

Neues vom Bundesgerichtshof

Vorsicht bei Maklerverträgen - automatische Verlängerung möglich!

Schließt man einen Maklervertrag ab und kündigt ihn nicht, verlängert er sich laut einer aktuellen Entscheidung des Bundesgerichtshofs automatisch (BGH I ZR 40/19).

Im zu entscheidenden Fall hatte die Verkäuferin einen Makleralleinauftrag abgeschlossen, der zunächst auf sechs Monate befristet war. Der Vertrag enthielt eine Klausel, wonach sich der Vertrag ohne rechtzeitige Kündigung immer wieder um drei Monate verlängerte. Die Verkäuferin kündigte den Vertrag nicht und fand nach Ablauf der sechs Monate mit Hilfe eines anderen Maklers einen Käufer für ihre Wohnung. Der leer ausgegangene, zuerst beauftragte Makler verlangte nun wegen der entgangenen Provision Schadensersatz von mehr als 15.500 Euro.

Die Karlsruher Richter urteilten zunächst, dass eine Mindestlaufzeit von Makleralleinaufträgen von sechs Monaten angemessen sei. Auch die automatische Verlängerung um drei Monate sei „grundsätzlich unbedenklich“, zumal der Vertrag mit einer vierwöchigen Frist gekündigt werden konnte. Da sich der Hinweis auf die vierwöchige Kündigungsfrist allerdings in einer Anlage zum Vertrag versteckte, hatte die Frau in diesem Fall Glück. Denn dadurch war die Verlängerungsklausel laut BGH ausnahmsweise unwirksam und die Verkäuferin durfte nicht zweimal zur Kasse gebeten werden.

Aktuelle Infos

- **Mehr Baugenehmigungen bei Zwei- und Mehrfamilienhäusern:** Von Januar bis März 2020 wurde laut Statistischem Bundesamt in Deutschland der Bau von insgesamt 78 600 Wohnungen genehmigt. Das sind 4,0 % mehr Baugenehmigungen als im Vorjahreszeitraum. In den Zahlen sind sowohl die Baugenehmigungen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden enthalten. In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis März 2020 rund 68 300 Wohnungen genehmigt. Das waren 3,8 % oder 2 500 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Dabei stieg die Zahl der Baugenehmigungen für Zweifamilienhäuser um 11,3 % und die für Mehrfamilienhäuser um 4,4 %. Die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser erhöhte sich dagegen nur leicht um 0,3 %.
- **Mieten aller Großstädte steigen Anfang des Jahres um bis zu 12 Prozent – Rückgang nur in Berlin:** Die Corona-Krise trifft die Wirtschaft hart. Die Immobilienwirtschaft kommt bislang jedoch vergleichsweise gut durch die Krise. Die Mietenentwicklung kennt weiterhin nur eine Richtung: aufwärts. In den deutschen Großstädten klettern die Angebotspreise laut einer aktuellen Studie von Immowelt gemeinsam mit dem ifo Institut von Ende 2019 auf Anfang 2020 um bis zu 12 Prozent. Insgesamt in 57 von 81 Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern erhöhen sich die Mieten. Von den Steigerungen sind laut der Analyse keineswegs nur kleinere Städte mit bislang günstigen Mieten betroffen. Auch in den teuersten Großstädten und Metropolen wird Wohnen noch teurer. München weist eine Steigerung von 4 Prozent auf. Inzwischen kostet die Miete einer Bestandswohnung im Median 17,30 Euro pro Quadratmeter - so viel wie in keiner anderen Großstadt. Selbst die hochpreisige Finanzmetropole Frankfurt liegt mit 13,60 Euro deutlich dahinter. Auch dort klettern die Mieten in den letzten Monaten um 5 Prozent. Ähnliche Steigerungen konnten auch in Hamburg (+ 4 Prozent) und Düsseldorf (+ 5 Prozent) festgestellt werden. Eine der wenigen Städte mit sinkenden Mieten ist Berlin. Von 10,70 Euro Ende 2019 auf aktuell 10,20 Euro pro Quadratmeter sind die Angebotsmieten zurückgegangen - das entspricht einem Minus von 5 Prozent. Großen Anteil daran hat der Mietendeckel.
- **Steigung der Wohnnebenkosten:** Laut Bund der Steuerzahler sind die Wohnnebenkosten in den vergangenen Jahren in keiner anderen deutschen Landeshauptstadt so stark gestiegen wie in Hannover. Fast 200 Euro müsse ein Musterhaushalt inzwischen mehr bezahlen als 2016 - ein Anstieg um 11 Prozent. Grund dafür seien vor allem deutlich gestiegene Abfallgebühren. Insgesamt fielen in Hannover im laufenden Jahr 1960 Euro an Nebenkosten an - nur in Saarbrücken, Bremen, Hamburg und West-Berlin sei es teurer.

Mieter-Tipp

Ich musste meine Bürotätigkeit wegen Corona ins Homeoffice verlegen. An meinem Küchentisch beantworte ich nun Emails, nehme Telefonate an und halte Videokonferenzen ab. Darf mein Vermieter deswegen nun meine Miete erhöhen?

Nein. Die Arbeit im Homeoffice stellt keinen Grund für eine Mieterhöhung dar. Solange der Mieter berufliche Tätigkeiten ausführt, die keinen belästigen, hält er sich auch im Rahmen der erlaubten Wohnnutzung und muss auch keine Abmahnung oder Kündigung befürchten.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



Neu ab sofort
Das Mieter-Handbuch
2. Auflage, 14,90 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon
2020/2021
Neu ab Juni, 14,- €
[mehr...](#)