



Bestellerprinzip ist verfassungskonform

Seit Inkrafttreten des Mietrechtsnovellierungsgesetzes am 1. Juni 2015 gilt für Immobilienmakler das sogenannte Bestellerprinzip. Danach ist bei der Vermittlung von Wohnungsmietverträgen derjenige provisionspflichtig, der den Makler bestellt hat – der Mieter nur noch unter eng begrenzten Voraussetzungen. Zwei Makler sahen sich in ihrer Berufsfreiheit verletzt und erhoben Verfassungsbeschwerde. Der Senat entschied, dass die Neuregelung trotz Einschränkung der Berufsfreiheit verfassungsgemäß sei. Das Vermindern sozialer und wirtschaftlicher Ungleichheiten stelle ein legitimes Ziel dar. Bundesverfassungsgericht, Urteil vom 29. Juni 2016, Az. 1 BverfG 1015/15.

Per SMS kein Maklervertrag

Eine SMS mit dem Hinweis auf einen vermeintlich zu zahlenden Maklerlohn genügt nicht, um einen Provisionsanspruch des Maklers zu begründen. Vorliegend hatte das Gericht über die Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten zu entscheiden, die zur Abwehr eines Maklerprovisionsanspruchs erforderlich waren. In diesem Zusammenhang führte das Gericht aus, dass ein einseitiger SMS-Schriftverkehr, in welchem der Makler auf die Provisionspflichtigkeit seiner Tätigkeit hinweist, keinen Provisionsanspruch begründet: Nach Einführung des „Bestellerprinzips“ müsse der Maklervertrag zwangsläufig in Textform geschlossen werden. SMS-Nachrichten hielten diesem Erfordernis nicht stand. Amtsgericht Dülmen, Urteil vom 22. März 2016, Az. 3 C 348/15.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Besitz im Eilverfahren

Dem Erwerber eines Objektes vom Bauträger kann auch im Eilverfahren ein Anspruch auf Besitzeinräumung zu-

stehen. Der Erwerber behielt aufgrund der Mangelhaftigkeit des Gebäudes einen Teil der Fertigstellungsrate sowie -sicherheit ein. Da sich der Bauträger weigerte, dem Erwerber den Besitz an dem Objekt einzuräumen, suchte dieser aufgrund der angespannten Wohnsituation Eilrechtsschutz – mit Erfolg. Aufgrund der Mangelhaftigkeit sowie der um acht Monate verspäteten Fertigstellung dürfe der Erwerber Abzüge an der Gesamtforderung vornehmen. Da aber 91,5 Prozent des Gesamtpreises gezahlt wurden und ein Eilrechtsgrund bestehe, müsse dem Erwerber der Besitz eingeräumt werden. Landgericht München, Beschluss vom 8. April 2016, Az. 18 O 5774/16.

Unwirksamkeit der Sicherungsabrede

Abschlagsregelungen eines „VOB-Vertrages“, wonach der Auftraggeber trotz vollständig erbrachter Leistung einen Teil des Werklohns einbehalten darf, können zur Unwirksamkeit der Sicherungsabrede einer Vertragserfüllungsbürgschaft führen. Dies gilt jedenfalls dann, wenn ein Zusammenspiel dazu führt, dass die vom Auftragnehmer zu stellende Sicherheit unangemessen hoch ist. Vorliegend war der Auftraggeber berechtigt, trotz Fertigstellung des Bauwerks 15 Prozent der Gesamtsumme einzubehalten. Zugleich stünde ihm in Höhe von 5 Prozent ein Bürgschaftsanspruch zu. Zu hoch, so der Senat: 20 Prozent der Gesamtsumme überstiegen das angemessene Maß erheblich, so dass der Auftragnehmer unangemessen benachteiligt sei. Bundesgerichtshof, Urteil vom 16. Juni 2016, Az. VII ZR 29/13.

Kein Anspruch auf Stromleitung für Ladestation des Elektroautos

Möchte der Teileigentümer eines Tiefgaragen-Stellplatzes eine Ladestation für sein Elektroauto einbauen, hat er gegenüber den anderen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) keinen Anspruch auf Zustimmung zur Herstellung der benötigten Stromzuleitung. Nach Ansicht des Senats beeinträchtigt eine solche Maßnahme die übrigen Eigentümer über das zumutbare Maß hinaus. Da die Kabel nach ihrer Verlegung im Gemeinschaftseigentum der WEG stünden, treffe diese auch die Pflicht zur zukünftigen Instandhaltung. Landgericht München, Urteil vom 21. Januar 2016, Az. 36 S 2041/15.

Nils Flaßhoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover