

Mietkosten im Griff

Nebenkosten, Mieterhöhung,
Wohnungsmängel



Otto Bretzinger, Ulrich Ropertz |
Mietkosten im Griff

Unser Service für Sie

Wenn neue Gesetze und Verordnungen in Kraft treten oder sich zum Beispiel Förderbedingungen oder Leistungen ändern, finden Sie die wichtigsten Fakten in unserem Aktualisierungsservice zusammengefasst. Mit dem Klick auf www.ratgeber-verbraucherzentrale.de/aktuell sind Sie dann ergänzend zu dieser Auflage des Buches auf dem neuesten Stand.

Diesen Service bieten wir so lange, bis eine Neuauflage des Ratgebers erscheint, in der die Aktualisierungen bereits eingearbeitet sind. Wir empfehlen, Entscheidungen stets auf Grundlage aktueller Auflagen zu treffen. Die lieferbaren aktuellen Titel finden Sie in unserem Shop: www.ratgeber-verbraucherzentrale.de

Otto Bretzinger, Ulrich Ropertz

Mietkosten im Griff

Nebenkosten, Mieterhöhung,
Wohnungsmängel

verbraucherzentrale

Inhalt



1 Was Sie schon vor Abschluss des Mietverhältnisses tun können

- 8 Wie Sie hohe Energiekosten vermeiden
- 11 Die Kosten einer Wohnungsvermittlung
- 16 Was sind Abstands-, was Ablösezahlungen?
- 17 Meist nicht zulässig: Vertrags- und Bearbeitungsgebühren

2 Wie hoch darf meine Miete sein?

- 22 Wann ist es Mietpreisüberhöhung?
- 24 Wann ist es Mietwucher?
- 24 Die Mietpreisbremse bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen
- 28 Was ist eine Staffelmiete?
- 31 Was ist eine Indexmiete?

3 Teure Vertragsklauseln

- 38 Ist mein Mietvertrag ein Formularmietvertrag oder eine Individualvereinbarung?

- 40 Welche Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten hat ein Vermieter?
- 41 Wann muss sich ein Mieter bei Bagatellschäden an den Kosten beteiligen?
- 44 Dürfen Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen werden?
- 54 Was ist eine Mietsicherheit?

4 Mietnebenkosten – die zweite Miete

- 64 Was sind Mietnebenkosten oder Betriebskosten?
- 70 Kalte Betriebskostenarten im Überblick
- 84 Die Betriebskostenabrechnung
- 91 Wie Sie die Abrechnung prüfen und Belegeinsicht nehmen
- 98 Heizung und Warmwasser
- 103 Die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung
- 111 Betriebskosten und Steuern
- 113 Betriebskosten vergleichen und sparen



5 Wie Sie bei Wohnungsmängeln die Miete mindern können

- 122 Was sind Wohnungsmängel?
- 125 Wie zeige ich einen Wohnungsmangel richtig an?
- 128 Wann ist eine Mietminderung nicht möglich?
- 133 Um wie viel darf ich die Miete mindern?
- 138 So mindern Sie Ihre Miete rechtssicher
- 139 Vorsicht, Falle: Unberechtigte oder überhöhte Mietminderung
- 140 Welche sonstigen Rechte hat ein Mieter bei Wohnungsmängeln?

6 Was Sie bei einer Mieterhöhung tun können

- 146 Welche Voraussetzungen muss eine rechtmäßige Mieterhöhung erfüllen?
- 146 Die maximale Erhöhung der Miete bis zur »ortsüblichen Vergleichsmiete«
- 148 Was bedeutet Sperrfrist, was Wartefrist?
- 149 Was ist eine »Kappungsgrenze«?
- 150 Welche Form und Begründung muss ein Mieterhöhungsverlangen haben?

- 158 Welche Fristen müssen eingehalten werden?
- 159 Wie können Sie als Mieter auf ein Mieterhöhungsverlangen reagieren?

7 Was Sie bei einer Modernisierungsmieterhöhung tun können

- 166 Welche Voraussetzungen benötigt eine Modernisierungsmieterhöhung?
- 170 Wie hoch darf eine Modernisierungsmieterhöhung sein?
- 173 Form, Inhalt und Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens
- 175 Der Einwand des Mieters wegen unzumutbarer (finanzieller) Härte
- 177 Wann ist die erhöhte Miete fällig?
- 178 Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren
- 181 Adressen
- 183 Mietrechtsberatung
- 184 Stichwortverzeichnis
- 192 Impressum



**Was Sie schon vor Abschluss
des Mietverhältnisses tun
können**



Auf die Zeitungsanzeige eines Immobilienmaklers hin bewirbt sich Hannah Völker um die ausgeschriebene Zweizimmerwohnung. Sie besichtigt die Wohnung und schließt mit der Vermieterin Anja Karlsson den Mietvertrag ab. Danach stellt ihr der Makler seine Provision in Rechnung, obwohl ihn die Vermieterin beauftragt hat. Muss Hannah Völker die Provision zahlen? Mehr dazu ab Seite 11.

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE,

welche Bedeutung der vom Vermieter vorzulegende Energieausweis hat ■ **Seite 8**

auf welche Details Sie bei der Wohnungsbesichtigung wegen des Energieverbrauchs achten sollten ■ **Seite 10**

wer die Provision zahlen muss, wenn ein Makler die Wohnung vermittelt ■ **Seite 11**

wie hoch die Maklerprovision sein darf ■ **Seite 14**

auf was Sie achten müssen, wenn Abstands- oder Ablösezahlungen vereinbart werden sollen ■ **Seite 16**


dass Sie bereits bezahlte unzulässige Vertrags- und Bearbeitungsgebühren wieder zurückverlangen können ■ **Seite 17**

Wie Sie hohe Energiekosten vermeiden

Bei der Suche nach einer passenden Wohnung sollten Sie sich nicht zuletzt auch über die zu erwartenden Energiekosten informieren. Diese machen vor allem bei nicht sanierten Gebäuden einen immer größeren Teil der Wohnkosten aus.

Bei der Orientierung hilft der Energieausweis für Wohngebäude, der anhand verschiedener Kennziffern Aufschluss über die Energieeffizienz des Hauses gibt.

Darüber hinaus sollten Sie bei der Wohnungsbesichtigung auch auf weitere Details achten, die für den Energieverbrauch und die zu erwartenden Energiekosten von Bedeutung sind.

 **DAS IST WICHTIG:** Achten Sie darauf, dass der Vermieter Sie nicht mit niedrigen Betriebskostenvorauszahlungen »lockt« und Ihnen eine preiswerte Wohnung vorspiegelt. Als Mieter können Sie nicht darauf vertrauen, dass die vereinbarten Vorauszahlungen ausreichen, um die abzurechnenden Kosten zu decken. Lassen Sie sich gegebenenfalls die Vorjahresabrechnungen zeigen. Beim örtlichen Mieterverein können Sie auch den Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes einsehen und sich ein Bild über die realistische Höhe der Betriebskosten machen.

Der Energieausweis

Wer eine Wohnung vermieten möchte, braucht einen Energieausweis. Gesetzliche Grundlage ist das Gebäudeenergiegesetz. Das Dokument soll Mietinteressenten über die energetischen Kennwerte und die daraus resultierenden Treibhausgasemissionen des Gebäudes informieren. Den Energieausweis müssen Vermieter aber nur bei einem Nutzerwechsel vorlegen. Solange sie ihr Wohneigentum selbst nutzen oder nicht neu vermieten, brauchen sie keinen Energieausweis. Mieter in bestehenden Mietverhältnissen haben daher keinen Anspruch, den Energieausweis einzusehen.


Spätestens bei der Wohnungsbesichtigung muss Mietinteressenten der Energieausweis oder eine Kopie hiervon vorgelegt werden. Dieser Pflicht genügt der Vermieter, wenn er den Ausweis während der Besichtigung deutlich sichtbar aushängt oder auslegt. Findet keine Besichtigung statt, müssen Vermieter oder Wohnungsvermittler den Energieausweis oder eine Kopie hiervon spätestens dann unverzüglich vorlegen, wenn der potenzielle Mieter sie hierzu auffordert. Spätestens beim Abschluss des Mietvertrags muss der Vermieter das Original oder eine Kopie des Ausweises dem Mieter übergeben. Andernfalls begehrt er eine Ordnungswidrigkeit und riskiert ein Bußgeld.

Wird vor der Vermietung einer Wohnung eine Immobilienanzeige geschaltet und liegt zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor, so hat der Vermieter oder der Immobilienmakler – je nachdem, wer die Veröffentlichung

verantwortet – sicherzustellen, dass in dieser die folgenden Angaben aus dem Dokument verpflichtend enthalten sind:

- ▶ die Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis,
- ▶ der Endenergiebedarf oder der Endenergieverbrauch für das Gebäude,
- ▶ die wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes,
- ▶ Baujahr und
- ▶ Energieeffizienzklasse.


Der Energieausweis dokumentiert den energetischen Ist-Zustand eines Gebäudes. Er enthält allgemeine Angaben zum Haus, zu den verwendeten Heizstoffen (zum Beispiel Gas, Holzpellets oder Strom) sowie die Energiekennwerte des Gebäudes. Neuere Ausweise für Wohngebäude führen darüber hinaus, ähnlich wie bei Elektrogeräten, eine Energieeffizienzklasse von A+ bis H auf.

 **DAS IST WICHTIG:** Die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises können einem Mieter nicht als Betriebskosten berechnet werden.

Es ist zwischen dem verbrauchsorientierten und dem bedarfsorientierten Energieausweis zu unterscheiden. Diesen Ausweisen liegen unterschiedliche Bewertungsverfahren zugrunde. Vereinfacht ausgedrückt unterscheiden sich die beiden Ausweisarten wie folgt:

- ▶ Beim **Bedarfsausweis** werden die Kennwerte für den Energiebedarf rechnerisch auf der Grundlage von Baujahr, Bauunterlagen (Gebäudetyp, Adresse, Anzahl der Wohnungen und Gesamtwohnfläche), den technischen Gebäude- und Heizungsdaten und unter standardisierten Rahmenbedingungen (Klimadaten, Nutzerverhalten, Raumtemperatur) bestimmt. Die berechneten Kennwerte sind unabhängig vom individuellen Heiz- und Wohnverhalten der Menschen, die in der Wohnung leben.
- ▶ Für den **Verbrauchsausweis** müssen ebenfalls die üblichen Gebäude- und Verbrauchsdaten der letzten drei Jahre vorliegen. Hierzu gehören das Anfangs- und Enddatum der drei Abrechnungszeiträume. Längere Leerstände während dieser Zeit sollten berücksichtigt werden. Wichtig ist zudem, ob der Energieverbrauch für Warmwasser in den Verbrauchsdaten enthalten ist oder ob das Wasser dezentral, beispielsweise über elektrische Boiler oder Durchlauferhitzer, erwärmt wird. Aus den Heizkostenabrechnungen oder anderen geeigneten Verbrauchsmessungen werden die Kennwerte für den Energieverbrauch des gesamten Gebäudes ermittelt. Die Kennwerte sind abhängig vom individuellen Heiz- oder auch Lüftungsverhalten der dort Wohnenden und davon, wie oft sie anwesend sind. Leerstände im Gebäude oder die

Gesamtnutzfläche werden manchmal nicht richtig erfasst. Das kann die Ergebnisse verfälschen.

 **DAS IST WICHTIG:** Grundsätzlich ist der Bedarfsausweis als sehr viel höherwertiger einzuschätzen als der Verbrauchsausweis, denn hier erfolgt eine objektive Berechnung des Energiebedarfs durch Fachleute. Der Verbrauchsausweis gibt den Energieverbrauch der letzten drei Jahre für Heizung und Warmwasser der Gebäudenutzer wieder. Er stellt also den tatsächlichen Energieverbrauch je Quadratmeter fest. Diese Form des Energieausweises steht daher in enger Abhängigkeit zum individuellen Nutzerverhalten. Über den eigentlichen Zustand des Gebäudes kann also ein sparsames und sehr energiebewusstes Nutzerverhalten hinwegtäuschen.

Bei der Erstellung eines Energieausweises müssen die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Vor allem, wenn ein Energieausweis von einem Onlineanbieter vorgelegt wird, sollten Mietinteressenten darauf achten, dass diese die Anforderungen an die Qualifikation des Ausweisausstellers erfüllen und mit realen Gebäudedaten gearbeitet wird. Sind die Angaben zum Energiebedarf oder -verbrauch grob fehlerhaft, kann dem Mieter Schadensersatz zustehen, wenn er die Wohnung auch wegen der günstigen Werte angemietet hat.

Bei der Wohnungsbesichtigung

Wer eine Wohnung mieten will, sollte sich im Hinblick auf zu erwartende Energiekosten nicht nur auf den Energieausweis verlassen. Sinnvoll ist es, bereits bei der Wohnungsbesichtigung auf bestimmte Details zu achten oder gezielt danach zu fragen.

Wichtig ist eine ausreichende Wärmedämmung der Außenwände, der Kellerdecke und (bei einem ausgebauten Dachgeschoss) auch der obersten Geschossdecke beziehungsweise des Dachstuhls. Die Fenster sollten isolierverglast, besser noch wärmeschutzverglast sein. Auch die Art der Heizung beziehungsweise der eingesetzte Brennstoff beeinflusst die Energiekosten maßgeblich.

Wird die Heizungsanlage mit fossilen Brennstoffen (Gas, Öl, Fernwärme) beheizt, müssen Sie mit steigenden Energiepreisen rechnen. Unabhängiger sind Sie, wenn erneuerbare Energieträger (zum Beispiel Holzpellets, Erdwärme, Solar, Fotovoltaik) zum Einsatz kommen. Mehr Heizenergie wird benötigt, wenn die Wohnung großflächig an Außenwände oder an unbeheizte Gebäudeteile grenzt. Besser ist immer eine von beheizten Räumen umgebene Wohnung.

Bei häufigem und hohem Warmwasserverbrauch ist die zentrale Erwärmung kostengünstiger. Bei niedrigem Warmwasserbedarf dagegen kann eine elektrische Erwärmung durch moderne, elektronisch geregelte Durchlauferhitzer die günstigere Variante sein.

Die Kosten einer Wohnungsvermittlung

Häufig werden es Mietinteressenten bei der Wohnungssuche mit einem Makler zu tun haben – entweder weil der Vermieter ihn eingeschaltet hat oder sie diesen selbst beauftragt haben. Nicht alle Unternehmen, die vorgeben, Wohnungen zu vermitteln, arbeiten seriös. Wie überall sind auch bei den Wohnungsvermittlern Geschäftemacher am Werk, die keine akzeptable Gegenleistung erbringen. »Makler« ist zudem keine geschützte Berufsbezeichnung. Im Prinzip kann sich jeder, der ein entsprechendes Türschild an seinem Büro anschraubt, so nennen.

Vorsicht ist insbesondere dann geboten, wenn der Vermittler vorab Geld verlangt. Und ganz wichtig: Seit 2015 gilt bei der Wohnungsvermittlung das sogenannte Bestellerprinzip, also wer bestellt, zahlt auch.

Wann Sie eine Maklerprovision zahlen müssen

Wenn bei der Wohnungsvermittlung ein Makler eingeschaltet ist, findet zu Ihrem Schutz das Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermRG) Anwendung. Dem Wohnungsvermittler steht nur dann Anspruch auf eine Vermittlungsgebühr von Ihnen als Wohnungssuchendem zu, wenn (§ 2 Abs. 1 WoVermRG)

- ▶ Sie den Makler beauftragt haben,
- ▶ der Makler ausschließlich aufgrund dieses Auftrags tätig wird,
- ▶ zwischen Ihnen und dem Makler in Textform ein **Maklervertrag** zustande gekommen ist und
- ▶ der Makler eine Wohnung beschafft, über die anschließend ein Mietvertrag zustande kommt.

Für Maklerverträge zur Wohnungsvermittlung gilt seit dem 1. Juni 2015 das sogenannte Bestellerprinzip: Wer den Makler bestellt, muss zahlen. Wird der Makler für Sie als Wohnungssuchenden tätig, so muss zunächst ein Vertrag in **Textform** geschlossen werden (zum Beispiel schriftlich oder per E-Mail). Daraufhin muss der Makler ausschließlich auf der Grundlage dieses Suchauftrags nach einer passenden Mietwohnung Ausschau halten.

Der Makler muss also nach Abschluss des Maklervertrags ein Vermietungsangebot einholen. Er muss entweder eine Wohnung nachweisen (in der Regel durch die Angabe des Namens und der Anschrift des Vermieters) oder eine Wohnung vermitteln, das heißt so auf den Vermieter einwirken, dass ein Vertragsabschluss zustande kommt (zum Beispiel durch Verhandlungen mit dem Vermieter). Die Maklerprovision ist also eine Erfolgsprovision; solange kein Mietvertrag zustande kommt, besteht auch kein Provisionsanspruch (§ 2 Abs. 1a WoVermRG). Konkret gilt Folgendes:

- ▶ Wer eine Wohnung sucht und sich dazu auf ein Inserat hin bei einem vom Vermieter beauftragten Makler meldet, muss keine Maklerprovision entrichten.
- ▶ Der Vermieter ist auch dann »Besteller«, wenn Sie zum Zweck der Wohnungssuche einen Vermittlungsvertrag geschlossen haben, und der Wohnungsvermittler ein Wohnungsangebot des Vermieters aus der Schublade zieht. Der Mieter muss auch keine Provision zahlen, wenn er beim Termin zur Wohnungsbesichtigung einen Maklervertrag unterschreibt. Denn für diese Wohnung hatte der Makler längst den Auftrag des Vermieters.
- ▶ Ein Makler hat eine Wohnung nicht nachgewiesen oder vermittelt, wenn der Mietinteressent die Wohnungsadresse schon vorher kannte (zum Beispiel, weil er vom Vormieter wusste, dass ein neuer Mieter gesucht wird).
- ▶ Provisionspflichtig werden Wohnungsinteressierte erst dann, wenn der Vermittler in deren Auftrag eine Anzeige schaltet und sich ein Vermieter daraufhin mit einer passenden Mietwohnung meldet und ein Mietvertrag zustande kommt. Keine Provisionspflicht besteht aber, wenn ein solcher Mietvertrag wegen eines Formmangels oder wegen Sittenwidrigkeit unwirksam ist oder der Mietvertrag wegen Irrtums oder arglistiger Täuschung angefochten wird.



SO ENTSCIEDEN DIE GERICHTE:

Die Vereinbarung eines Maklerlohns mit dem Wohnungssuchenden ist unwirksam, wenn der Makler bereits vor dem Vertragsabschluss mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter den Auftrag eingeholt hatte, dessen Wohnung anzubieten (AG Freiburg, Az. 5 C 1869/16).

Die vertragliche Leistung des Maklers ist dann erbracht, wenn ein entsprechender Mietvertrag zwischen den Vertragsparteien zustande gekommen ist. Wird der Mietvertrag nicht vollzogen (zum Beispiel, weil er nach kurzer Zeit gekündigt oder einvernehmlich aufgehoben wird), muss der Makler die Provision nicht zurückzahlen (BGH, Az. III ZR 45/05).



DAS IST WICHTIG:

Unwirksam ist eine Vereinbarung, durch die Wohnungssuchende verpflichtet werden, eine vom Vermieter geschuldete Provision zu zahlen. Das gilt insbesondere für eine Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter beim Abschluss des Mietvertrags.

Wann Sie keine Maklerprovision zahlen müssen

Der Makler bekommt in keinem Fall eine Provision, wenn er eine Sozialwohnung ver-



mittelt oder nachgewiesen hat (§ 2 Abs. 3 WoVermRG). Entsprechendes gilt für eine Wohnung, die mit Aufwendungszuschüssen gefördert wurde. Ein Provisionsanspruch besteht auch nicht, wenn durch den Mietvertrag, den er vermittelt hat, ein Mietverhältnis über dieselben Wohnräume lediglich fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 WoVermRG).



SO ENTSCIEDEN DIE GERICHTE:

Ein Verwalter darf auch dann keine Provision verlangen, wenn der Wohnungsvermittler Gehilfe des Verwalters ist (BGH, Az. I ZR 38/17) oder wenn ein Angestellter des Maklers die Verwaltung der Wohnung übernommen hat (BGH, Az. III ZR 5/03).

Der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage, also der Eigentümergemeinschaft, kann aber eine Provision für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Wohnungsmietvertrags verlangen.

Bedingung ist, dass er lediglich die gesamte Wohnanlage betreut (BGH, Az. III ZR 299/02). Wenn er zusätzlich Verwalter der vermittelten Eigentumswohnung ist, steht ihm kein Provisionsanspruch zu.

Ein Makler hat keinen Anspruch auf eine Vermittlungsprovision, wenn der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermie-

ter der Makler ist (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 WoVermRG). Problematisch ist in diesem Zusammenhang der Begriff des Verwalters; es gibt nämlich den Hausverwalter, den Verwalter einer Eigentumswohnung als Sondereigentum und den Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage als Gemeinschaftseigentum. Sowohl ein Hausverwalter als auch die Verwaltung einer Eigentumswohnung als Sondereigentum kann für den Nachweis oder für die Vermittlung einer Wohnung keine Provision verlangen.

Einen Anspruch auf Vermittlungsprovision hat ein Makler auch dann nicht, wenn der Mietvertrag über eine Wohnung abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter oder Vermieter eine juristische Person ist (zum Beispiel eine GmbH), an der der Wohnungsvermittler rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 WoVermRG). Keinen Provisionsanspruch kann also der Geschäftsführer einer Maklergesellschaft geltend machen, wenn er gleichzeitig Eigentümer der Wohnung ist.

Wie hoch darf die Provision sein?

Makler dürfen vom Wohnungssuchenden grundsätzlich nur zwei Monatsmieten Provision (zuzüglich Mehrwertsteuer) verlangen. Monatsmiete ist die Nettokaltmiete. Nebenkosten, über die gesondert abgerechnet wird, bleiben bei der Berechnung der Monatsmiete unberücksichtigt (§ 3 Abs. 2 WoVermRG). Vermittelt der Makler eine überteuerte Wohnung

(zum Beispiel bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse; siehe dazu Seite 24), wird die Maklerprovision nicht nach der vom Vermieter geforderten, sondern nach der maximal zulässigen Miete berechnet.

Es ist dem Makler untersagt, Vorschüsse zu vereinbaren oder Vergütungen anderer Art (zum Beispiel Auslagenerstattungen oder Schreibgebühren) zu verlangen (§ 3 Abs. 3 Satz 1 WoVermRG).

§ SO ENTSCIEDEN DIE GERICHTE: Servicegebühren, Übergabengebühren und Verwaltungspauschalen sind unzulässig. Diese Gebühren können zurückgefordert werden (BGH, Az. III ZR 153/09). Ebenfalls unzulässig sind Gebühren für durchgeführte Objektbesichtigungen (LG Stuttgart, Az. 38 O 73/15 KfH und 38 O 10/16 KfH).

Zulässig ist es, dass für nachgewiesene Auslagen des Maklers, die eine Monatsmiete übersteigen, eine Erstattungspflicht für den Fall einer erfolgreichen Wohnungsvermittlung vereinbart wird (§ 3 Abs. 3 Satz 2 WoVermRG).

Für den Fall, dass kein Mietvertrag zustande kommt, kann eine Erstattung der nachweisbar entstandenen Auslagen vereinbart werden. Hierzu zählen dann nur der konkrete Aufwand für den bestimmten Vermittlungsauftrag (zum Beispiel Porto, Telefongebühren, Reisekosten, Kosten für Inserate), nicht dagegen Gemeinkosten wie beispielsweise Bü-

romiete oder Personalkosten (§ 3 Abs. 3 Satz 3 WoVermRG).

Wie Sie eine unzulässige oder überhöhte Provision zurückfordern

Wurde dem Makler ein ihm nicht zustehendes Entgelt bezahlt (zum Beispiel eine überhöhte Provision oder eine Provision, ohne dass ein Mietvertrag zustande gekommen ist) oder wurden ihm unzulässige Auslagen erstattet, können diese Zahlungen wieder zurückverlangt werden (§ 5 Abs. 1 WoVermRG). Der Anspruch auf Rückforderung der Provision verjährt in drei Jahren: Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres zu laufen, in dem der Wohnungssuchende davon Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangt haben müsste, dass der Makler keinen Anspruch auf die Provision hat (§§ 195, 199 BGB).

Was sind Abstands-, was Ablösezahlungen?

Nicht selten ist bei der Anbahnung eines Mietverhältnisses von Abstands- und/oder Ablösezahlungen die Rede. Dabei handelt es sich um Zahlungen, die vom Mieter als Gegenleistung für das Freimachen der Wohnung durch den Vormieter beziehungsweise für die Übernahme von Einrichtungsgegenständen oder Inventarstücken entrichtet werden sollen.

Abstandszahlungen

Unter einer Abstandszahlung wird eine Zahlung des Nachmieters an den Vormieter mit dem Zweck verstanden, diesen zur Aufgabe der Wohnung zu bewegen (zum Beispiel in Form einer Auszugsprämie oder der Erstattung der Maklerprovision). Dabei handelt es sich um eine Art Vermittlungsentgelt, das nur deshalb gezahlt wird, weil der Vormieter auszieht, ohne dass der Wohnungssuchende eine Gegenleistung erhält. Eine solche Vereinbarung ist unwirksam (§ 4a Abs. 1 Satz 1 WoVermRG). Dabei ist gleichgültig, ob die Vereinbarung mit dem bisherigen Mieter, mit dem Vermieter oder einem sonstigen Dritten geschlossen wird.

Wirksam ist eine Abstandsvereinbarung, nach der dem bisherigen Mieter die nachweislichen Kosten für den Umzug erstattet werden (§ 4a Abs. 1 Satz 2 WoVermRG). Hierunter fallen nicht nur die reinen Umzugskosten (zum Beispiel Kosten für den Möbelspe-

ditteur), sondern auch alle umzugsbedingten Aufwendungen wie etwa Maklerkosten oder Kosten für die Renovierung der alten oder der neuen Wohnung.

Ablösevereinbarung

Bei einer Ablösevereinbarung handelt es sich um einen Vertrag zwischen dem Wohnungssuchenden und dem Vermieter oder dem Vormieter, durch den sich der Nachmieter verpflichtet, Möbel oder andere Einrichtungsgegenstände (zum Beispiel eine Einbauküche) in der Wohnung vom Vermieter oder vom Vormieter zu erwerben. Eine solche Vereinbarung kann sinnvoll sein, wenn zum Beispiel der Mieter die fast neue Küche des Vermieters übernehmen will. Eine Ablösevereinbarung ist zulässig und im Zweifel unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass der Mietvertrag zustande kommt (§ 4a Abs. 2 Satz 1 BGB). So ist der Wohnungssuchende rechtlich geschützt, weil er sich auf eine derartige Vereinbarung regelmäßig nur dann einlassen wird, um die betreffende Wohnung anmieten zu können.

Die Vereinbarung über das Entgelt ist unwirksam, soweit dieses in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert der Einrichtung oder des Inventars steht (§ 4a Abs. 2 Satz 2 BGB).

§ SO ENTSCIEDEN DIE GERICHTE: Von einem auffälligen Missverhältnis ist auszugehen, wenn der Kaufpreis mehr als 50 Prozent über dem tatsächlichen Wert liegt. Bis zu dieser Höhe bleibt der Vertrag wirksam (BGH, Az. VIII ZR 212/96).

Maßgebend ist in diesem Zusammenhang nicht der Zeitwert der Einrichtung, sondern deren Gebrauchswert, also der Wert, den die Einrichtung gerade in der Wohnung hat, ferner auf den speziellen Nutzen der Gegenstände für den Erwerber (OLG Düsseldorf, Az. 14 U 117/96).

Dieselben Grundsätze gelten auch dann, wenn sich der Wohnungssuchende vertraglich verpflichtet, Aufwendungen des Vormieters zur Verbesserung der Mietsache (zum Beispiel Kosten von Modernisierungsarbeiten) zu erstatten.

Meist nicht zulässig: Vertrags- und Bearbeitungsgebühren

Gelegentlich finden sich in Mietverträgen, die dem Mieter zur Unterzeichnung vorgelegt werden, Klauseln wie: »Vereinbarungsgemäß zahlt der Mieter bei Vertragsabschluss an den Vermieter eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von ... Euro«.

§ SO ENTSCIEDEN DIE GERICHTE: Eine solche Klausel zur Bearbeitungsgebühr ist grundsätzlich in einer Individualvereinbarung zulässig und wirksam, wenn sie sich in einem angemessenen Rahmen hält, nach überwiegender Meinung (zum Beispiel LG Hamburg, Az. 307 S 144/08) dagegen ist sie in einem Standardmietvertrag, auch Formularmietvertrag genannt, nicht zulässig.

Einige Gerichte (zum Beispiel AG Hamburg, Az. 37 B 298/98) halten Vertrags- und Bearbeitungsgebühren allerdings auch in einem Formularmietvertrag für zulässig. Unwirksam mangels Bestimmtheit ist in jedem Fall aber eine Vertragsklausel, die die Kosten nicht genau angibt, sondern die lediglich regelt, dass »Kosten und Abgaben, die mit dem Abschluss des Mietvertrags verbunden sind, zulasten des Mieters gehen« (OLG Celle, Az. 2 U 200/88).

Für seine gesetzlichen Verpflichtungen darf der Vermieter kein besonderes Entgelt verlangen. Die üblichen Verwaltungskosten für die Ausfertigung des Vertrages, Anlage der Mietsicherheit, Besichtigungstermin und anderes sind Bestandteil der eigentlichen Miete und bedürfen keiner gesonderten Zahlung durch den Mieter. Durch eine entsprechende Klausel im Formularmietvertrag wird der Mieter unangemessen benachteiligt. Auch über die Betriebskostenabrechnung sind diese Verwal-

tungskosten nicht umlagefähig, weil es sich dabei nach der Betriebskostenverordnung nicht um Betriebskosten handelt.

➔ **DAS IST WICHTIG:** Eine unzulässige oder überhöhte Zahlung können Sie als Mieter zurückverlangen. Der Anspruch auf Rückforderung verjährt in drei Jahren: Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres zu laufen, in dem Sie davon Kenntnis erlangt haben oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangt haben müssten, dass der Vermieter keinen Anspruch auf die Zahlung hat.

