

## Ostasiatischer Frühling: Kirschblüte in Berlin – Seite M4

## IMMOBILIEN

SONNABEND, 11. MAI 2013 / NR. 21 684

WWW.TAGESSPIEGEL.DE/IMMOBILIEN

SEITE 11

ANZEIGE



## Was Maklern zusteht, wenn Verkäufe scheitern

Reservierungsgebühren sind umstritten – vor allem, wenn es nicht zum Kaufvertrag kommt

VON MICHAEL LÖSCH  
UND KATRIN DITPERT

Die Wohnung schien dem Berliner Ehepaar Gunter und Nora H. durchaus gut zu passen, 95 m<sup>2</sup> lichtdurchfluteter Altbau mit drei Zimmern in einer ruhigen Steglitzer Nebenstraße mit Balkon. Derlei wichtige Standortentscheidungen wollen aber nicht aus dem Handgelenk heraus, sondern wohlüberlegt getroffen werden. Sie könnten ja eine Reservierungsvereinbarung abschließen, hatte ihnen der Mitarbeiter eines großen Berliner Immobilienunternehmens bei der Besichtigung angeboten.

Gegen eine Gebühr von 715 Euro hätten sie vier Wochen Zeit, sich die Sache noch einmal zu überlegen. Die Gebühr wurde noch an Ort und Stelle per Kreditkarte bezahlt, dann kamen die Bedenken: der lästige Aufstieg in den dritten Stock, Bad und Küche mussten auch noch aufwendig renoviert werden. Das Ehepaar H. entschied sich schon wenige Tage später für eine andere Wohnung und verlangte die Reservierungsgebühr zurück. Es berief sich dabei auf ein Urteil des Bundesgerichtshofes vom 23. September 2010 (AZ.: III ZR 21/10), wonach Reservierungsgebühren zurückzuzahlen sind, wenn ihnen eine serienmäßige Vorformulierung zugrunde liegt und keine weiteren, über den kaufmannsüblichen Reservierungsgedanken hinausreichenden Vorteile für den Käufer erkennbar sind.

Die Immobilienfirma verweigerte aber die Rückzahlung mit der Begründung, dass die Eheleute H. nicht nur eine Reservierungs-, sondern auch eine Servicevereinbarung eingegangen seien.

So findet sich auf mancher unterschriebenen Vereinbarung allerlei Kleingedrucktes: Die Durchführung und Vermittlung von Besichtigungen mit Verkäufern, Architekten und Bauleitern zum Beispiel, die Durchführung der notwendigen Vorbereitungen für den Abschluss des Kaufvertrages wie die Beschaffung von Beleihungsunterlagen, Kaufvertragsentwurf, Teilungserklärung und Baubeschreibung, Terminabstimmung mit dem Notar.

Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg vermochte in diesem aktuellen Fall auch darin keine nennenswerten Vorteile für den Käufer zu erkennen und verurteilte die Firma, der Argumentation des BGH folgend, zur Rückzahlung (AZ.: 216 C 600/12).

„Die angebotenen Serviceleistungen stellen insgesamt für den Verbraucher kein ‚tatsächliches Mehr‘ an Leistung dar, welches nicht schon durch das Entstehen der Maklerprovision abgedeckt werden würde“, so der im Immobilienrecht tätige Berliner Rechtsanwalt Axel Lipinski-Mießner.

Hier allerdings ist deutlich zu differenzieren: Nach Paragraph 652 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) erhält der Makler sein Entgelt für eine erfolgreiche Maklertätigkeit. Bei der Reservierung eines Objekts verspricht hingegen der Kaufinteressent dem Makler ein Entgelt dafür, dass der Makler seine sonstigen Nachweis- und Vermittlungsbemühungen einstellt und anderen Interessenten – zunächst – absagt.

Reservierungsvereinbarungen sollen also eine Verfügung über das Objekt – das heißt einen anderweitigen Verkauf für eine bestimmte Zeit – ausschließen. Die Reservierungsvereinbarung kann allerdings nur dann wirksam vereinbart werden, wenn sie nicht als sogenannte allgemeine Geschäftsbedingung Bestandteil des Maklervertrages ist und den Kunden

unangemessen benachteiligt, sondern eine zusätzliche, individuell ausgehandelte, vertragliche Vereinbarung darstellt. Dies hat die verurteilte Maklerfirma im vorliegenden Falle nicht beachtet.

Markus Gruhn vom Ring Deutscher Makler hält solche Reservierungsgebühren allerdings auch vom kaufmännischen Ethos her für zweifelhaft. „Der Makler wird nicht für das Reservieren, sondern für die Herbeiführung eines Kaufabschlusses bezahlt. Alles andere ist sein kundenpflegerisches Risiko, wofür er dann im Erfolgsfalle auch gut entlohnt wird. Verbandsintern gehen wir gegen solche Praktiken mit Abmahnungen vor“, sagt Markus Gruhn.

Die Rechtsprechung hingegen sieht Reservierungsvereinbarungen durchaus als legitim an. Bedenken ergeben sich vielmehr nur dann, wenn sie entweder nicht

ANZEIGE

## Rinnsal von nebenan

Wer muss zahlen, wenn das Mobiliar eines Mieters durch Wassereintrich Schaden nimmt?

### WAS STEHT INS HAUS?

Die Nordseite des von mir bewohnten Miethauses besteht aus einer Grenzmauer zum Nachbargrundstück. Dieses wurde jetzt bebaut. Im Zuge der Bauarbeiten entstand ein Wasserschaden, der zur völligen Durchnässung meiner Wohnzimmerwand führte. Die vom Nachbarn beauftragte Fachfirma hat meine Wohnzimmerwand getrocknet, was 25 Tage beanspruchte. Nun haben wir für die Nichtnutzung des Wohnzimmers und den Ab- und Aufbau der vier Meter langen Schrankwand vom Nachbarn auch Schadenersatz verlangt, den er jedoch ablehnt. Kann ich vielleicht meinen Vermieter haftbar machen?

### VIER IM RECHT



Über Haus und Wohnung wird oft gestritten. Unsere Experten klären jede Woche eine Frage.

### Im Wechsel antworten

- Katrin Dittert, Fachanwältin
- Stephen-M. Dworok, Bausachverständiger
- Oliver Elzer, Richter am Kammergericht
- Norbert Eisenschmid, Dt. Mieterbund e. V.

### WAS STEHT IM GESETZ?

Der Vermieter schuldet den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Dazu gehört selbstverständlich – ohne dass dies besonders erwähnt werden muss – auch eine trockene Wohnzimmerwand. Das Gesetz schreibt vor, dass bei einer Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mieter nur noch einen angemessenen herabgesetzten Mietzins schuldet. Unabhängig davon, ob der Vermieter die Ursache für den Mangel verschuldet oder sonst zu vertreten hat, mindert sich die Miete automatisch um einen angemessenen Betrag. Die Höhe der Minderung hängt neben der zeitlichen Dauer auch davon

ab, in welchem Umfang die Nutzung der Wohnung beeinträchtigt war. Der Mieter hat auch einen „Erfüllungsanspruch“ gegen seinen Vermieter. Darunter ist zu verstehen: Er kann vom Vermieter die Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes verlangen. Auch wenn ein Dritter den Schaden verursacht hat, ist für die Wiederherstellung der ordnungsgemäßen Mietsache allein der Vermieter verantwortlich. Daneben hat der Vermieter auch Aufwendungen zu ersetzen, die der Mieter infolge der durch den Zustand erforderlichen Maßnahmen machen musste. Das gilt auch, wenn der Vermieter mit der Ursache des Schadens gar nichts zu tun hatte. Entsteht die Beeinträchtigung erstmals im Laufe der Mietzeit, haftet der Vermieter auch für Schadenersatz. Hierfür ist allerdings erforderlich, dass der Mangel wegen eines Umstandes eingetreten ist, den der Vermieter zu vertreten hat.

### UND WIE STEHEN SIE DAZU?

Auch in den Fällen, bei denen der Nachbar die Mietwohnung beschädigt bzw. den vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt, ist für die Wiederherstellung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Vermieter verantwortlich. Daher können Sie in angemessenem Umfang die Miete mindern, was im Einzelfall auch noch rückwirkend möglich ist. Darüber hinaus hat der Vermieter die Aufwendungen zu ersetzen, die Sie durch den Ab- und Aufbau der vier Meter langen Schrankwand tätigen mussten. Wenn Sie aber durch Schadenersatz zum Beispiel für die durch die Feuchtigkeit beschädigten Möbel geltend machen wollen, müssen Sie sich bei dieser Sachlage an Ihren Nachbarn wenden. Tritt nämlich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache auf, haftet Ihr Vermieter auf Schadenersatz nur dann, wenn er die Umstände des Wasserschadens zu vertreten hat.

### BAUGELD

Die vier günstigsten Anbieter von Hypothekendarlehen in der Region:

1. Commerzbank	2,11 %
2. BBBank	2,11 %
3. HypoVereinsbank	2,22 %
4. Santander Bank	2,22 %

Die vier günstigsten Anbieter im Netz:

1. DTW	2,11 %
2. Interhyp	2,11 %
3. Enderlein & Co.	2,22 %
4. BF.direkt AG	2,22 %

Effektivzins, 10 Jahre, Beleihung 60 Prozent. Stand: 08.05.13; Musterberechnung möglich unter [www.fmh.de](http://www.fmh.de)

### URTEILE

#### Eigentumswohnung I

Sieht das Bestandsverzeichnis einer Wohnungseigentumsanlage vor, dass „Zur Veräußerung des Wohnungseigentums die Zustimmung des Verwalters erforderlich“ ist, so gilt dies nicht nur für den Verkauf einer Wohnung, sondern auch dann, wenn eine Wohnung verschenkt werden soll. Die Formulierung, eine „Veräußerung“ sei zustimmungspflichtig, geht weiter als der „Verkauf“. Das Kammergericht Berlin urteilte: Der Begriff der Veräußerung umfasst mithin alle Rechtsgeschäfte – unabhängig davon, ob diese ent-

geltlich oder aber unentgeltlich vonstatten gehen. Aus dem Zweck, den Wohnungseigentümern die Möglichkeit zu geben, „sich gegen das Eindringen störender oder zahlungsunfähiger Personen in die Eigentümergemeinschaft zu schützen“, erschließe sich ohne Weiteres, „dass es für das Zustimmungserfordernis nicht darauf ankommen kann, ob der neue Wohnungseigentümer seine Rechtsstellung durch ein entgeltliches oder ein unentgeltliches Rechtsgeschäft, also durch eine Schenkung erworben hat“. (KG Berlin, 1 W 121/12)

#### Eigentumswohnung II

Ein Wohnungseigentümer darf nicht ohne Weiteres seinen Teil vom Garten einzäunen, ohne die Zustimmung der übrigen Eigentümer eingeholt zu haben. Das gilt auch dann, wenn ihm das Stück als Sondernutzungsberechtigter überlassen worden ist. Er muss den Zaun entfernen, wenn dadurch der Gesamteindruck der Wohnanlage „nicht unerheblich beeinträchtigt“ wird. Das ist der Fall, wenn es sich um einen parkähnlichen Bereich handelt, der „wie eine großzügige Freifläche“ gestaltet ist. (OLG Köln, 16 Wx 33/08) bis

\* Ihre Zinshausexperten in Berlin.  
**Schickleria**, die; Gesamtheit der *bestqualifizierten*  
*Zinshausexperten* in Berlin.  
**Schicklsal**, das; unvermeidbar *positive* Entwicklung  
bei den *Wertzuwächsen* nach dem Kauf von *Zinshäusern* oder  
bei den *Wertzuwächsen* nach dem Verkauf

MICHAEL SCHICK IMMOBILIEN

INVESTMENTMAKLER

Ihre Zinshausexperten in Berlin.  
Tel. 030 88 66 3390, [info@schick-immobilien.de](mailto:info@schick-immobilien.de), [www.schick-immobilien.de](http://www.schick-immobilien.de)  
Mehr Makler geht nicht.