

## Literatur

Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl., Band 5/2, §§ 651a–704 BGB, 1.109 Seiten, 159,- €, Verlag C.H. Beck, ISBN 978-3-406-71018-6

Der – nach Ausscheiden von Professor *Seiler* – von den Professoren *Casper*, *Heermann*, *Henssler*, *Jungmann*, *Roth*, *Schäfer*, *Schürmbrand* (vor Drucklegung der 7. Aufl. verstorben), *Tomner* und *Zetzsche* bearbeitete Teil-Band zu den §§ 651a–704 BGB (Stand März 2017) umfasst insb. den Reisevertrag, den Personenbeförderungsvertrag (jetzt nach § 651m BGB abgedruckt), diverse Geschäftsbesorgungsverträge sowie GoA und Verwahrung.

Für den Anwalt und Immobilienrechtler wichtig sind insb. folgende Kommentierungen:

*Heermann* (§ 675 Rn. 91 ff.) behandelt den Baubetreuungsvertrag i.e.S. in Abgrenzung zum Bauträgervertrag (ab 01.01.2018 neu geregelt in § 650u BGB); außerdem den Anwaltsvertrag, insb. mit einer Sozietät (§ 675 Rn. 26 ff., 35).

Beim „Treuhandvertrag“ (§ 675 Rn. 107) wird der WEG-Verwalter zwar nicht ausdrücklich erwähnt, dennoch trifft die Kommentierung auf ihn zu.

*Henssler* behandelt den Verwahrungsvertrag und erörtert Rechtsfragen insb. um das Abstellen von Pkw (§ 688 Rn. 40, 48 ff.) unter dem Gesichtspunkt der Obhutspflicht – weitgehend grundsätzlich und unabhängig von der Qualifizierung als Platzleihe, Dienst- oder Mietvertrag. Das Parken auf dem Hotelparkplatz ist nur Miete, keine Verwahrung – selbst wenn Videokameras installiert sind.

*Tomner* kommentiert das Reisevertragsrecht. Das Urteil des BGH, NJW 2015, 1444 stimmt seiner Ansicht aus der Voraufgabe zu, soweit es um Höhe und Zeitpunkt der Zahlung des Restreisepreises geht (§ 651a Rn. 82 a.E.).

*H. Roth* kommentiert das gesamte Maklerrecht. Unter Reformliteratur (S. 257) wird u.a. noch der Aufsatz *Tomner*, ZMR 1979, 1 zitiert. Das mutet etwas seltsam an, freut aber den Schriftleiter der ZMR. Das Bestellerprinzip bei der Wohnungsvermittlung wird in § 652 Rn. 13a unter Hinweis auf *Fischer*, NJW 2015, 1560 erwähnt. *Roth* hält einen Courtageanspruch bei mehreren Wohnungssuchenden für denkbar, wenn es zum Mietvertragsabschluss mit dem Zweitinteressenten kommt. Einen Provisionsanspruch gegen den vermietenden Wohnungseigentümer schließe das WoVermG, das nur den Mieter schützt, nicht aus (§ 652 Rn. 129). Der „gewöhnliche Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage (§ 27 WEG)“ fällt nicht unter § 2 Abs. 2 Nr. 2 WoVermG (§ 652 Rn. 130 mit umfangreichen Rechtsprechungsnachweisen in Fn. 862).

Allein die Zustimmungspflicht nach § 12 WEG soll nicht zur Versagung der Maklervergütung führen (§ 652 Rn. 122, 123 und Rn. 132 Fn. 905). *H. Roth* hält im Ergebnis diese „Verwalterrechtsprechung“ des BGH für nicht überzeugend, weil der zustimmungsverpflichtete WEG-Verwalter den Kaufvertrag zwar verhindern, aber nicht herbeiführen könne.

*Schürmbrand* bearbeitet den Darlehensvermittlungsvertrag als eine Sonderform des Maklervertrags (§§ 655a ff.).

*Casper* kommentiert Zahlungsdienste und elektronisches Geld (sog. E-Geld, §§ 675c ff.). Die Kartenzahlung wird in § 675i Rn. 17 behandelt. Die Abkürzungen wie ZAG (nur in Vor § 675c Rn. 6 als Zahlungsdienstenaufsichtsgesetz benannt) hätte der Verlag gerne wie bei der ZDRL ins Abkürzungsverzeichnis aufnehmen dürfen.

*F. Schäfer* kommentiert neben der Auslobung insb. das Auftragsrecht. Diese Ausführungen gelten auch für den ehrenamtlich tätigen Beirat i.S.d. § 29 WEG. Beim Auftragsrecht ist insb. der Haftungsmaßstab (§ 662 Rn. 68) von Bedeutung; *F. Schäfer* sieht keine Regelungslücke und bejaht eine Haftung für jede Fahrlässigkeit. Nicht erwähnt wird, nach welchem Maßstab der unter- oder beruflich überqualifizierte Auftragnehmer (z.B. Steuerberater als Beirat) haften soll.

*Jungmann* kommentiert die §§ 675j ff. BGB, während *Zetzsche* die §§ 675u ff. BGB behandelt. Damit wurde eine komplette Neukommentierung des Zahlungsdiensterechts erreicht.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

Dr. Rainer Burbulla, *Aktuelles Gewerberaummietrecht, Rechtsprechung und Vertragsgestaltung*, 3., völlig neu überarbeitete und wesentlich erweiterte Aufl. 2017, 362 Seiten, 44,- €, Erich Schmidt Verlag, Berlin, ISBN 978-3-503-17481-2

Das Gewerberaummietrecht nimmt in der Praxis des Immobilienrechts gerade schon wegen seiner wirtschaftlichen Bedeutung einen besonderen Stellenwert ein. In diesem Bereich ist die Rechtsprechung in besonderem Maße ständigen Änderungen und (Weiter-)Entwicklungen unterworfen.

So sind seit dem Erscheinen der 2. Aufl. im Jahre 2014 wiederum wichtige und für die Praxis bedeutsame Entscheidungen ergangen. Sie betrafen vorwiegend das Zustandekommen eines Mietvertrages, die gewerbliche Weitervermietung (§ 565 BGB), die Schriftform (§ 550 BGB), die Miete und Nebenkosten, Betriebspflichtregelungen, Mängelrechte und Schönheitsreparaturen sowie Einzelfragen zum Prozessrecht. Flankierend hierzu kamen in der Vertragspraxis verschiedene Entwicklungen hinzu, die sich namentlich auf den zunehmenden Online-Handel und die Etablierung von Werbegemeinschaften (in einem Einkaufszentrum) beziehen.

Die 3. Aufl. des Werkes berücksichtigt diese Entwicklungen. Gegenüber der Voraufgabe ist das Buch von daher um 81 Seiten erweitert und vollständig neu bearbeitet worden.

In Kapitel B. arbeitet *Burbulla* die für die Praxis nicht selten bedeutsame Abgrenzung von Gewerberaum- zur Wohnraummiete heraus. Hierbei geht *Burbulla* zugleich auf die gewerbliche Weitervermietung (§ 565 BGB) ein, deren Tatbestandsvoraussetzungen im Einzelfall häufig Schwierigkeiten bereiten und Abgrenzungsfragen aufwerfen.

In Kap. C. behandelt *Burbulla* die gesetzliche Schriftform (§ 550 BGB), deren (wirtschaftliche) Bedeutung nicht oft genug betont werden kann. Wird die Schriftform nämlich nicht eingehalten, so gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen (vgl. §§ 550, 542 Abs. 1 BGB) und ist damit (vorzeitig) innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist (§ 580a Abs. 2 BGB) kündbar. Neben verschiedenen Fallgruppen der Schriftform geht *Burbulla* vor allem auf die Problematik von Schriftformheilungsklauseln ein. Besonders hervor zu heben ist in diesem Zusammenhang die aktuelle Aufarbeitung dieses Themas. So weist *Burbulla* bereits in Kap. C. Rn. 156 auf das Revisionsverfahren des BGH (XII ZR 43/17) gegen die Entscheidung des OLG Düsseldorf vom 25.04.2017 (24 U 150/16, ZMR 2017, 471) hin. Nach Erscheinen des Buches hat der BGH in seinem Ur. v. 27.09.2017 (XII ZR 114/16, ZMR 2018, 30) die generelle Unwirksamkeit von Schriftformheilungsklauseln konstatiert. Hieran wird der BGH wohl auch in dem erwähnten Revisionsverfahren (XII ZR 43/17) festhalten.

In Kap. D. zeigt *Burbulla* die Bedeutung des AGB-Rechts für die Gewerberaummiete auf. Auch hier zeichnet sich das Werk durch eine besondere Praxisnähe und Aktualität aus. So geht *Burbulla* auf die Entscheidung des BGH vom 13.04.2016 (XII ZR 146/14, ZMR 2016, 527) zum Verständlichkeits- und Bestimmtheitsgebot sowie Täuschungsverbot ebenso wie auf die Rechtsprechung des BGH im Ur. v. 14.01.2015 (XII ZR 176/13, NJW 2015, 928) zum „Blue-Pencil-Test“ ein.

Die verschiedenen Möglichkeiten einer Mietpreisvereinbarung werden in Kap. F. dargestellt. Praxisnah und wiederum sehr aktuell sind hier vor allem die Ausführungen zum Online-Handel und der Umsatzmiete. Im Hinblick auf die Entscheidung des BGH zur Unwirksamkeit von Rechtzeitigkeitsklauseln (BGH, Ur. v. 05.10.2016 – VIII ZR 222/15, ZMR 2017, 231) zeigt *Burbulla*, in: Kap. F. Rn. 119 ff. zu Recht auf, dass diese Rechtsprechung auf die Wohnraummiete beschränkt ist.

Komplett überarbeitet wurde gleichfalls das Kap. G. zu den Betriebs- und Nebenkosten, der „zweiten Miete“. Auch hier besticht das Werk durch Aktualität. Auf die Entscheidung des BGH vom 10.02.2016 (VIII ZR 137/15, ZMR 2016, 287) zur „Tragung der Betriebskosten“ wird wiederum ebenso eingegangen wie auf die Problematik von Umlagevereinbarungen und der Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB (BGH, Ur. v. 17.02.2016 – XII ZR 183/13, ZMR 2016, 368).

Ein eigenes Kapitel nehmen nunmehr die Betriebspflichten in der Gewerberaummiete ein. Dies ist angesichts zunehmender Streitigkeiten in diesem

Bereich gerechtfertigt (vgl. hierzu jüngst OLG Hamm, Urt. v. 09.08.2017 – 30 U 53/17, ZMR 2018, 36 zur „ununterbrochenen“ Nutzungspflicht).

In Kap. I. zur Gewährleistung des Vermieters wird vor allem die zunehmende Bedeutung von öffentlich-rechtlichen Beschränkungen und Gebrauchshindernissen für die Gewerberaumtete hervorgehoben (Kap. I., Rn. 61 ff.). Hier zeichnet sich das Werk durch gute praktische Vorschläge aus.

Im Zusammenhang mit der Beendigung von Mietverträgen (Kap. K.) wird die „Trilogie“ des BGH zur Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln und deren praktische Bedeutung für die Gewerberaumtete aufge-

reitet (vgl. Kap. K., Rn. 135 ff.). *Burbulla* geht von einer Übertragbarkeit dieser Rechtsprechung auf die Gewerberaumtete aus.

„Abgerundet“ wird das Werk durch die Beantwortung prozessualer Fragestellungen und durch einen Mustermietvertrag, der gegenüber demjenigen aus der Voraufgabe verfeinert ist und die jüngeren Vorgaben aus der Rechtsprechung berücksichtigt.

Fazit: Mit der 3. Aufl. hat sich das Buch auf dem Markt etabliert. Für die Praxis ist es gerade wegen seiner Aktualität und guten Verständlichkeit sowie Praxisnähe uneingeschränkt zu empfehlen.

*Dr. Olaf Riecke, Hamburg*

#### Beilagenhinweis:

Mit dieser Ausgabe verteilen wir eine Beilage der Verlag Dr. Otto Schmidt KG.

Wir bitten um freundliche Beachtung.

#### Redaktionsbeirat:

Dr. Dr. **Andrik Abramenko**, Richter am LG, Idstein · Prof. Dr. **Christian Armbrüster**, Freie Universität Berlin · Dr. **Lothar Briesemeister**, Vors. Richter am KG a.D., Berlin · Dr. **Rainer Burbulla**, Rechtsanwalt, Düsseldorf · Dr. **Michael Casser**, Verwalter, Köln · **Wolfgang Dötsch**, Richter am LG, Brühl · **Johannes Drabek**, Rechtsanwalt, Nürnberg · Prof. Dr. **Hans-Joachim Driehaus**, Vors. Richter am BVerwG a.D., Berlin · Dr. **Oliver Elzer**, Richter am KG, Berlin · **Günther Geldmacher**, Richter am OLG, Düsseldorf · Prof. Dr. **Martin Häublein**, Freie Universität Berlin · Dr. **Werner Hinz**, Vors. Richter am LG, Itzehoe · Prof. Dr. **Stefan Hügel**, Weimar · Prof. Dr. **Florian Jacoby**, Bielefeld · Dr. **Georg Jennifsen**, Rechtsanwalt, Köln · Prof. Dr. **Siegbert Lammel**, Richter am LG, Frankfurt/M. · Prof. Dr. **Arnold Lehmann-Richter**, Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin · Dr. **Klaus Lützenkirchen**, Rechtsanwalt, Köln · **Horst Müller**, Rechtsanwalt, München · Dr. **Marcel M. Sauren**, Rechtsanwalt, Aachen · **Edwin Schläger**, Assessor, Düsseldorf · Dr. **Jan-Hendrik Schmidt**, Rechtsanwalt, Hamburg · Prof. **Wolfgang Schneider**, Dipl.-Rechtspfleger, Berlin · **Ferréol Jay von Seldeneck**, Rechtsanwalt und Notar, Berlin · Prof. Dr. **Friedemann Stornel**, Vors. Richter am LG a.D., Hamburg · Dr. **A. Orlík Vogel**, Rechtsanwalt, München · Dr. **Joachim Wichert**, Rechtsanwalt, Frankfurt/M.

#### Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR)

71. Jahrgang 2018. Wolters Kluwer Deutschland GmbH, Luchterhand Verlag, Luxemburger Straße 449, 50939 Köln, Telefon 02 21/9 43 73-7000, Telefax 02 21/9 43 73-1 72 01, Kundenservice: Telefon (0 26 31) 8 01-22 22, Telefax (0 26 31) 8 01-22 23 E-Mail: info-wkd@wolterskluwer.com; www.wolterskluwer.de, www.luchterhand-fachverlag.de

**Bezugspreis:** jährlich (12 Hefte) 299,- € zzgl. Versandkosten. Einzelheft 30,- € zzgl. Porto. Das Abonnement der ZMR ist schriftlich mit einer Frist von 6 Wochen zum Ende eines Kalenderjahres kündbar. Fehlende Nummern oder Hefte können ohne Berechnung nur innerhalb von 8 Wochen nach Erscheinen eines Heftes nachgeliefert werden.

**Redaktion:** RA Heiko Ormanschick, Blankeneser Bahnhofstr. 46, 22587 Hamburg, E-Mail: kanzlei@ormanschick.de; RiAG Dr. Olaf Riecke, Baumweg 1, 22589 Hamburg, E-Mail: olaf@riecke-hh.de/olaf@riecke-hamburg.de. Einsendungen an die Schriftleitung (bitte an Herrn Dr. Riecke) werden gern geprüft, erfolgen aber auf eigene Gefahr und ohne Gewähr für die Rücksendung.

**Verlagsredaktion:** Wolters Kluwer Deutschland GmbH, Luchterhand Verlag, Robert-Bosch-Straße 6, 50354 Hürth; Bettina Haubert, Telefon (02 21) 9 43 73-7903, Telefax (02 21) 9 43 73-1 7903; Sandra Ehses, Telefon (0221) 94373-7980, Telefax (0221) 94373-17980.

**Anzeigen:** Anzeigenverkauf: Janosch Kleibrink, Telefon (02 21) 9 43 73-77 19, E-Mail: Janosch.Kleibrink@wolterskluwer.com; Anzeigen-disposition: Karin Odening, Telefon (02 21) 9 43 73-7760, E-Mail: anzeigen@wolterskluwer.com. Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 28 vom 01.01.2018.

**Urheber- und Verlagsrechte:** Die in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Das gilt auch für die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze, denn diese sind geschützt, soweit sie vom Einsender oder von der Redaktion erarbeitet oder redigiert worden sind. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen; diese bedürfen zur Auswertung einer Genehmigung des Verlags. Kein Teil dieser Zeitschrift darf ohne schriftliche Genehmigung des Verlages in irgendeiner Form – durch Fotokopie, Mikrofilm oder andere Verfahren – reproduziert oder in eine von Maschinen, insbesondere Datenverarbeitungsanlagen, verwendbare Sprache übertragen werden. Auch die Rechte der Wiedergabe durch Vortrag, Funk- und Fernsehsendungen, im Magnettonverfahren oder auf ähnlichem Wege bleiben vorbehalten. Fotokopien für den persönlichen und sonstigen eigenen Gebrauch dürfen nur von einzelnen Beiträgen oder Teilen daraus als Einzelkopien hergestellt werden. Jede im Bereich eines Unternehmens hergestellte oder benutzte Kopie dient gewerblichen Zwecken gem. § 54 Abs. 2 UrhG und verpflichtet zur Gebührenzahlung an die VG Wort, Abt. Wissenschaft, Goethestraße 49, 80336 München, von der die einzelnen Zahlungsmodalitäten zu erfragen sind.

Wolters Kluwer Deutschland gestattet hiermit rechtsverbindlich die den Regeln des Börsenvereins des Deutschen Buchhandels entsprechende Nutzung der in dieser Zeitschrift veröffentlichten Rezensionen.

**Herstellung:** Ute Heller

**Satz:** Newgen Knowledge Works (P) Ltd., Chennai

**Druck:** Williams Lea & Tag GmbH, München

# 3/2018

Seiten 181–288  
71. Jahrgang  
ISSN 0340-7497  
Art.-Nr. 24308803



#### Aus dem Inhalt:

**Die AGB-Kontrolle der Verwaltervergütung im Spiegel der höchstgerichtlichen Rechtsprechung zu Bankentgelten**

Florian Jacoby/Arnold Lehmann-Richter/Frank Weiler  
→ Seite 181

**Preisanpassungsrecht der Strom- und Gasgrundversorger: Europarechtskonformität weiter ohne abschließende Klärung**

Kurt Markert  
→ Seite 187

**Der Widerruf einer Modernisierungsvereinbarung und dessen Folgen bei einer in der Wohnung des Mieters oder außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters/Verwalters abgeschlossenen Vereinbarung**

Eric Lindner  
→ Seite 190

**Wendepunkt oberlandesgerichtlicher Rechtsprechung zur Ausweitung des § 940a Abs. 2 ZPO (auch) auf Gewerberaummietverhältnisse**

Meike Klüver  
→ Seite 196

**BGH – VIII ZR 232/15: Auch kein Rechtsmissbrauch bei Nichtanbieten einer schon zum Zeitpunkt der Eigenbedarfskündigung vorhandenen Alternativwohnung?**

Thomas Wedel  
→ Seite 200

# ZMIR

Miete, Pacht, Leasing,  
Maklerrecht  
Wohnungseigentum  
Wohngeld  
Erschließungsbeitragsrecht

**Verlängerung der Verjährungsfrist im Formularmietvertrag**  
BGH (08.11.2017)  
→ Seite 201

**Zweitwohnung und Eigenbedarfskündigung**  
BGH (22.08.2017)  
→ Seite 204

**Verwertungskündigung; erheblicher Nachteil beim Vermieter selbst ist nötig**  
BGH (27.09.2017)  
→ Seite 205

**Mietvertrag über ein als Club genutztes Objekt; eingebrachte Sachen des Vermieters**  
BGH (27.09.2017)  
→ Seite 208

**Zurückbehaltungsrecht wegen fehlender, umsatzsteuerausweisender Rechnung**  
OLG Köln (17.07.2017)  
→ Seite 215

**Vertrauen des Prozessbevollmächtigten auf eine zutreffende Rechtsmittelbelehrung**  
BGH (28.09.2017)  
→ Seite 233

**Beschlusskompetenz der Untergemeinschaften für „Sanierungsmaßnahmen“**  
BGH (10.11.2017)  
→ Seite 234

G 20505

## Zeitschrift für Miet- und Raumrecht

#### Herausgeber

Heiko Ormanschick  
Dr. Olaf Riecke

#### Redaktionsbeirat

Dr. Dr. Andriik Abramenko  
Prof. Dr. Christian Armbrüster  
Dr. Lothar Briesemeister  
Dr. Rainer Burbulla  
Dr. Michael Casser  
Wolfgang Dötsch  
Johannes Drabek  
Prof. Dr. H.-J. Driehaus  
Dr. Oliver Elzer  
Hubert Fleindl  
Günther Geldmacher  
Prof. Dr. Martin Häublein  
Dr. Werner Hinz  
Prof. Dr. Stefan Hügel  
Prof. Dr. Florian Jacoby  
Dr. Georg Jennißen  
Prof. Dr. Siegbert Lammel  
Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter  
Dr. Klaus Lützenkirchen  
Horst Müller  
Dr. Marcel M. Sauren  
Edwin Schläger  
Dr. Jan-Hendrik Schmidt  
Prof. Wolfgang Schneider  
Ferréol Jay von Seldeneck  
Prof. Dr. Dominik Skauradszun  
Prof. Dr. Friedemann Sternel  
Dr. A. Olrik Vogel  
Dr. Joachim Wichert

Luchterhand Verlag