

Wohnungssuchende Mieter sind durch das **Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermG)** vor unzulässigen oder überhöhten Maklerforderungen geschützt (Gesetzeswortlaut ab Seite 3).

### 1. Bestellerprinzip

Für Maklerverträge zur Mietwohnungsvermittlung, die ab dem **1.6.2015** abgeschlossen werden, gilt das Bestellerprinzip. Wer den Makler bestellt, muss zahlen. Mieter müssen nur noch in Ausnahmefällen die Maklerprovision übernehmen. Davor war es üblich, dass der Vermieter den Makler beauftragte, der Mieter ihn aber bezahlen musste. Sobald sich der Wohnungssuchende an den Makler gewandt hatte, kam meist ein mündlicher Vertrag zustande, der den Makler berechtigte, die Provision von dem Mieter zu beanspruchen.

### 2. Wie funktioniert das Bestellerprinzip?

„Wer bestellt, der bezahlt“, bedeutet: Wendet sich der Vermieter an einen Makler und erteilt er ihm den Auftrag, einen Mieter für seine Wohnung zu suchen, muss der Vermieter den Makler auch bezahlen. Mieter müssen die Maklerprovision allenfalls dann zahlen, wenn sie den Makler selbst beauftragt haben - schriftlich bzw. in Textform - und der Makler dann ausschließlich aufgrund dieses Auftrags tätig wird und eine Wohnung beschafft, über die der Mietvertrag schließlich zustande kommt. Voraussetzung ist also, dass der Makler auf „Bestellung“ des Mieters, nach dessen Auftragserteilung tätig wird - beispielsweise dadurch, dass er dann eine Anzeige schaltet und sich daraufhin ein Vermieter mit einer passenden Wohnung meldet. Beweispflichtig für diesen Ablauf ist der Makler.

#### Das bedeutet:

- Der Wohnungssuchende, der sich auf ein Wohnungsinserat hin beim Vermittler meldet, darf nicht mehr zur Zahlung verpflichtet werden.
- Ein Wohnungsvermittler darf einem Wohnungssuchenden eine konkrete Wohnung auch nach einer Suchanfrage des Wohnungssuchenden nur anbieten, wenn er vom Berechtigten hierzu den „Auftrag“, also die Zustimmung im Sinne des § 6 WoVermG, eingeholt hat.
- Provisionspflichtig wäre der Wohnungssuchende beispielsweise dann, wenn der Vermittler in dessen Auftrag eine Anzeige schaltet und sich ein Vermieter daraufhin mit einer passenden Mietwohnung meldet.

- Der Vermieter ist auch dann „Besteller“, wenn der Wohnungssuchende einen Vermittlungsvertrag geschlossen hat, und sich danach ein Vermieter zwecks Mietersuche an den Wohnungsvermittler wendet: Auch in diesem Fall ist der Mieter nicht provisionspflichtig, weil der Wohnungsvermittler **nicht ausschließlich** wegen des Vermittlungsvertrags mit dem künftigen Mieter tätig geworden ist, sondern **auch** im Interesse des Vermieters.
- § 2 Abs. 5 Nr. 2 WoVermG stellt sicher, dass eine Zahlungspflicht des Wohnungssuchenden gegenüber dem Wohnungsvermittler auch nicht durch einen Vertrag zugunsten Dritter vereinbart werden kann. Nicht möglich ist also insbesondere eine Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter beim **Mietvertragsabschluss**.

### 3. Und wenn der Makler trotzdem Geld vom Mieter verlangt?

Das ist unzulässig. Der Mieter kann seine Zahlung zurückfordern, sein Anspruch verjährt erst nach drei Jahren. Außerdem riskiert der Makler eine Geldbuße (siehe unten Punkt 9.).

Sollten Sie ausnahmsweise als Wohnungssuchender der Besteller des Maklers gewesen sein, beträgt

### 4. Die zulässige Maklergebühr

für Wohnräume maximal **zwei Monatsmieten** zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer (**Mehrwertsteuer**). Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben bei der Berechnung der Monatsmiete unberücksichtigt (§ 3 Abs. 2 WoVermG). Bei einem Mietvertrag mit Staffelmiete ist die Miete im ersten Jahr maßgebend.

Wie Wohnräume sind **Geschäftsräume** zu behandeln, die wegen ihres räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen mit diesen zusammen vermietet werden.

Musste sich der Mieter verpflichten, z.B. neben seiner Maklercourtage auch das Entgelt für den Makler des Vermieters zu bezahlen, dann braucht der Mieter dennoch nie mehr als zwei Monatsmieten zuzüglich Mehrwertsteuer zu bezahlen, da höhere Forderungen unzulässig sind.



## 5. Keine Bearbeitungsgebühren, Vertragsgebühren, Auslagenerstattungen und Koppelungsgeschäfte

Es ist dem Makler untersagt, neben oder anstelle der zulässigen Provision Vorschüsse, Schreibgebühren oder Auslagenerstattungen zu vereinbaren oder anzunehmen. Dies gilt nicht, soweit die *nachgewiesenen* Auslagen eine Monatsmiete übersteigen. Es kann jedoch vereinbart werden, dass bei Nichtzustandekommen eines Mietvertrages die in Erfüllung des Auftrages *nachweisbar* entstandenen Auslagen zu erstatten sind (§ 3 Abs. 3 WoVermG).

Für den Fall, dass der Mieter gegen den Maklervertrag verstößt, kann in diesem Vertrag eine Vertragsstrafe vereinbart werden. Obergrenze: 10 % der zulässigen Maklerprovision, höchstens 25 € (vgl. § 4 WoVermG).

Unzulässig sind auch sog. **Koppelungsgeschäfte**: Dies sind Vereinbarungen, durch die sich der Wohnungssuchende verpflichtet, im Zusammenhang mit der Wohnungsvermittlung Waren zu beziehen oder Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen. Der Makler darf also das Zustandekommen eines Mietvertrages beispielsweise nicht davon abhängig machen, dass Sie Möbel von ihm kaufen oder eine Versicherung bei ihm abschließen. Gleichwohl können Sie ein solches Koppelungsgeschäft abschließen, wenn Sie nur über diesen „Umweg“ an den Mietvertrag kommen: Denn in einem solchen Fall bleiben Makler- und Mietvertrag bestehen, das Koppelungsgeschäft, z.B. der Möbelkauf, aber ist unwirksam (vgl. § 3 Abs. 4 WoVermG).

## 6. Die Voraussetzungen für den Anspruch auf Maklerprovision gegenüber dem Wohnungssuchenden

Der Makler (Wohnungsvermittler) kann nur dann eine Vermittlungsgebühr verlangen, wenn

- der Wohnungssuchende ihn bestellt hat,
- er eine Wohnung *nachgewiesen* hat, wenn er also dem Mieter eine Adresse besorgt hat oder
- er eine Wohnung *vermittelt* hat, wenn er also z.B. dem Mieter die Wohnräume gezeigt oder wenn er mit dem Vermieter verhandelt hat.
- Weitere Voraussetzung ist in jedem Fall, dass zwischen Wohnungssuchendem und Makler ein *Maklervertrag* zustande gekommen ist. Ob der Makler eine Gewerbeerlaubnis besitzt oder nicht, ist hierbei unerheblich.
- In allen Fällen muss durch die Tätigkeit des Maklers auch tatsächlich ein *Mietvertrag* zustande kommen (§ 2 Abs. 1 WoVermG).

Deshalb verstößen beispielsweise **Wohnungsvermittlungsvereine** (siehe Info Nr. 76) gegen das Gesetz, denn sie nehmen Geld (Gebühren, Beiträge), bevor sie eine Wohnung vermittelt haben.

## 7. Wann hat der Makler keinen Anspruch auf Provision?

Sie brauchen dem Makler nichts zu zahlen, wenn

- Sie ihn nicht bestellt haben;
- ein Maklervertrag fehlt oder für Sie nicht klar erkennbar war, dass die Vermittlung provisionspflichtig sein soll;
- Sie der Provisionsforderung vor Abschluss des Maklervertrages ausdrücklich (und beweisbar) widersprochen haben, der Makler aber dennoch weiter tätig wird;
- die vermittelte oder nachgewiesene Wohnung eine öffentlich geförderte Wohnung oder eine sonstige nach dem 24. Juni 1948 bezugsfertig gewordene preisgebundene Wohnung (z.B. Sozialwohnung, Belegungsrechtswohnung und Wohnungen im „Zweiten Förderweg“ nach §§ 88 d und 88 e des II. WoBauG) ist;
- durch den Mietvertrag das Mietverhältnis über dieselbe Wohnung lediglich fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird;
- der Wohnungsvermittler selbst Eigentümer, Verwalter, (Vor-)Mieter oder Vermieter der Wohnung (oder mit diesem eng wirtschaftlich verbunden) ist.

Suchen Sie im Zweifel eine Mieterberatungsstelle auf.

## 8. Weitere Pflichten des Maklers

Der gewerbsmäßige Makler darf Wohnräume nur anbieten, wenn er dazu einen *Auftrag von dem Vermieter* oder einem anderen Berechtigten hat. Er darf öffentlich, insbesondere in Zeitungsanzeigen, auf Aushängetafeln und dergleichen, nur unter Angabe seines Namens und der Bezeichnung als Wohnungsvermittler Wohnräume anbieten oder suchen; bietet er Wohnräume an, so hat er auch den Mietpreis der Wohnräume anzugeben und darauf hinzuweisen, ob Nebenleistungen besonders zu vergüten sind (vgl. § 6 WoVermG). Verstöße hiergegen führen zwar nicht zur Nichtigkeit des Maklervertrages, der Makler handelt aber ordnungswidrig und kann hierfür mit einer Geldbuße bis zu 2.500 € belegt werden





## 9. Was sollten Sie tun, wenn sie eine überhöhte oder unzulässige Provision zahlen mussten?

Wenn Sie dem Wohnungsvermittler ein ihm nicht zustehendes Entgelt, eine Auslagenentstattung, einen Vorschuss oder eine überhöhte Vertragsstrafe gezahlt haben, so können Sie Ihre Leistung zurückfordern. Dieser Rückforderungsanspruch **verjährt** in drei Jahren gemäß §§ 195, 199 BGB.

Darüber hinaus droht dem Makler gegebenenfalls eine Geldbuße bis zu 25.000 €.

Für die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten anlässlich der Wohnungsvermittlung (vgl. § 8 WoVermG) ist die **Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe**, Martin-Luther-Straße 105, 10825 Berlin, Tel.: 9013-7421, Fax: 9013-7613 zuständig.

## 10. Abstandszahlungen und sog. „Möbelkaufverträge“

§ 4 a WoVermG versucht das leidige Thema der sog. „Abstandszahlungen“ und „verdeckten Möbelkaufverträge“ zu regeln. § 4 a WoVermG gilt für alle Wohnungsarten (freifinanzierte Wohnungen, Sozialwohnungen, Wohnungen in den neuen Bundesländern)

Nach § 4 a WoVermG ist eine Vereinbarung, die den Wohnungssuchenden oder für ihn einen Dritten verpflichtet, ein Entgelt dafür zu leisten, dass der bisherige Mieter die gemieteten Wohnräume räumt („Abstandszahlung“), unwirksam. Der ausziehende Mieter darf sich allerdings die **Umzugskosten** erstatten lassen. Die Höhe der Umzugskosten muss aber nachgewiesen werden. Der Nachweis erfolgt in der Regel durch Belege des Umzugsunternehmens.

**Ablösungsverträge**, d.h. solche Vereinbarungen, die den einziehenden Mieter verpflichten, Gegenstände und Einrichtungen des ausziehenden Mieters zu übernehmen, sind grundsätzlich wirksam. Wird der Vertrag vor Abschluss des Mietvertrages des Mietinteressenten mit dem Vermieter geschlossen und kommt der **Mietvertrag** dann *nicht* **zustande**, ist die Ablösungsvereinbarung allerdings unwirksam. Hat der ausziehende Mieter versucht, durch überhöhte Forderungen ein „Schnäppchen“ zu machen, dann ist dies insoweit unzulässig, als das geforderte oder gezahlte Entgelt in einem **auffälligen Mißverhältnis** zum Wert der Einrichtung oder des Inventarstücks steht (vgl. § 4 a Abs. 2 WoVermG).

Beträge, die entgegen § 4 a WoVermG geleistet wurden, kann der Nachmieter zurückverlangen. Der Anspruch **verjährt** in drei Jahren gemäß §§ 195, 199 BGB. Ein Bußgeld kann jedoch bei Verstößen gegen § 4 a WoVermG nicht verhängt werden.

Ohne Zweifel stellen diese Regelungen im WoVermG eine Erleichterung für Wohnungssuchende dar, die sich gegen unlautere „Geschäfte mit der Wohnungsnutz“ zu wehren versuchen. Das Hauptproblem bei diesen Fällen dürfte aber darin liegen, den Beweis führen zu können, dass bestimmte unzulässige Beträge in einer bestimmten Höhe geleistet wurden. Hier raten wir Ihnen zu einem Gespräch mit Ihrem Mieterberater, *bevor* Sie leichtfertig hohe Geldbeträge zahlen, um an eine Wohnung zu kommen!

## Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung

von 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745), i.d.F. vom 6. Juni 1994 (BGBl. I S. 1184; geändert BGBl. 01, 2399; BGBl. 04, 3214, 3215; BGBl. 13, 3660; BGBl. 15, 610, 611

### § 1 Begriff des Wohnungsvermittlers

- (1) Wohnungsvermittler im Sinne dieses Gesetzes ist, wer den Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume vermittelt oder die Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume nachweist.
- (2) Zu den Wohnräumen im Sinne dieses Gesetzes gehören auch solche Geschäftsräume, die wegen ihres räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen mit diesen zusammen vermietet werden.
- (3) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten nicht für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume im Fremdenverkehr.

### § 2 Anspruch auf Entgelt

- (1) Ein Anspruch auf Entgelt für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume steht dem Wohnungsvermittler nur zu, wenn infolge seiner Vermittlung oder infolge seines Nachweises ein Mietvertrag zustande kommt. Der Vermittlungsvertrag bedarf der Textform.

(1a) Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn, der Wohnungsvermittler holt ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter oder von einem anderen Befragten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten (§ 6 Absatz 1).

- (2) Ein Anspruch nach Absatz 1 Satz 1 steht dem Wohnungsvermittler nicht zu, wenn
  1. durch den Mietvertrag ein Mietverhältnis über dieselben Wohnräume fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird,
  2. der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnungsvermittler ist, oder
  3. der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter oder Vermieter eine juristische Person ist, an der der Wohnungsvermittler rechtlich oder wirtschaft-





lich beteiligt ist. Das gleiche gilt, wenn eine natürliche oder juristische Person Eigentümer, Verwalter oder Vermieter von Wohnräumen ist und ihrerseits an einer juristischen Person, die sich als Wohnungsvermittler betätigt, rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist.

(3) Ein Anspruch nach Absatz 1 Satz 1 steht dem Wohnungsvermittler gegenüber dem Wohnungssuchenden nicht zu, wenn der Mietvertrag über öffentlich geförderte Wohnungen oder über sonstige preisgebundene Wohnungen abgeschlossen wird, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden. Satz 1 gilt auch für die Wohnungen, die nach den §§ 88 d und 88 e des Zweiten Wohnungsbaugetzes, nach dem Wohnraumförderungsgesetz oder nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften gefördert werden, solange das Belegungsrecht besteht. Das gleiche gilt für die Vermittlung einzelner Wohnräume der in den Sätzen 1 und 2 genannten Wohnungen.

(4) Vorschüsse dürfen nicht gefordert, vereinbart oder angenommen werden.

(5) Eine Vereinbarung ist unwirksam,

1. wenn sie von den Absätzen 1 bis 4 abweicht oder
2. durch sie der Wohnungssuchende verpflichtet wird, ein vom Vermieter oder einem Dritten geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen.

### § 3 Entgelt; Auslagen

(1) Das Entgelt nach § 2 Abs. 1 Satz 1 ist in einem Bruchteil oder Vielfachen der Monatsmiete anzugeben.

(2) Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, das zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer übersteigt. Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben bei der Berechnung der Monatsmiete unberücksichtigt.

(3) Außer dem Entgelt nach § 2 Abs. 1 Satz 1 dürfen für Tätigkeiten, die mit der Vermittlung oder dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume zusammenhängen, sowie für etwaige Nebenleistungen keine Vergütungen irgendwelcher Art, insbesondere keine Einschreibgebühren, Schreibgebühren oder Auslagenerstattungen, vereinbart oder angenommen werden. Dies gilt nicht, soweit die nachgewiesenen Auslagen eine Monatsmiete übersteigen. Es kann jedoch vereinbart werden, dass bei Nichtzustandekommen eines Mietvertrages die in Erfüllung des Auftrages nachweisbar entstandenen Auslagen zu erstatten sind.

(4) Eine Vereinbarung, durch die der Auftraggeber sich im Zusammenhang mit dem Auftrag verpflichtet, Waren zu beziehen oder Dienst- oder Werkleistungen in Anspruch zu nehmen, ist unwirksam. Die Wirksamkeit des Vermittlungsvertrags bleibt unberührt. Satz 1 gilt nicht, wenn die Verpflichtung die Übernahme von Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenständen des bisherigen Inhabers der Wohnräume zum Gegenstand hat.

### § 4 Vertragsstrafe

Der Wohnungsvermittler und der Auftraggeber können vereinbaren, dass bei Nichterfüllung von vertraglichen Verpflichtungen eine Vertragsstrafe zu zahlen ist. Die Vertragsstrafe darf 10 v. H. des gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 vereinbarten Entgelts, höchstens jedoch 25 € nicht übersteigen.

### § 4 a Unwirksamkeit von Vereinbarungen

- (1) Eine Vereinbarung, die den Wohnungssuchenden oder für ihn einen Dritten verpflichtet, ein Entgelt dafür zu leisten, dass der bisherige Mieter die gemieteten Wohnräume räumt, ist unwirksam. Die Erstattung von Kosten, die dem bisherigen Mieter nachweislich für den Umzug entstehen, ist davon ausgenommen.
- (2) Ein Vertrag, durch den der Wohnungssuchende sich im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Mietvertrages über Wohnräume verpflichtet, von dem Vermieter oder dem bisherigen Mieter eine

Einrichtung oder ein Inventarstück zu erwerben, ist im Zweifel unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass der Mietvertrag zustande kommt. Die Vereinbarung über das Entgelt ist unwirksam, soweit dieses in einem auffälligen Mißverhältnis zum Wert der Einrichtung oder des Inventarstücks steht.

### § 5 Rückforderung von Leistungen

(1) Soweit an den Wohnungsvermittler ein ihm nach diesem Gesetz nicht zustehendes Entgelt, eine Vergütung anderer Art, eine Auslagenerstattung, ein Vorschuss oder eine Vertragsstrafe, die den in § 4 genannten Satz übersteigt, geleistet worden ist, kann die Leistung nach den allgemeinen Vorschriften des bürgerlichen Rechts zurückgefordert werden; die Vorschrift des § 817 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden.

(2) Soweit Leistungen auf Grund von Vereinbarungen erbracht worden sind, die nach § 2 Absatz 5 Nummer 2 oder § 4a unwirksam oder nicht wirksam geworden sind, ist Absatz 1 entsprechend anzuwenden.

### § 6 Angebote; Anforderungen an Anzeigen

(1) Der Wohnungsvermittler darf Wohnräume nur anbieten, wenn er dazu einen Auftrag von dem Vermieter oder einem anderen Befreigten hat.

(2) Der Wohnungsvermittler darf öffentlich, insbesondere in Zeitungsanzeigen, auf Aushängetafeln und dergleichen, nur unter Angabe seines Namens und der Bezeichnung als Wohnungsvermittler Wohnräume anbieten oder suchen; bietet er Wohnräume an, so hat er auch den Mietpreis der Wohnräume anzugeben und darauf hinzuweisen, ob Nebenleistungen besonders zu vergüten sind.

### § 7 Ausnahmen von § 3 Abs. 1 und § 6

Die Vorschriften des § 3 Abs. 1 und des § 6 gelten nur, soweit der Wohnungsvermittler die in § 1 Abs. 1 bezeichnete Tätigkeit gewerbsmäßig ausübt.

### § 8 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer als Wohnungsvermittler vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 2 Absatz 1a vom Wohnungssuchenden ein Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt,
- 1a. entgegen § 3 Abs. 1 das Entgelt nicht in einem Bruchteil oder Vielfachen der Monatsmiete angibt,
2. entgegen § 3 Abs. 2 ein Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, das den dort genannten Betrag übersteigt,
3. entgegen § 6 Abs. 1 ohne Auftrag Wohnräume anbietet oder
4. entgegen § 6 Abs. 2 seinen Namen, die Bezeichnung als Wohnungsvermittler oder den Mietpreis nicht angibt oder auf Nebenkosten nicht hinweist.

(2) Die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nummer 1 und 2 kann mit einer Geldbuße bis zu 25.000 €, die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nr. 1a, 3 und 4 mit einer Geldbuße bis zu 2.500 € geahndet werden.

### § 9 Inkrafttreten

...

(3) § 2 gilt für das Land Berlin und für das Saarland mit der Maßgabe, dass das Datum "20. Juni 1948" für das Land Berlin durch das Datum "24. Juni 1948", für das Saarland durch das Datum "1. April 1948" zu ersetzen ist.

