



RECHTLICH GUT BERATEN

Hamburger
Mieterverein e. V.

Eine Wohnung in Hamburg zu finden ist schwer. Das Gebaren der Vermieter und Makler macht die Machtposition aufgrund des knappen Wohnungsangebotes deutlich: So werden Mietern „Zeugnisse“ von ihren alten Vermietern abverlangt. Makler werden vom Vermieter zwischengeschaltet, obwohl der Mieter durch Bekannte von der Wohnung erfuhrt. Dennoch soll eine Courtage gezahlt werden. Es geht oft um viel Geld. Für Wohnungssuchende lohnt es sich deshalb zu wissen, was rechtens ist und was nicht.

Selbstauskunft durch Fragebogen

Vermieter verwenden häufig Fragebögen, mit denen sie den künftigen Mieter „durchleuchten“. Zulässig ist dieses Verfahren nur, sofern die Beantwortung der aufgeführten Fragen für den Vermieter von maßgeblichem Interesse ist. Im Einzelnen ist hier vieles umstritten.

Zulässig sind Fragen nach dem Einkommen, nach Bestand und Dauer des Arbeitsverhältnisses und nach der Anzahl der einziehenden Personen. Wer hier eine falsche Auskunft gibt, riskiert die spätere Anfechtung des Mietvertrages, die den Vertrag nachträglich ungültig machen kann. Fragen nach Vorstrafen, nach der Mitgliedschaft in politischen Parteien oder Mietervereinen, nach Krankheiten oder gar einer Schwangerschaft haben mit dem Mietvertrag nichts zu tun. Wenn ein Mieter solche Fragen nicht wahrheitsgemäß beantwortet, kann dies nicht zur Auflösung des Vertrages führen. Wer nicht antwortet, riskiert, den Mietvertrag nicht zu bekommen. Genauso verhält es sich mit der Auskunft der Schufa (Schutzgemeinschaft für Allgemeine Kreditsicherung). Der Vermieter selbst kann dort in der Regel nicht anfragen. Viele Vermieter verlangen aber von Wohnungsbewerbern eine so genannte Selbstauskunft.



Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung.
Beratungszeiten und Mitgliedsbedingungen erfahren
Sie unter: **040/431 394-0**

Wohnungssuche

22



Höhe der Courtage

Die Courtage darf (gemäß § 3 Absatz 2 Wohnungsvermittlungsgesetz) zwei Monatsmieten zuzüglich Umsatzsteuer nicht überschreiten. Bei der Berechnung der Monatsmiete bleiben Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, unberücksichtigt.

Der Wohnungssuchende selbst muss bei der Schufa eine kostenpflichtige Auskunft einholen und sie dem Vermieter vorlegen. Weigert er sich, hat er kaum eine Chance die Wohnung zu bekommen.

Ansprüche des Maklers

Ein Makler kann eine Provision/Courtage nur dann beanspruchen, wenn aufgrund seiner Tätigkeit tatsächlich ein Mietvertrag zustande kommt. Tätig wird der Makler in diesem Sinne, wenn er entweder die Wohnung nachweist (zum Beispiel die Adresse nennt) oder die Wohnung zum Beispiel durch Besichtigung oder Vertragsverhandlungen vermittelt. Weitere Voraussetzung für den Anspruch des Maklers auf eine Provision ist, dass schon vor Nachweis oder Vermittlung der Wohnung Klarheit unter den Beteiligten darüber herrscht, dass der Mieter bzw. die Mieterin die Provision zahlt (etwa durch einen Hinweis des Maklers auf eine Courtage in seiner Annonce). Die Kostenübernahme durch die Mieter ist also keineswegs selbstverständlich, denn beauftragt wird der Makler in der Regel vom Vermieter.

Neben der Provision dürfen keine Zahlungen etwa für Schreibgebühren, Vorschüsse oder andere Auslagen verlangt werden. Der Anspruch auf die Provision ist ausgeschlossen, wenn der Makler zugleich auf Vermieterseite, sei es als Eigentümer oder als Verwalter, in Erscheinung tritt. Auch eine enge wirtschaftliche Verflechtung des Maklers mit dem Vermieter oder Verwalter steht einer Provisionsforderung entgegen. Ausgeschlossen ist eine Provision schließlich, wenn öffentlich geförderter Wohnraum (zum Beispiel Sozialwohnungen) vermittelt wurde.

Rückforderung unzulässig geforderter Beträge

Hat man von der Wohnung zum Beispiel durch Freunde erfahren und sich daraufhin mit dem Vermieter schon geeinigt, darf der Makler, der sich nachträglich einschaltet, nicht die Hand aufhalten. Denn er hat ja weder die Wohnung nachgewiesen noch den Vertrag vermittelt.

Eine trotzdem geleistete Maklercourtage kann zurückgefordert werden. Anders kann es sich verhalten, wenn sich der wohnungssuchende Mieter an den Vermieter wendet, der aber keine Zusagen macht, sondern an seinen Makler verweist. Der trifft die Auswahl, wen er an den Vermieter weiterempfiehlt und hat damit schon den Tatbestand der Vermittlung erfüllt, der zur Courtageforderung berechtigt. Auch wenn er dafür nur 10 Minuten seiner Zeit opfert.

Ist die Provision zu hoch bemessen oder besteht eine personelle Verflechtung mit der Vermieterseite, so kann ein Anspruch auf Rückerstattung vorliegen. Wichtig ist es deshalb, Zahlungen nur gegen Quittung oder unter Zeugen vorzunehmen. Mögliche Rückzahlungsansprüche verjähren in drei Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt jedoch erst am Ende des Jahres zu laufen, in dem die (unzulässige) Forderung des Maklers fällig war.



Betrüger am Werk

Es sollte nie Geld für Courtage, Kaution, Abstand etc. gezahlt werden, ohne dass zuvor die Wohnung besichtigt wurde. Bei Zahlungen sollte auf der Quittung unbedingt vermerkt sein, wer an wen aus welchem Grund welchen Betrag gezahlt hat.

Ist die besichtigte Wohnung möbliert, d. h. noch bewohnt, so sollte man misstrauisch sein, wenn die Mieter der betreffenden Wohnung nicht anwesend sind. Es könnte ein Zeichen dafür sein, dass die Wohnung gar nicht zur Vermietung steht, sondern auf eiligem Weg versucht wird schnelles Geld zu machen. Bestehen Zweifel daran, dass es sich bei dem Vermieter um den Eigentümer handelt, so kann man beim zuständigen Grundbuchamt erfragen, ob die betreffende Person als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen ist.

Damit Betrüger ihre jeweilige Masche nicht beliebig wiederholen können, sollten Wohnungssuchende, die den Verdacht haben, dass etwas nicht mit rechten Dingen zugeht, MhM informieren.

Bevor nicht der vom Vermieter gegengezeichnete Vertrag vorgelegt wird, ist eine Courtage nicht fällig. Nur ein unseriöser Makler verlangt schon vorher seine Provision.

Vermittlungsvereine und Datenbanken

Vorsicht ist geboten, wenn Vermittlungsvereine oder Datenbanken mit günstigen Wohnungsangeboten in der Zeitung locken. Nach Zahlung der Aufnahmegebühr oder eines Mitgliedsbeitrages sucht man nicht selten vergeblich nach der angepriesenen 4-Zimmer-Altbauwohnung in Eppendorf für 750 €. Je nach rechtlicher Konstruktion und Angebot der Datenbank bzw. des Vermittlungsvereins können Ansprüche auf Erstattung der geleisteten Gebühren oder Beiträge bestehen. In diesem Fall sollten Sie sich rechtlich beraten lassen.

Überhöhte Mietforderungen Dokumentation der Wohnungssuche

Die Wohnungsnot gerade in gesuchten Quartieren und an größeren Wohnungen lässt Vermieter nach wie vor überhöhte Mieten fordern. Der Bundesgerichtshof hat die Voraussetzungen erschwert, nach denen Mieter auch noch nach Anmietung die Miete auf das zulässige Maß reduzieren können. Denn es wird nun verlangt, dass Mieter exakt belegen können, dass sie sehr lange gesucht haben, sich breit gefächert umgeschaut haben und keine günstigere vergleichbare Wohnung finden konnten. Seit diesem Urteil hat es in Hamburg kein erfolgreiches Verfahren wegen Mietpreisüberhöhung mehr gegeben. Vermieter können bei einer Neuvermietung weitgehend verlangen, was der Markt hergibt. 2013 wurde in der Koalitionsvereinbarung zwischen CDU und SPD im Bund beschlossen, eine Begrenzung der Neuvermietungspreise einzuführen. Wann und wie eine solche Regelung kommt, steht noch in den Sternen, rückwirkend wird sie sicher nicht gelten.

Stand 02/2014

Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e. V.
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Fon 040/431 394-0
Fax 040/431 394-44
info@mhmhamburg.de

www.mhmhamburg.de

