

## Wohnungsvermittlung und Maklerprovision



### Wann brauche ich einen Makler?

Makler sind professionelle Vermittler von Wohnungen. Sie können vom Mieter in Anspruch genommen werden, um dem Stress der Wohnungssuche zu entgehen. Hilfreich kann ein Makler vor allem dann sein, wenn bei der Wohnungssuche ganz bestimmte Kriterien erfüllt werden sollen oder wenn der Mieter eine Wohnung in einer fremden Stadt sucht. Aber Achtung: Die Inanspruchnahme eines Maklers bedeutet für den Mieter zusätzliche Kosten!

### Wo finde ich einen seriösen Makler?

Das Wohnungsvermittlungsgesetz regelt, wer zu welchen Bedingungen professionell Wohnungen vermitteln darf. Das Gesetz gilt auch für Einrichtungen, wie "Miet-" oder "Mitwohnzentralen", "Wohnungssuchservice" u.ä.. Zu empfehlen ist, einen Makler einzuschalten, der Mitglied im Berufsverband der Makler, dem Immobilienverband Deutschland (IVD) Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen, oder im regional noch tätigen Ring Deutscher Makler (RDM) ist.

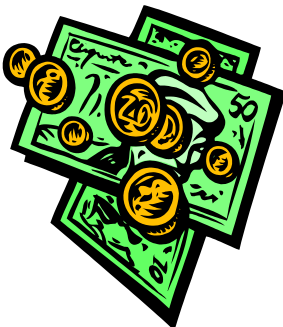
### Wann darf der Makler vom Mieter eine Provision verlangen?

Seit 1.6.2015 gilt das Bestellerprinzip. Wer den Makler bestellt, muss zahlen. Mieter müssen nur noch in Ausnahmefällen die Maklerprovision übernehmen. Das trifft dann zu, wenn der Mieter den Makler selbst beauftragt hat und der Makler ausschließlich aufgrund dieses Auftrags tätig wird und eine Wohnung beschafft, über die schließlich ein Mietvertrag zustande kommt.

### 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 bis zur Höhe von 25.000 Euro.

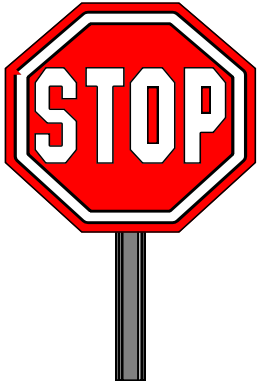
### Wie hoch darf die Provision sein?



Der Makler darf **maximal zwei Monatsmieten** zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer als Provision verlangen. Als Monatsmiete ist die Kaltmiete ohne Vorauszahlungen für Heiz- und Betriebskosten zu verstehen.

Vergütungen für Nebenleistungen, wie Einschreibgebühren, Schreibgebühren oder Auslagererstattungen dürfen neben der Maklerprovision nicht vereinbart oder angenommen werden. Es ist jedoch zulässig, bei entsprechender Vereinbarung, die Erstattung nachgewiesener Auslagen zu verlangen, wenn

- diese eine Monatsmiete übersteigen oder
- die Erstattung nachgewiesener Auslagen bei Nichtzustandekommen eines Mietvertrages ausdrücklich vereinbart war.



## Wann braucht der Mieter keine Provision zu zahlen?

Nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz steht dem Makler eine Provision nicht zu, wenn

- durch den Mietvertrag lediglich das Mietverhältnis über dieselben Wohnräume **fortgesetzt, verlängert oder erneuert** wird,
- die vermittelte Wohnung eine **Sozialwohnung** bzw. eine andere preisgebundene Wohnung, für die ein Belegungsrecht der Gemeinde existiert, ist,
- der Wohnungsvermittler selbst **Eigentümer, Mieter oder Vermieter** der Wohnung ist,
- der Wohnungsvermittler als **Verwalter** der Wohnung tätig ist oder einer seiner Angestellten die Verwaltung der Wohnung übernommen hat,
- der Wohnungsvermittler mit dem Vermieter, dem Eigentümer bzw. dem **Verwalter rechtlich oder wirtschaftlich verbunden** ist.

Als Verwalter zählt in diesem Sinne jeder, der aufgrund seiner Tätigkeit zu erkennen gibt, dass er die Interessen des Vermieters zur Verwaltung der Wohnung wahrnimmt (ein ausdrücklicher Verwaltervertrag muss nicht existieren). Typische Verwaltertätigkeiten sind: Auswahl des Mieters, Bearbeitung von Kündigungen, Abschluss von Mietverträgen, Anmahnung rückständiger Miete, Bearbeitung von Mangelanzeigen, Erstellung der Nebenkostenabrechnung u. a. m.

z.B. Makler ist gleichzeitig Geschäftsführer oder Mehrheitsgesellschafter der GmbH, die das Haus verwaltet, Geschäftsführer der Maklergesellschaft ist gleichzeitig Eigentümer der Wohnung bzw. Geschäftsführer des Vermieters, beide Firmen arbeiten in denselben Geschäftsräumen unter derselben Adresse, bisheriger Mieter ist Mitarbeiter der Maklerfirma, Makler ist in maßgeblicher Stellung auch für die Verwalterfirma tätig

## Was muss der Makler angeben?

Makler müssen in Zeitungsanzeigen, auf Aushängetafeln usw. immer ihren Namen und ihre Bezeichnung als Wohnungsvermittler angeben. Sie müssen deutlich darauf hinweisen, dass sie die Wohnung nur vermitteln und nicht etwa selbst Vermieter sind. Wenn Makler Wohnungen vermitteln, müssen sie die Miete und die Nebenkosten angeben. Die Provision muss in einem Bruchteil bzw. Vielfachen der Monatsmiete (z. B. 1½ Monatsmieten) angegeben werden.

## Kann man vom Makler unberechtigt geleistete Zahlungen zurückfordern?

Ob dem Wohnungsvermittler ein entsprechendes Entgelt zusteht oder nicht, sollte man in aller Regel vor der Zahlungsleistung prüfen. Manchmal stellt sich jedoch erst später heraus, dass die geleistete Zahlung gar nicht berechtigt war. In dem Fall kann der Mieter ein dem Makler nicht zustehendes Entgelt, eine unberechtigt geforderte Auslagenerstattung, einen Vorschuss oder eine andere unberechtigt erhobene Gebühr zurückfordern. Dieser Anspruch verjährt drei Jahre nach der Leistung. Die Verjährungsfrist beginnt erst zum Ende des Jahres zu laufen, in dem der Mieter Kenntnis von den Umständen erlangt hat, die den Anspruch begründen. Auch Beiträge für so genannte Wohnungsvermittlungsvereine können auf diese Weise zurück verlangt werden.



## Keine Beratung im Mieterverein!

Laut Rechtsdienstleistungsgesetz darf ein Mieterverein nur zu mietrechtlichen Sachverhalten beraten. Da es sich bei Wohnungsvermittlungsverträgen um Verträgen mit Dritten handelt, kann hierzu leider keine individuelle Rechtsberatung angeboten werden.

### Kontakt über:

**Mieterverein Dresden und Umgebung e.V., Fetscherplatz 3, 01307 Dresden**

**Telefon:** 866 45-0 **Fax:** 866 45-11

**E-Mail:** [info@mieterverein-dresden.de](mailto:info@mieterverein-dresden.de) **Internet:** [www.mieterverein-dresden.de](http://www.mieterverein-dresden.de)

**Facebook:** [www.facebook.com/Mieterverein.Dresden](http://www.facebook.com/Mieterverein.Dresden)