



Maklerprovision trotz Rücktritt des Käufers

Ein Makler kann die erlangte Provision einbehalten, auch wenn der Kaufvertrag zwischen den Parteien nach einem Rücktritt des Verkäufers aufgelöst wird. Im vorliegenden Fall war der Verkäufer vom Kaufvertrag zurückgetreten, nachdem der Käufer den Kaufpreis nicht gezahlt hatte. Der Rücktritt war dem Risikobereich der Parteien zuzuordnen und beruhte demnach nicht auf Umständen, die aus einer sogenannten Unvollkommenheit des Kaufvertrags resultierten. Auf diese hätte sich der Makler sonst einstellen müssen. Landgericht Hamburg, Urteil vom 28. September 2012, Az. 323 O 270/11.

Provisionsrückzahlung bei verbotswidrigem Vertrag

Schließen die Parteien nach der Vermittlung durch einen Makler einen Vertrag, mit dem sie gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen, verliert der Makler seinen Provisionsanspruch. Vorliegend vereinbarten die Parteien im Rahmen einer Praxisübernahme, dass die Weitergabe von Mandantendaten auch ohne eine Zustimmung der Mandanten erfolgen sollte. Damit verstieß zumindest der Verkäufer der Praxis gegen geltendes Recht. Dieser Verstoß erstreckt sich auf den kompletten Kaufvertrag, so dass dieser nichtig ist. Damit fehlt es an einer Grundlage für den Provisionsanspruch des Maklers, so dass dieser die bereits geleistete Provision zurückzahlen musste. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 26. Mai 2014, Az. 18 U 29/13.

Keine Mietminderung bei feuchtem Keller

Mieter einer Altbauwohnung haben keinen Anspruch auf eine Mietminderung im Falle eines feuchten Kellers. Auch bestehen keine Schadensersatzansprüche aufgrund von Feuchtigkeitsschäden an untergestellten Gegenständen. Mit seinem Beschluss bestätigte das Landgericht Ansbach das vorinstanzliche Urteil

des Amtsgerichts. Dies erklärte, dass bei der Beurteilung, ob ein Mangel der Mietsache vorliege, der Maßstab anzuwenden sei, der bei der Errichtung des Gebäudes galt. Bei einem Gebäude, das im Jahr 1900 errichtet wurde, kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Isolierung des Kellers gegen Feuchtigkeit zum üblichen Stand der Technik gehörte. Landgericht Ansbach, Beschluss vom 11. August 2014, Az. 1 S 228/14.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Anrechenbare Kosten: Auftraggeber hat Auskunftspflicht

Der Auftraggeber muss dem Architekten Auskunft über die Höhe der anrechenbaren Kosten geben, soweit diese nicht ohne die Mitwirkung des Auftraggebers zu ermitteln sind. Diese Pflicht erstreckt sich gegebenenfalls auf sämtliche Unterlagen, die für die Ermittlung der Kosten nötig sind. Sind die Kosten nach Gebäuden aufzuteilen, kann vom Auftraggeber jedoch nicht verlangt werden, einen Sachverständigen mit der Zuordnung der Kosten zu beauftragen. Für den Auftraggeber ist es aber zumutbar, dem Architekten die Einsichtnahme in die entsprechenden Bauunterlagen zu gewähren. Oberlandesgericht Stuttgart, Urteil vom 21. Oktober 2014, Az. 10 U 70/14.

Schönheitsreparaturen: Mieter hat Zahlungsanspruch

Sieht die Klausel eines Mietvertrages einen Zahlungsanspruch des Mieters für von ihm selbst durchgeführte Schönheitsreparaturen vor, so ist dieser nicht von der Zustimmung des Vermieters abhängig. Selbst der ausdrücklich entgegenstehende Wille des Vermieters ist unbeachtlich. Allein erforderlich ist die sach- und fachgerechte Ausführung der Schönheitsreparaturen. Eine derartige Auslegung der Klausel entspreche auch den berechtigten Interessen beider Parteien. So biete sie dem Mieter einen Anreiz zur kostengünstigen Eigendurchführung und Erhalt der „angesparten“ Beträge. Der Vermieter wiederum habe den Vorteil, sich nicht um die Koordination der Arbeiten kümmern zu müssen. Zudem liegt das Risiko der mangelhaften Ausführung auf Seiten des Mieters. Bundesgerichtshof, Urteil vom 3. Dezember 2014, Az. VIII ZR 224/13.

Sergja Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover