



Aktuelles aus dem Miet- und Maklerrecht



Jürgen Sattler

IVD-Nord Rechtsberater M-V



Maklerrecht



1. Maklerfall: Einstufung als Einfamilienhaus

Fall:

In Stuttgart hat eine IVD-Maklerin eine Doppelhaushälfte aufgeteilt in eine 81qm große 3-Raumwohnung im OG und eine 95qm große 4-Raumwohnung, vermietet, verkauft.

Unter Hinweis auf § 656c Abs. 1 BGB liege ein Einfamilienhaus vor, da der neue Eigentümer das gesamte Haus zukünftig nutzen will.

Die Maklerin verlangt die volle Provision.

§ 656c BGB

Lohnanspruch bei Tätigkeit für beide Parteien

- (1) Lässt sich der Makler von beiden Parteien des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklerlohn versprechen, so kann dies nur in der Weise erfolgen, dass sich die Parteien in gleicher Höhe verpflichten. Vereinbarung der Makler mit einer Partei des Kaufvertrags, dass er für diese unentgeltlich tätig wird, kann er sich auch von der anderen Partei keinen Maklerlohn versprechen lassen. Ein Erlass wirkt auch zugunsten des jeweils anderen Vertragspartners des Maklers. Von Satz 3 kann durch Vertrag nicht abgewichen werden.
- (2) Ein Maklervertrag, der von Absatz 1 Satz 1 und 2 abweicht, ist unwirksam. § 654 bleibt unberührt.

Gerichtliche Entscheidung:

- Makler bekommt Recht
- Kaufgegenstand ist kein Einfamilienhaus
- Es kommt auf die bestehende Bepflanzung bzw. Aufteilung **nicht** auf die künftige Nutzung an



(Landgericht Stuttgart, WuM 2024, 42)



2. Maklerfall: Ist eine automatische Verlängerung des Maklervertrages wirksam ?

Fall:

Die Klägerin ist Maklerin.

Die Beklagte will eine ihrer Eigentumswohnungen verkaufen. Es wird ein Maklervertrag geschlossen. Die automatische Verlängerung ergibt sich aus einer Anlage zum Maklervertrag, wenn nicht fristgerecht 1 Monat vor Ablauf gekündigt wird.

Nach Ablauf von 6 Monaten beauftragt die Beklagte einen neuen Makler. Die Klägerin verlangt Schadensersatz, nachdem der 2. Makler nachgewiesen hat .



§ 307 BGB Inhaltskontrolle

- (1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist.

- (2) Eine unangemessene Benachteiligung ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung¹.mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist oder 2.wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, so einschränkt, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist.

Gerichtliche Entscheidung:

Landgericht:

- Klage stattgegeben

Oberlandesgericht:

- Klage wird abgewiesen, da Maklervereinbarung nach 6 Monaten ausgelaufen
- Verlängerungsklausel sei unwirksam wegen unangemessener Benachteiligung des Kunden

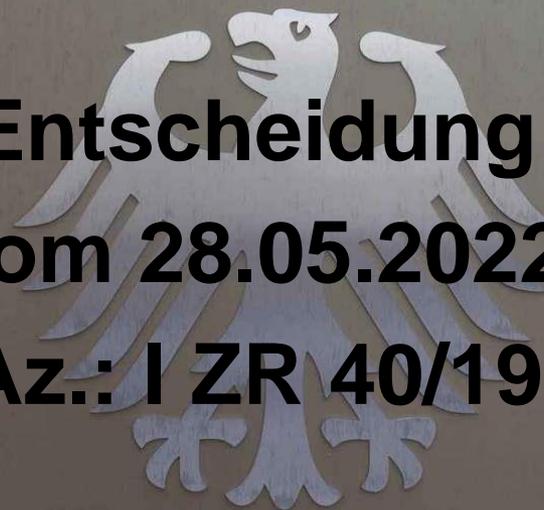


RECHTSANWÄLTE
Sattler & Kollegen

ivd

BUNDESGERICHTSHOF

**Entscheidung
vom 28.05.2022
Az.: I ZR 40/19**



Lösung nach BGH

- In einem Maklervertrag kann der Maklerkunde auf sein Recht verzichten, einen weiteren Makler zu beauftragen, auch unter Verwendung der AGB.
- Wenn keine Kündigung erfolgt  Verlängerung des Maklervertrages
- Schlussfolgerung: Schadensersatz ist berechtigt, da Verstoß gegen Vertrag
 aber keine wirksame Vereinbarung in einer Anlage, ohne dass die Bestandteil des Maklervertrages ist
- Im Ergebnis (-)



3. Maklerfall: Hat ein Makler Anspruch auf Courtage, wenn Kunde billiger verkauft?

Fall:

Eine Maklerfirma aus Bielefeld bietet einer Unternehmensgruppe im Dezember 2010 ein gewerbliches Grundstück zum Kaufpreis von 1,1 Millionen EUR an.

Im Juli 2021 erwarb sie das Grundstück für 624 Tausend EUR .
Eine Courtage wird verweigert, da der Makler den abgeschlossenen Kaufvertrag nicht vermittelt habe.



Gerichtliche Entscheidung

Oberlandesgerichtes Hamm:

- Führt die Tätigkeit des Maklers zum Abschluss eines anderen Vertrages entsteht kein Anspruch
- Identität fehlt (beabsichtigt contra zustande gekommen), da Differenz um 43 % Abweichung
- Demnach ist der Anspruch gegeben, weil mit dem Kaufvertrag der angestrebte wirtschaftliche Erfolg erzielt wurde. Hieran ändere nichts an der Preisdifferenz!
- Ohne Hinzutreten weiterer Gründe ist es treuwidrig, unter Hinweis auf die Preisabweichung die Courtage zu verweigern.

4. Maklerfall: Auskunftsberechtigung des Maklers über Inhalt des Hauptvertrages ?

Fall:

Eigentümer und Kunde verweigern dem Makler die Teilnahme am Notartermin.



Der Makler hat keine Kenntnis von der Höhe des Kaufpreises.



Voraussetzung für Auskunftsanspruch

- Der Anspruch muss dem Grunde nach bestehen

Wie wird der Auskunftsanspruch umgesetzt?

- Grundbuchamt

(Landgericht Hamburg, Urteil vom 11.07.2023, 318 O 78/17)

Mietrecht





1. Mietfall: Auskunftsanspruch zur Mietpreisbremse Verjährung

Fall:

Der Mieter bezieht in 2016 seine Wohnung in Berlin-Kreuzberg. Im Jahr 2020 hört er von einem Mitmieter, dass es eine Mietpreisbremse gibt und erkundigt sich beim Vormieter über die damalige Höhe der Miete, die um 25% nach unten abweicht. Der Mieter erhebt Auskunftsklage gegen Vermieter.



§ 556g Abs. 3 BGB

Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt §559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.



Verpflichtung:

- Auskunft über Tatsachen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miethöhe maßgebend sind, also Höhe der Vormiete, vorangegangene Modernisierungsmaßnahmen, Baujahr, Zeitpunkt der erstmaligen Vermietung
- Rechtsdienstleister machen 4 Ansprüche geltend, wobei später als 3 Jahre nach Abschluss des Mietvertrages

4 Amtsgerichtliche Entscheidungen:

- 3 Ansprüche (+)
 - Argument: keine Verjährung, da nur Hilfsanspruch
 - Hauptanspruch: Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete
- 1 Anspruch (-)
 - Anspruch verjährt nach 3 Jahren gemäß §§ 195, 199 BGB mit Ende von 3 Jahren, beginnend mit Endes des Jahres, indem der Mietvertrag geschlossen wurde



RECHTSANWÄLTE
Sattler & Kollegen

ivd

BUNDESGERICHTSHOF



Entscheidung



BGH folgt der Verjährung

- Auskunftsanspruch verjährt selbstständig und unabhängig von dem Hauptanspruch. Allerdings beginnt die Verjährungsfrist nicht mit Abschluss des Mietvertrages, sondern erst mit dem Auskunftsverlangen des Mieters
- Argument
 - verhaltener Anspruch, der erst entsteht, wenn Mieter den Anspruch verlangt!
 - Vermieter muss von sich aus die Leistung **nicht** erbringen!



2. Mietfall: Aufklärungspflicht gegeben?

Fall:

Im Dezember 2023 kam es unter Zuhilfenahme eines Gewerbemaklers zum Abschluss eines gewerblichen Mietvertrages über ein Loft-Atelier für einen Friseursalon. Ein halbes Jahr zuvor wurde dort ein Bordell betrieben. Davon haben weder Makler noch Eigentümer berichtet.

Friseurin ficht den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung an.

§ 123 Abs. 1 BGB

Anfechtbarkeit wegen Täuschung oder Drohung

Wer zur Abgabe einer Willenserklärung durch arglistige Täuschung oder widerrechtlich durch Drohung bestimmt worden ist, kann die Erklärung anfechten.



Gerichtliche Entscheidung:

Oberlandesgericht Düsseldorf:

- Keine Aufklärungspflicht, da von einer gewerblichen Mieterin erwartet werden kann, dass sie sich vor Abschluss eines Mietvertrages über das Geschäftslokal selbstständig informiert und Erkundigungen einzieht. Zudem haben sich die Moralvorstellungen geändert. Im Übrigen unterdurchschnittliche Lage, da 10 EUR/qm zahle

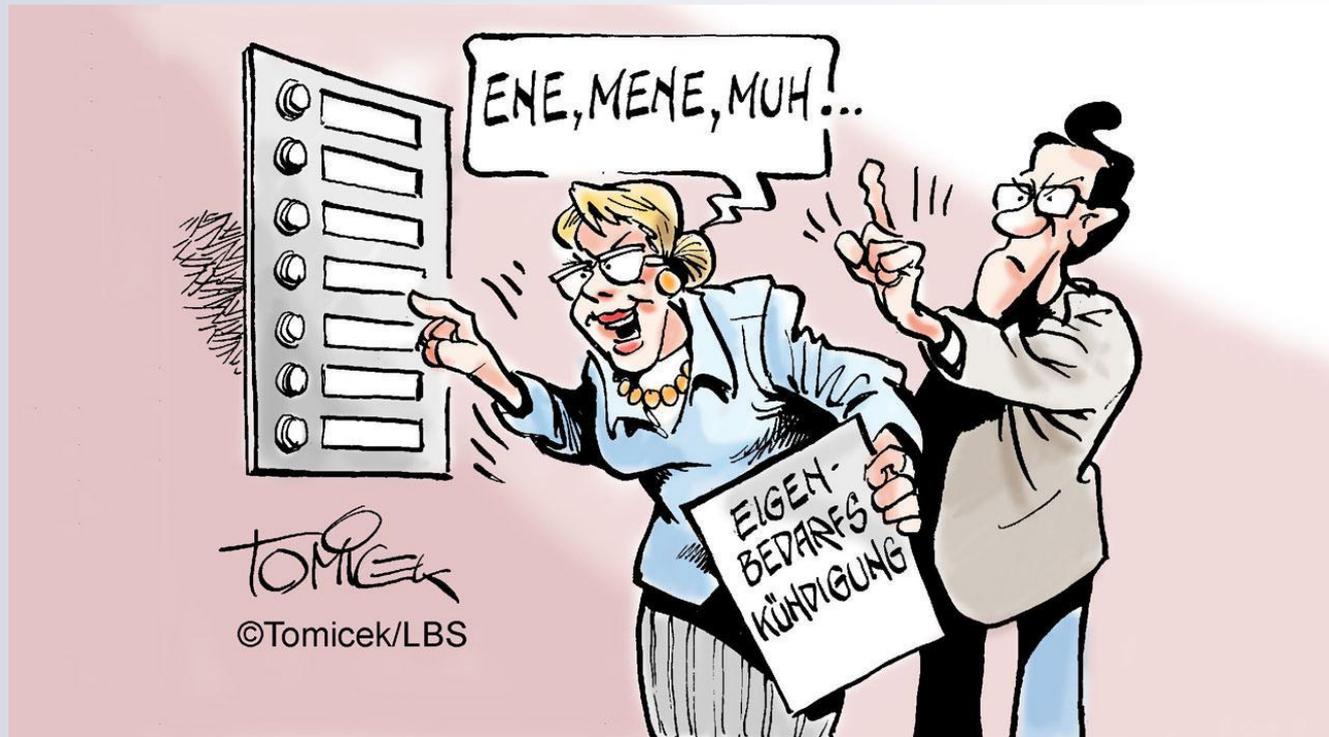
➡ kein besonderes Ansehen



RECHTSANWÄLTE
Sattler & Kollegen



3. Mietfall: Eigenbedarf auch für Cousin?





§ 573 BGB

Ordentliche Kündigung des Vermieters

- (1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

- (2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn
 1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
 2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt ...



Gerichtliche Entscheidungen:

Amtsgericht Berlin-Kreuzberg:

- nur Familienangehörige , solche Personen, die ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen haben
- Verwandte in gerader Linie (Kinder, Eltern, Großeltern)
- Verwandte in Seitenlinie bis zum 3. Grad (Geschwister, Neffen, Nichten, Tante, Onkel)
- Nicht Schwipschwager : nur entfernter Verwandter, meistens nur angeheiratet



Landgericht Berlin:

- Zeugnisverweigerungsrecht ist Anknüpfungspunkt
- Es kommt auf das Vorliegen einer engen sozialen Bindung an.

(Landgericht Berlin vom 19.10.2023, 67 S 119/23, GE2023, S. 1248)

4. Mietfall: Schönheitsreparaturen formularmäßiger Vordruck in einem Mietvertrag gültig?

- Ja, aber nur bei Übergabe einer renovierten Wohnung
- Beweislast bei Mieter



**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit !**





Rechtsanwalt Jürgen Sattler

Richard-Wagner-Str. 15, 18055 Rostock

Tel: 0381 / 49 73 78 0

Fax: 0381 / 49 73 78 3

Internet: www.sattler-koll.de

E-Mail: rae.sattler.pp@t-online.de



Quellen

Bild:

- <https://www.pngwing.com/en/free-png-tlxad>
- <https://www.istockphoto.com/de/grafiken/immobilienmakler>
- <https://www.staatsanzeiger.de/tag/gerichtsentscheidung/>
- <https://www.notar-jannsen-dortmund.de/bei-einem-beurkundungstermin-durch-andere-person-vertreten-lassen/>
- <https://diybook.de/news/wohnrecht/eigenbedarf-kuendigung-immer-rechtens-2913>
- <https://de.wikipedia.org/wiki/Richterhammer>
- https://stock.adobe.com/de/images/mieterhohung-durch-umgehung-der-mietpreisbremse/94068402?as_campaign=ftmigration2&as_channel=dpcft&as_campclass=brand
- <https://www.mietrechtsiegen.de/formularmietvertrag-wirksamkeit-einer-schoenheitsreparaturklausel/>
- <https://rae-drkeller.de/rechtsgebiete/mietrecht/index.html>
- <https://in.pinterest.com/pin/681169512387937127/>