

Autor: Joachim Wichert
Anmerkung zu: BGH v. 14.03.2019 I ZR 134/18
Quelle:



Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle: MietRB 2019, 329-330
Normen: § 652 BGB, § 361 BGB, § 309 BGB, § 2 WoVermRG
Zitiervorschlag: MietRB 2019, 329-330

Titelzeile

Bestellerprinzip: Maklerauftrag vom Vormieter

Vorinstanz

zu I ZR 134/18, LG Hannover - 11 S 41/17

Leitsatz

Hat ein Mieter vom Vermieter die Erlaubnis bekommen, einen Nachmieter zu suchen, ist er „anderer Berechtigter“ i.S.v. § 2 Abs. 1a WoVermittG und kann einen Makler mit der Vermittlung der Wohnung beauftragen.

Das Problem Ein Kunde erteilt einem Makler einen Suchauftrag. Es geht um eine kleine Wohnung in Rostock, universitätsnah mit einer Kaltmiete bis zu 600 €, die der Kunde für seinen Sohn sucht. Laut Maklervertrag soll im Erfolgsfall eine Provision von 2,38 Netto-Kaltmieten inklusive Mehrwertsteuer anfallen. Der Makler findet eine passende Wohnung, die ihm der aktuelle Mieter anbietet. Diesem ist von seiner Vermieterin erlaubt worden, einen Nachmieter zu suchen. Der Makler organisiert eine Besichtigung der Wohnung, der Sohn des Kunden kann den gewünschten Mietvertrag schließen. Der Makler macht die vereinbarte Provision i.H.v. 1.094,80 € geltend. Der Kunde wendet u.a. ein, dass der Vormieter, der dem Makler die Wohnung angeboten habe, nicht „anderer Berechtigter“ i.S.v. § 2 Abs. 1a WoVermittG sei.

Die Entscheidung des Gerichts

Der BGH gibt insofern dem Makler Recht. Die Wohnung sei ihm zwar nicht von der Vermieterin, sondern vom

- 329 -

MietRB 2019, 329-330

- 330 -

Vormieter angeboten worden. Der Vormieter seinerseits habe aber von der Vermieterin die Erlaubnis bekommen, sich selbst um einen Nachmieter zu kümmern. Damit war der Vormieter selbst berechtigt, dem Makler zu gestatten, die Wohnung seinem Kunden anzubieten. Der Makler habe damit den Auftrag von einem i.S.d. § 2 Abs. 1a WoVermittG Berechtigten eingeholt. Für einen solchen Auftrag genü-

ge jede ausdrücklich oder konkludent, schriftlich oder mündlich erklärte Zustimmung des Berechtigten (Verweis u.a. auf Begründung des Regierungsentwurfs des Mietrechtsnovellierungsgesetzes, BT-Drucks. 18/3121, 36; *Fischer*, WuM 2016, 391, 395 f.).

Der BGH weist den Fall dennoch zurück an das OLG, weil noch geklärt werden müsse, ob der Provisionsanspruch des Maklers durch wirksamen Widerruf des Kunden erloschen sei.

Konsequenzen für die Praxis Das Urteil überzeugt. Es liegt geradezu ein Musterfall für „einen anderen Berechtigten“ i.S.v. § 2 Abs. 1a WoVermittG vor.

Beraterhinweis Der Makler hatte den Auftrag zum Angebot der Wohnung ausschließlich auf Initiative des Kunden eingeholt. Daher konnte der BGH offen lassen, wie das Ausschließlichkeitskriterium in § 2 Abs. 1a WoVermittG auszulegen sei: eng oder weit (dazu *Wichert*, ZMR 2019, 1). Die höchstrichterliche Antwort auf diese Frage ist also vorerst aufgeschoben.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln