf die vielfache Kritik hat der Bundesgerichtshof dann jedoch klargestellt, dass seine bisherige Rechtsprechung die Fälle betraf, in denen es um die Verteilung bereits angefallener Maklerkosten ging. Wenn erst unmittelbar im Zusammenhang selbst mit dem Kaufvertrag erstmals ein Maklervertrag geschlossen wird, so stellt diese originäre Schaffung eines Provisionsanspruches ein „Fremdkörper“ im Kaufvertrag dar, welcher

