

Neues vom Bundesgerichtshof

Maklervertrag und Widerrufsrecht

Mieter müssen einem zur Wohnungssuche eingeschalteten Makler eine Maklerprovision unter folgenden Voraussetzungen zahlen:

- zwischen dem Wohnungssuchenden und dem Makler muss ein wirksamer Maklervertrag zustande gekommen sein
- in Folge des Nachweises der Gelegenheit zum Abschluss des Mietvertrages oder aufgrund der Vermittlung des Maklers muss ein Mietvertrag abgeschlossen worden sein.
- Ausreichend ist dabei, dass der Makler den ersten Kontakt mit dem vom Vermieter zur Suche eines Nachmieters ermächtigten Vormieters der Wohnung hergestellt hat.
- Der Makler muss ausschließlich aufgrund des Maklervertrages vom Vermieter, bzw. hier vom Vormieter, den Auftrag eingeholt haben, die Wohnung dem Wohnungssuchenden anzubieten.

Diese Voraussetzungen waren in dem vom Bundesgerichtshof (BGH I ZR 134/18) zum entscheidenden Fall alle erfüllt. Trotzdem verwies der Bundesgerichtshof den Fall zurück an das Landgericht. Hier muss jetzt geklärt werden, ob der Wohnungssuchende den Maklervertrag wirksam widerrufen hat. Bei sogenannten Verbraucherverträgen hat der Verbraucher, hier der Wohnungssuchende, ein gesetzliches Widerrufsrecht. Der Verbraucher kann seine Willenserklärung, d.h. seine Unterschrift unter den Maklervertrag, innerhalb von 14 Tagen widerrufen. Er ist dann nicht mehr an den Vertrag gebunden, muss nicht zahlen. Die Widerrufsfrist beginnt erst zu laufen, wenn der Unternehmer (Makler) über die Bedingungen, die Fristen und das Verfahren für die Ausübung des Widerrufsrechts informiert hat. Ohne entsprechende Belehrung erlischt das Widerrufsrecht erst nach 12 Monaten und 14 Tagen.

Hier hatte der Wohnungssuchende behauptet, keine Widerrufsbelehrung erhalten zu haben. Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs muss der Makler jetzt beweisen, dass und wann die Widerrufsbelehrung erfolgt ist. Dazu reicht es nicht aus, wenn sich der Makler auf eine vom Wohnungssuchenden unterschriebene Klausel im Maklervertrag beruft, wonach der Wohnungssuchende die Widerrufsbelehrung gelesen, verstanden und sich damit einverstanden erklärt hat. Eine solche Klausel sei unwirksam, weil hierdurch die Beweislast zum Nachteil des Verbrauchers verändert werde.

Aktuelle Infos

- **Wohnungsbestand und Wohnungsgröße:** Unter der Überschrift „Steigende Ansprüche führen zu Wohnungsknappheit“ fasste dpa Meldungen des Statistischen Bundesamtes zusammen. Eine „gewagte“ Interpretation. Das Statistische Bundesamt hatte gemeldet, dass es Ende 2018 insgesamt 42,2 Mio. Wohnungen in Deutschland gegeben hat mit einer Wohnfläche von insgesamt knapp 3,9 Mrd. Quadratmetern. Die Wohnfläche je Wohnung betrug Ende 2018 durchschnittlich 91,8 qm, das sind 0,9 qm mehr als 2010. Die Wohnfläche pro Einwohner hat sich um 1,7 qm seit 2010 auf 46,7 qm erhöht. Dass dies aber etwas mit „steigenden Ansprüchen“ zu tun haben könnte, sagt das Statistische Bundesamt nicht. Die Gründe für die statistisch ausgewiesenen größeren Wohnflächen sind letztlich auch vielfältig. Die Haushalte werden kleiner, die Menschen werden immer älter, Ehescheidungen usw. führen dazu, dass es immer mehr Ein-Personen-Haushalte gibt. Und auf dem Land werden Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser immer großzügiger gebaut, Bauland ist hier noch preiswert. In den Städten dagegen läuft der Trend genau anders herum. Hier wächst die Nachfrage nach kleineren Wohnungen, geht der Wohnflächenverbrauch pro Einwohner zurück.
- **Sozialwohnungen 2018:** Die soziale Wohnraumförderung ist Sache der Bundesländer. Der Bund stellt den Ländern aber aufgrund noch bestehender Verpflichtungen 1,5 Mrd. Euro pro Jahr für diesen Zweck zur Verfügung. Soziale Wohnraumförderung bedeutet: Bau von Sozialmietwohnungen, Schaffung von Wohneigentum und die Förderung von Modernisierung. 2018 wurden die Bundesmittel von 1,518 Mrd. Euro bis auf 114,49 Mio. Euro zweckentsprechend für die Wohnraumförderung eingesetzt. Insgesamt gewährten Bund und Länder zusammen Zinssubventionen für Förderdarlehen in Höhe von 1,38 Mrd. Euro und Zuschüsse in Höhe von 996,12 Mio. Euro. Mit diesem Geld wurden 58.500 Wohneinheiten gefördert, insgesamt aber nur 27.000 neue Sozialmietwohnungen gebaut.

Mieter-Tipp

Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse gilt nicht, wenn die Wohnung nach einer umfassenden Modernisierung erstmals wieder vermietet wird. Umfassend ist eine Modernisierung, wenn dafür mehr als ein Drittel der fiktiven Neubaukosten aufgewendet wurden (AG Neukölln 18 C 188/18).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



Das Mieter-Handbuch
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 € [mehr...](#)



Mieterlexikon
2018/2019
700 Seiten, 13,- € [mehr...](#)