



### **Maklerprovision umfasst auch Zubehör**

Die Berechnung der Maklerprovision ist abhängig vom Kaufpreis des zu erwerbenden Grundstücks. Bei Ermittlung dieses Wertes ist im Zweifel auch das mitverkaufte Zubehör des Grundstücks wie Maschinen oder Werkzeug einzubeziehen. Vorliegend wiesen die Parteien den Wert des Zubehörs zwar gesondert im Kaufvertrag aus. Dies führt nach Ansicht des Gerichts jedoch zu keiner anderen Beurteilung. Soll das Zubehör nicht als Grundlage der Provisionsberechnung dienen, bedarf es eines gesonderten Kaufvertrages, der unabhängig vom Grundstückskaufvertrag besteht. Amtsgericht Charlottenburg, Urteil vom 2. Juli 2014, Az. 231 C 51/14.

### **Wenn der Makler ohne Auftrag handelt**

Ein stillschweigend geschlossener Maklervertrag kann nur angenommen werden, wenn der Interessent weiß, dass er Maklerdienste entgegennimmt und im Verkaufsfall eine Provision zahlen muss. Vorliegend behauptete der Makler, es sei zu einem Maklervertrag zwischen ihm und der Beklagten gekommen. Der Senat sah das anders: Die Beklagte war weder auf Angebote des Maklers noch auf dessen Provisionsverlangen in irgendeiner Form eingegangen. Weder die kommentarlose Entgegennahme des Maklerangebots noch das bloße „Sich-Gefallen-Lassen“ der späteren Maklertätigkeit sind ausreichend, um einen Bindungswillen des Interessenten anzunehmen. Landgericht Düsseldorf, Urteil vom 11. November 2014, Az. 35 O 75/13.

### **Mieterhöhung kann zu Diskriminierung führen**

Erhöht ein Vermieter lediglich bei Mietern ausländischer Herkunft die Miete, ohne hierfür einen plausiblen Grund darzulegen, kann dies eine unzulässige Diskriminierung nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz darstellen. Es genügt dabei die überwiegende Wahrscheinlichkeit, dass die Herkunft der Mie-

ter zumindest mitursächlich für das Verhalten des Vermieters war. Im vorliegenden Fall konnte davon ausgegangen werden: Der Vermieter erhöhte die Mieten seiner Mieter mit türkischer und arabischer Herkunft, wohingegen die Mieten deutscher oder mitteleuropäischer Mieter nicht erhöht wurden. Auch schloss der Vermieter im Weiteren nur noch Mietverhältnisse mit Mietern, die weder türkischer noch arabischer Herkunft waren. Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 19. Dezember 2014, Az. 25 C 357/14.

**Veronika Thormann**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### **Ohne Vorlage der Urkalkulation im Prozess kein Geld**

Ein Auftragnehmer begehrte restlichen Werklohn für zusätzliche Bauleistungen. Der vom erstinstanzlichen Gericht bestellte Sachverständige nahm an, dass die Nachtragshöhen nicht ohne Offenlegung der Urkalkulation überprüfbar sind. Die daraufhin erstellte Auftragskalkulation hatte der Auftragnehmer erst nach Fristablauf bei Gericht eingereicht, woraufhin die Klage abgewiesen wurde. Die Berufung gegen das Urteil blieb erfolglos. Für die Ermittlung der geschuldeten Vergütung sei erforderlich, dass eine vergleichbare Position in der Urkalkulation existiere und dass anhand dieser die Kostenkalkulation fortgeschrieben werde. Oberlandesgericht Dresden, Urteil vom 15. Januar 2015, Az. 9 U 764/14.

### **Auftragnehmer trägt das Risiko eines Diebstahls**

Der Bauunternehmer schuldete die schlüsselfertige Errichtung eines Wohnhauses. Noch vor Durchführung der Innenausbauarbeiten übergab der Unternehmer das Haus an den Auftraggeber. Das im Haus gelagerte Material für den Innenausbau wurde bei einem Einbruch gestohlen. Das Gericht entschied, dass der Unternehmer die Kosten für das Ersatzmaterial trägt, da es sich bei der Übergabe des Hauses nur um eine Teilabnahme handelt. Die noch zu erbringende Leistung des Innenausbaus war hiervon nicht umfasst. Daher trug der Unternehmer das Risiko des Untergangs. Dieses Risiko erstreckt sich auch auf das zur Erstellung erforderliche Material. Oberlandesgericht Saarbrücken, Urteil vom 3. Dezember 2014, Az. 1 U 49/14.

**Sergja Antipa**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover