

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

[www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

---

→ Maklerlohn trotz Vorkenntnis?

– OLG Hamm, Urteil vom 09. Dezember 2021, Az.: 18 U 68/20

---

→ Vorzeitige Kündigung eines Mietverhältnisses durch Studenten

– AG Kehl, Urteil vom 4. Januar 2022, Az.: 4 C 158/21

---

## → Maklerlohn trotz Vorkenntnis?

OLG Hamm, Urteil vom 09. Dezember 2021, Az.: 18 U 68/20

Ein Makler kann trotz Vorkenntnis des Kunden die Provision verdienen, wenn er Informationen liefert, die eine wesentliche Maklerleistung darstellen. Im vorliegenden Fall fehlte jedoch ein konkreter Anstoß zum Zustandekommen des Hauptvertrages.

Die Verkäuferin entschied sich ihre Eigentumswohnung zu verkaufen und schloss zu diesem Zweck mit der Beklagten einen qualifizierten Alleinauftrag bezüglich Maklerleistungen. Die Kläger wandten sich an die Beklagte und erklärten ihr Interesse an der Wohnung. Dabei legten die Kläger auch ihre Kenntnis von dem Objekt und der veräußernden Person gegenüber der Beklagten offen. Zeuge A übersandte für die Beklagte den Klägern das von ihm erstellte Exposé. Daneben übermittelte der Zeuge weitere Unterlagen zur Immobilie und stellte einen Besichtigungstermin in Aussicht. Später forderten die Kläger weitere Unterlagen an, die der Zeuge daraufhin übersandte. Auch führte der Zeuge eine Besichtigung der Wohnung mit den Klägern durch. Schließlich wurde der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen. Die Kläger zahlten den von der Beklagten übersandten Rechnungsbetrag in Höhe von EUR 11.602,50, wobei sie unter dem Verwendungszweck den Hinweis „ohne Anerkennung einer Rechtspflicht“ angaben. Mit der Klage begehren die Kläger die Rückzahlung dieses Betrags.

Nach Ansicht des Oberlandesgerichts Hamm haben die Kläger gegen die Beklagte einen Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Zahlung aus Bereicherungsrecht, da der Beklagten kein Anspruch auf Zahlung der Maklerprovision zustand. Ein Anspruch auf Zahlung der Maklerprovision setzt voraus, dass ein wirksamer Maklervertrag und Hauptvertrag zustande gekommen ist, der Makler seine Maklerleistung erbracht hat und der Hauptvertrag aufgrund der Maklerleistung zustande gekommen ist. Zwischen den Klägern und der Beklagten ist durch das Zusenden des Exposés und der späteren Inanspruchnahme von Maklerleistungen zwar ein Maklervertrag zustande gekommen. Auch hat die Beklagte eine Maklerleistung in Form eines Nachweises der Gelegenheit zum Vertragsschluss erbracht. Allerdings fehlt es dabei an der Ursächlichkeit der Maklerleistung für

den Abschluss des Kaufvertrags. Hat der Maklerkunde bereits Vorkenntnis von dem Objekt, hindert dies grundsätzlich den Provisionsanspruch, da der Kaufvertrag in diesem Fall nicht „infolge“ der Nachweistätigkeit des Maklers zustande kommt. Hier hatten die Kläger bereits vor der Übersendung des Exposés Kenntnis hinsichtlich des Objekts, der Erwerbsmöglichkeit und der Vertragspartnerin. Die Vorkenntnis der Klägerin ist auch nicht deswegen unerheblich, weil eine Vorkenntnisklausel vereinbart wurde, da eine solche in AGB unzulässig ist. Auch dürfen sich die Kläger auf ihre Vorkenntnis berufen, weil sie ihre Vorkenntnis offengelegt haben. Nach dem Bundesgerichtshof kann ein Makler auch trotz Vorkenntnis seines Kunden die Maklerprovision verdienen, wenn der Makler zusätzliche Informationen liefert, die eine für den Erwerb wesentliche Maklerleistung darstellen. Um eine solche wesentliche Maklerleistung annehmen zu können, ist jedoch erforderlich, dass der Kunde durch den Nachweis des Maklers den konkreten Anstoß bekommen hat, sich um das ihm bereits bekannte Objekt zu kümmern. Dies wäre zum einen der Fall, wenn die vom Makler zugesandten Unterlagen vom Kunden benötigt werden, um eine Finanzierung zu erhalten. Allerdings war die Finanzierung des Objekts für die Kläger bereits vorher sichergestellt. Zum anderen kann auch in einer Besichtigung eine weitere wesentliche Nachweistätigkeit liegen. Dies gilt aber dann nicht, wenn die Wohnung dem Kunden – wie hier – bereits bekannt war.

Schließlich hat die Beklagte auch keine Maklerleistung in Form der Vermittlung erbracht, welche vorliegt, wenn der Makler auf den potenziellen Vertragspartner – hier die Verkäuferin – mit dem Ziel eines Vertragsabschlusses einwirkt. Vermittlungstätigkeit ist dabei die bewusste finale Herbeiführung der Abschlussbereitschaft des Vertragspartners des zukünftigen Hauptvertrags. Daran fehlte es hier, da die Verkäuferin ohnehin dazu entschlossen war die Immobilie zu verkaufen.

### Fazit:

Da der Makler für den Erfolg seiner Arbeit, nicht für den Erfolg schlechthin belohnt wird, genügt es nicht, dass die Maklerleistung auf irgendeinem Wege kausal für den Abschluss ist.

## → Vorzeitige Kündigung eines Mietverhältnisses durch Studenten

AG Kehl, Urteil vom 4. Januar 2022, Az.: 4 C 158/21

Ein auf Zeit geschlossener Mietvertrag in einem Studentenwohnheim kann auch dann nicht vorzeitig ordentlich gekündigt werden, wenn das Studium beendet wird.

Vorliegend hat der Beklagte, der Student einer Hochschule war, einen zeitlich befristeten Mietvertrag mit der Klägerin abgeschlossen. Der Beklagte erklärte aber bereits vor Zeitablauf die Kündigung, da er sein Studium krankheitsbedingt aufgegeben hat und somit keinen Nutzungsgrund für die Wohnung hatte. Streitig hierbei war, ob das Mietobjekt Teil eines Studentenwohnheimes war und dadurch gem. § 549 Abs. 3 BGB Zeitraumwohnmietverträge ohne eine besondere Begründung geschlossen werden können und ob die Erkrankung des Mieters zu einer Kündigungsmöglichkeit aus wichtigen Grund führt. Das Mietobjekt war ein bereits möbliertes Zimmer zu welchem zusätzlich zur gemeinsamen Benutzung Flur, Küche und Bad bereitgestellt werden. Das Gebäude an sich wird und wurde in der Vergangenheit nur an Studenten vermietet und auch als sog. Studenten WG beworben. Zudem wurden die Mieter nach dem Prinzip „wer zuerst kommt, gewinnt“ ausgewählt, solange diese eine Immatrikulationsbescheinigung vorlegen konnten.

Das AG verurteilte den Beklagten zur Zahlung der bis zum Ablauf des Mietvertrages fällig werdenden Mietkosten und stufte das vermietete Gebäude somit als Studentenwohnheim ein. Es folgt dabei den vom BGH aufgestellten Grundsätzen, unter welchen Voraussetzungen ein Wohngebäude als Studentenwohnheim zu qualifizieren ist (BGH, Urt. v. 13. Juni 2012, Az.: VIII ZR 92/11). Danach muss, damit der vom Gesetzgeber gewollte zügige Bewohnerwechsel erreicht wird, ein solches Belegungskonzept praktiziert werden, welches an studentischen Belangen ausgerichtet ist und eine Rotation der Wohnheimplätze nach abstrakt generellen Prinzipien vorsieht. Um das zu gewährleisten muss die Dauer des Mietverhältnisses im Regelfall

zeitlich begrenzt werden und darf nicht den Zufälligkeiten der studentischen Lebensplanung oder dem eigenen freien Belieben des Vermieters überlassen bleiben. Ein solches Rotationskonzept des Vermieters muss sich dabei aus Rechtsnormen, entsprechender Selbstbindung oder jedenfalls einer konstanten tatsächlichen Übung ergeben. Folglich kommt es für die Klassifizierung als Wohnheim nicht darauf an, ob das Gebäude baulich dafür bestimmt ist, Studenten o.ä. unterzubringen, sondern nur auf eine Zweckbindung des Gebäudes als Wohnheim. Konkretisiert bedeutet das, dass einerseits der Vermieter die Mieter nicht nach subjektiven Kriterien, persönlichen Eigenschaften oder wirtschaftlicher Verhältnisse auswählen darf und andererseits an die objektiv-generellen Kriterien durch eine hinreichende Selbstbindung gebunden ist, wobei letzteres sich allein aus der Dokumentation eines Belegungskonzepts ergibt. Laut dem Amtsgericht ist ein „Wer zuerst kommt, mahlt zuerst Prinzip“ ausreichend für die Annahme eines abstrakt-generelles System, da es den regelmäßigen Bewohnerwechsel sichert und den Interessen der Studenten dient. Man kann von einer konstanten Übung auch ohne interne Satzung ausgehen, wenn dies über einen hinreichenden Zeitraum tatsächlich in der Form ausgeführt wurde, was in diesem Fall bei einer Dauer von 23 Jahren unproblematisch der Fall war.

Des Weiteren berechtigt die Beendigung des Studiums den Mieter – selbst bei einer Studentenwohnung – nicht zur Kündigung aus wichtigen Grund, da das Nutzungsrisiko nur durch den Mieter getragen wird. Gleiches gilt auch im Hinblick auf die Corona-Regelungen, die keine weitergehenden Kündigungsmöglichkeiten geschaffen haben.

### Fazit:

Gerade bei der Vermietung von Wohnraum für Studenten, auf welche nicht alle gesetzlichen Vorschriften, insbesondere die der Begründung des Zeitmietvertrages, gelten sollen, muss ein Rotationsystem festgelegt werden, welches am besten in einer Satzung verankert wird.

## KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.  
Rechtsanwalt  
Attorney at Law (New York)  
T + 49 911 9193 1325  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)



Johannes Gruber  
Rechtsanwalt  
T + 49 911 9193 1308  
[johannes.gruber@roedl.com](mailto:johannes.gruber@roedl.com)



Andreas Griebel  
Rechtsanwalt & Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
T + 49 911 9193 3579  
[andreas.griebel@roedl.com](mailto:andreas.griebel@roedl.com)

## Impressum

Immobilien-Streiflicht, 29. März 2022

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 911 9193 1325 | [www.roedl.de](http://www.roedl.de)  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)

Verantwortlich für den Inhalt:  
Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:  
Johannes Gruber/ Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob online oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.