



Mieterverein

Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Ratgeber Makler

Eine Wohnung zu suchen, ist auch heute noch mit Arbeit verbunden - zumindest, wenn man nicht gerade an diesen zwei-einhalb-Zimmer-Wohnungen über 7 Euro pro qm interessiert ist, die es zu Hauf gibt. Diese Arbeit kann man sich - entsprechendes Geld vorausgesetzt - natürlich abnehmen lassen, durch einen Profi, der in diesem Falle Makler heißt.

Wenn aufgrund der Bemühungen des Maklers dann tatsächlich ein Mietvertrag zustande kommt, ist die Sache natürlich nicht umsonst. In dieser Situation ist es wichtig, die gesetzlichen Regelungen zu kennen, um sich gegen unberechtigte Forderungen wehren zu können.

Grundlagen des Provisionsanspruchs

Makler dürfen grundsätzlich nur ein Erfolgshonorar kassieren. Sie haben also nur dann Anspruch auf Provision, wenn

- ihre Tätigkeit ursächlich war für den Abschluss eines Mietvertrags und
- ein gültiger Vertrag zwischen Makler und Kunde geschlossen wurde.

Ursächlich für das Zustandekommen eines Mietvertrags ist die Maklertätigkeit immer dann gewesen, wenn der Makler die Möglichkeit zum Abschluss des Vertrags vermittelt hat. War dem Kunden die Wohnung schon vorher aus einer anderen Quelle bekannt, so ist der Provisionsanspruch hinfällig. Ein gültiger Maklervertrag bedarf übrigens nicht der Schriftform, auch wenn viele Makler dies inzwischen vorziehen. Im Streitfall sind sie nämlich beweispflichtig dafür, dass eine Provisionsvereinbarung bestand, die Grundlage eines gültigen Maklervertrags ist.

Höhe der Provision

Seit 1993 ist die Höhe der Maklerprovision gesetzlich auf zwei (Netto-)Monatsmieten plus Mehrwertsteuer begrenzt. Neben der Provision dürfen Makler keine sonstigen Gebühren verlangen - insbesondere keine Vorschüsse. Besonders achten sollte man hier auf versteckte Vorschüsse wie Schreibgebühren, Portokosten oder andere Auslagen. Anspruch auf Erstattung seiner nachweislich entstandenen Kosten haben MaklerInnen nur dann, wenn sie eine Monatsmiete übersteigen. Es kann jedoch auch im Maklervertrag vereinbart werden, daß die nachgewiesenen Kosten unabhängig vom Erfolgsfall vom Kunden zu erstatten sind. Also: Kleingedrucktes lesen!

Ausschluss des Provisionsanspruchs

In folgenden Fällen haben Makler keinen Anspruch auf Provision, auch wenn sonst alle Bedingungen für einen gültigen

Maklervertrag vorliegen:

- bei Vermittlung einer Sozialwohnung;
- wenn durch den Vertragsabschluss ein Mietverhältnis über dieselbe Wohnung lediglich erneuert oder verlängert wird;
- wenn ein Mietvertrag über Wohnraum zustandekommt, dessen Eigentümer oder Verwalter der Makler selbst ist bzw. eine juristische Person (GmbH oder Ähnliches), an der der Makler rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist. Eine solche wirtschaftliche Verflechtung zu durchschauen, ist nicht immer ganz leicht. Oft hilft ein Blick ins Handelsregister beim Amtsgericht. Die Einsicht dort ist allen Interessierten gestattet.

Rückforderung der Provision

Haben Nachforschungen ergeben, daß eine Provision zu Unrecht gezahlt wurde, so haben die Kunden drei Jahre lang seit dem Tag der Zahlung ein Rückforderungsrecht. Nach Ablauf dieser drei Jahre ist der Anspruch verjährt!

Was dürfen Makler und was nicht?

Das Wohnungsvermittlungsgesetz enthält sehr detaillierte Vorschriften, unter welchen Bedingungen Makler Wohnungen anbieten dürfen. Seriöse Makler sind unter anderem daran zu erkennen, daß sie diese Regelungen einhalten:

- Makler dürfen nur Wohnungen anbieten, mit deren Vermittlung sie von den Vermietern oder deren Stellvertretern beauftragt worden sind.
- Makler müssen ihren Namen und ihre Maklertätigkeit in ihren Angeboten immer deutlich kenntlich machen.
- Makler müssen immer Miethöhe und eventuelle Nebenkosten der angebotenen Wohnungen genau angeben.
- seriöse Makler verlangen niemals mehr als die gesetzlich erlaubte Provision von zwei Monatsmieten - auch nicht „unterm Tisch“. Verstöße gegen diese Vorschriften können, wenn sie dem Ordnungsamt angezeigt werden, zwar ein Bußgeld für den Makler zur Folge haben - der geschlossene Maklervertrag sowie der Provisionsanspruch werden dadurch aber nicht hinfällig!

Trotz der klaren gesetzlichen Bestimmungen versuchen immer wieder schwarze Schafe in der Branche, in die Maklerverträge abweichende Klauseln zum Nachteil der Wohnungssuchenden einzubauen (Bsp.: Kontaktklausel: Wohnungssuchende müssen die angebotene Wohnung innerhalb von 48 Stunden besichtigen). Hier ist es wichtig zu wissen, dass solche Vereinbarungen nichtig sind. Bei Unklarheiten - z.B. wenn der Verdacht besteht, dass der Makler auch Verwaltungsfunktionen für die vermittelte Wohnung ausübt - sollten Sie jedoch immer erst die Rechtsberatung aufsuchen, bevor Sie Rückforderungsansprüche geltend machen.

Vorsicht vor unseriösen Angeboten!

Das Thema Wohnungssuche zieht immer wieder auch unseriöse Anbieter an wie die Motten das Licht. In der Vergangenheit hat es die unterschiedlichsten Versuche gegeben, Wohnungssuchenden ohne nennenswerte Gegenleistung das Geld aus der Tasche zu ziehen:

- Verlage, bei denen man Listen mit Wohnungsangeboten abonnieren konnte,
- Vereine, bei denen man Mitglied werden konnte, die versprachen, Wohnungssuchende und Wohnungsanbieter provisionsfrei zusammen zu bringen,
- Datenbanken, aus denen sich angeblich 1000e Wohnungsanbieter bedienten, wenn sie freie Wohnungen zu vergeben haben,
- Info-Lines mit teuren 0900er Nummern.

Doch Interessierte, die diese scheinbar günstige Gelegenheit ergreifen wollen, mussten dafür bezahlen - und zwar per Vorkasse und ohne jede Garantie, auch tatsächlich eine Wohnung vermittelt zu bekommen. Denn im Gegensatz zu seriösen Maklern, die erst - wie es das Wohnungsvermittlungsgesetz vorschreibt - nach Abschluß eines Mietvertrags die Provision

kassieren, wurden hier bereits vorab zwischen 50 und 150 Euro verlangt.

Die Erfolgchancen bei solchen Anbietern waren ebenso unberechenbar wie beim Lotto. Sicher war jedoch, dass man später nur unter größten Schwierigkeiten - wenn überhaupt - sein Geld zurückbekam. Denn durch die Tarnung als "Datenbank" z. B. glaubten die findigen Geschäftemacher, eine Lücke im Gesetz entdeckt zu haben, mit der sie sich vor Rückforderungsansprüchen schützen konnten. Außerdem vertrauten sie darauf, dass die getäuschten Kunden angesichts des vergleichsweise geringen Betrages nicht das Risiko eines Prozesses mit ungewissem Ausgang eingingen.

All diesen Anbietern war gemeinsam, dass sie schnell wieder vom Markt verschwanden, wenn es Ärger gab - und einfach nicht mehr auffindbar waren! Und wenige Monate später mit einer leicht abgewandelten Geschäftsidee wieder auftauchten. In den letzten Jahren sind zwar keine grundsätzlich neuen Modelle aufgetaucht. Aber es gilt die grundsätzliche Warnung: Niemals auf Angebote einlassen, die vorab Geld verlangen, ohne das tatsächlich ein Mietvertrag abgeschlossen wurde! Auch wenn der Preis noch so günstig scheint! Und auch nicht im Internet!

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum:
Brückstraße 58
44787 Bochum
Tel.: 0234/961140
Info-Ansage:

Öffnungszeiten:
mo - do 9 - 18 Uhr
fr 9 - 12 Uhr
0234 / 9611414

Büro Hattingen:
Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
Tel.: 02324/52524
Internet: www.mieterverein-bochum.de

Öffnungszeiten:
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.