

Suche neue Wohnung!



**Geld aus dem Fenster
geworfen – Erfahrungen mit
Wohnungsvermittlung**

S 15

Checkliste für die
Wohnungsbesichtigung

S 10

Neue Urteile zum Mietrecht

S 6

Städtevergleich zum Thema
Wohnungssuche

S 3

Ausflugstipp: Schloss Neuhausen

S 22

3 _ **Miete und Mietrecht**

Wo die Wohnungssuche einfach ist

4 _ Vom Vermieter abgemahnt

Jetzt wird gebaut

5 _ Plötzlich war alles anders

Erst Dolch, dann Hausverbot

6 _ **Aktuelle Rechtsprechung**

Neues von den Roten Roben

**Titelthema –
Wohnungsvermittlung**

10 _ **Checkliste
Wohnungsbesichtigung**

15 _ **Wohnung gesucht –
Geld aus dem Fenster geworfen!**

Interview mit einem Betroffenen

Stellungnahme der Wohnungsvermittler

19 _ **Urteil und Kommentar des
Mieterschutzbundes**

22 _ **Ausflugstipp**

Schloss Neuhardenberg

23 _ **Impressum**



Liebe Leserin, lieber Leser,

einigen von Ihnen wird unser aktuelles Titelthema bereits bekannt sein. Sei es durch die mediale Auseinandersetzung damit oder durch mehr oder weniger schmerzhaft eigene Erfahrungen auf diesem Gebiet. Wohnungsvermittler machen vermehrt dadurch auf sich aufmerksam, dass Wohnungssuchende eine nicht unerhebliche Gebühr entrichten und dafür keinerlei oder nicht die erwartete Leistung erhalten.

So ist es auch einem Mitglied des Mieterschutzbundes ergangen, das dankenswerterweise bereit war, seine persönlichen Erfahrungen und Enttäuschungen mit einer Wohnungsvermittlung im Interview zu veröffentlichen. Diesem Interview gegenübergestellt ist eine kurze Stellungnahme der betreffenden Wohnungsvermittlung im Wortlaut – leider trägt diese wenig zur Aufklärung der geschilderten Umstände bei.

Ein BGH-Urteil vom April dieses Jahres zum Thema Wohnungsvermittlung und anfallende Gebühren bringt Klarheit in die diffuse Materie – Urteil und Kommentar finden Sie im Anschluss an das Interview.

Für den Fall, dass es mit der Vermittlung einer potenziellen neuen Bleibe geklappt hat, ist wiederum Aufmerksamkeit bei der Wohnungsbesichtigung gefordert. Umfangreiche Tipps dazu gibt die Checkliste Wohnungsbesichtigung.

Wenn auch Sie schlechte Erfahrungen mit der Vermittlung von Wohnungen gemacht haben oder vor der Entscheidung stehen, mit einer entsprechenden Agentur in Verbindung zu treten, dann zögern Sie nicht, sich mit dieser Problematik an den Mieterschutzbund zu wenden. Unsere Rechtsberater stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.

Viel Spaß beim Durchblättern der Zeitschrift!

Stefan Brenner

Redaktion Mieterschutz



Wo die Wohnungssuche einfach ist

Deutsche Städte im europäischen Vergleich vorne

Im 75-Städte-Vergleich sind fünf deutsche Städte unter den ersten 13, Berlin ist als beste Hauptstadt auf Platz 10. München liegt dagegen mit Rom und Paris am Tabellenende.

Man glaubt es kaum: Leipzig bietet nach einer aktuellen Gallup-Umfrage im Auftrag der EU-Kommission nach dem Urteil ihrer Bürger europaweit die beste Wohnsituation. 72 Prozent stimmten der Aussage zu, es sei einfach, guten Wohnraum zu einem vernünftigen Preis zu finden. Im Vergleich von 75 ausgewählten Städten macht sich neben der Qualität von Gebäuden und Umfeld bemerkbar, dass die Mieten und Immobilienpreise in Deutschland relativ günstig sind. Denn mit Dortmund (Platz 7), Berlin (Platz 10), Essen (Platz 11) und Rostock (Platz 13) befinden sich gleich fünf der sieben ausgewählten deutschen Städte in der Spitzengruppe. Schwieriger schätzen dagegen die Hamburger (Platz 64) ihr Wohnungsangebot ein und das relativ teure München liegt sogar auf Platz 73, gefolgt nur noch von Rom und Paris.


Die soeben veröffentlichte Meinungsumfrage, die Ende 2009 im Rahmen des so genannten Urban Audit durchgeführt wurde, betraf insgesamt 74 Städte in den 27 EU-Staaten sowie in Kroatien und der Türkei. Der Vergleich der Wohnsituation zeigt speziell in den 29 Hauptstädten einen noch klareren Vorsprung Deutschlands: Berlin ist nämlich die einzige Regierungszentrale unter den besten 20 europäischen Städten. Ab Platz 21 folgen Vilnius und Riga sowie Ankara und Valletta, bevor auf Platz 34 mit Madrid die erste westeuropäische Hauptstadt erscheint. Die meisten Hauptstädte, nämlich 17, finden sich im letzten Drittel des Befragungsergebnisses wieder.

Sicherheitsgefühl wichtig

Bei einem wichtigen qualitativen Aspekt schneidet die Wohnsituation deutscher Städte im EU-Vergleich besonders gut ab. Denn nach der EU-Umfrage fühlen sich in Rostock mit 91 Prozent die meisten Menschen in ihrer Nachbarschaft immer sicher. Alle anderen deutschen Städte bis

hin zu Berlin auf Platz 11 (mit einer Zustimmungsquote von 87 Prozent) gehören ebenfalls zur EU-Spitze – während etwa in Brüssel, Rom, Lissabon, London oder Prag weniger als 60 Prozent der Befragten dies für ihre Stadt gelten lassen wollen. Das Sicherheitsgefühl in der unmittelbaren Umgebung ist übrigens gerade in deutschen Städten in den letzten drei Jahren noch einmal deutlich angestiegen.

Sauberkeit empfinden

Nach der EU-Analyse gibt es generell einen erkennbaren Zusammenhang zwischen dem Sicherheitsgefühl und der Einschätzung, die eigene Stadt sei sauber. Für die deutschen Städte ist das Urteil in Sachen Sauberkeit etwas differenzierter: Während München mit einer Zustimmungsquote von 93 Prozent hier weit vorn liegt, hält auch in anderen deutschen Städten mit Werten zwischen 83 Prozent (in Hamburg) und 56 Prozent (in Essen) eine klare Mehrheit ihre Stadt für sauber – mit einer Ausnahme: In Berlin gilt dies nur für 32 Prozent der Befragten. 

Quelle: LBS Infodienst Wohnungsmarkt



TOMIEK
© Tomicek/LBS

Vom Vermieter abgemahnt

Betroffener konnte rechtlich nicht dagegen vorgehen

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 139/07


Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Im Arbeitsrecht ist die Abmahnung eines Beschäftigten durch seinen Arbeitgeber ein durchaus ernst zu nehmender Vorgang. Wie aber ist es rechtlich einzuschätzen, wenn ein Wohnungseigentümer seinen Mieter abmahnt? Das hat bei Weitem nicht solch eine Bedeutung – und deswegen ist es nicht einmal möglich, vor Gericht dagegen vorzugehen.

Ein Mieter im Rheinland wollte es sich nicht gefallen lassen, dass ihn sein Vermieter wegen Ruhestörung – ein angeblich zu laut eingestelltes Fernsehgerät – schriftlich abgemahnt hatte. Für den Fall einer erneuten Beschwerde war die fristlose Kündigung

angedroht worden. Der Betroffene hielt diese Abmahnung für unberechtigt und zog deswegen vor Gericht. Er wollte erstens erreichen, dass sie beseitigt werde und zweitens in Zukunft von derartigen Schreiben verschont bleiben. Deswegen beantragte er eine Unterlassungserklärung des Eigentümers, darauf zu verzichten. Der Fall wurde von zwei Instanzen verhandelt, ehe schließlich wegen der Bedeutung der Sache der Bundesgerichtshof eine Grundsatzentscheidung traf.

Der Spruch des BGH war einerseits beruhigend für den Mieter, denn es wurde festgestellt, dass eine Abmahnung im Mietrecht juristisch unbedeutend sei. Ihre Wirkung erschöpfe

sich darin, dass der Eigentümer – aus seiner Sicht – dem Mieter dessen Fehlverhalten vor Augen führen wolle. In einem späteren Gerichtsverfahren, etwa wegen einer Kündigung, erlange der Eigentümer durch die vorliegende Abmahnung keinen Beweisvorsprung. Gerade deswegen verwehrten die Bundesrichter dem Mieter aber auch einen Wunsch nach Beseitigung bzw. künftiger Unterlassung der Abmahnung. Ein solcher Anspruch sei weder im Mietvertragsrecht vorgesehen noch lasse er sich aus anderen Bestimmungen des BGB ableiten. Mit den Gepflogenheiten des Arbeitsrechts lasse sich das nicht vergleichen. 

Wasser marsch!

Folgenschwerer Fehler beim Austauschen der Mischbatterie


AG Senftenberg, Aktenzeichen 21 C 132/09

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Gerade in den Frühjahr- und Sommermonaten wird in und um Mietwohnungen herum gerne und oft gebaut, verändert und verschönert. Doch jede Baustelle kann auch Gefahren und in letzter Konsequenz rechtliche Probleme mit sich bringen.

Manchmal sind es die kleinen Arbeiten, die erhebliche Probleme ver-

ursachen. So wollte der Vater einer Wohnungsbesitzerin lediglich eine Mischbatterie in der Küche anbringen. Er kaufte im Baumarkt einen so genannten Einhebelmischer. Ausgerechnet dieses Modell war aber im konkreten Fall untauglich, es hätte eine Niederdruckmischbatterie verwendet werden müssen. Die Folgen des Fehlers: Ein Boiler platzte, Was-

ser lief aus – Fußboden, Schall- und Wärmedämmung der Wohnung wurden beschädigt. Das Amtsgericht Senftenberg entschied, dass die Mieterin nicht für den Schaden in Höhe von rund 3.000,- EUR mithaften müsse. Der Grund: In der Montageanleitung hatte es keinerlei Warnhinweise gegeben. 



Plötzlich war alles anders

Vermieter begann nach über 20 Jahren, die Nebenkosten abzurechnen

Es ist das gute Recht von Mietern, dass die Betriebskosten für eine Wohnung ordnungsgemäß abgerechnet werden. Nicht immer geschieht das allerdings wie im Vertrag vorgesehen.

Manchmal schleifen sich im Laufe der Jahre andere Regelungen ein, gegen die keine der beiden Seiten Widerspruch einlegt. Was aber geschieht, wenn sich der Eigentümer nach über zwei Jahrzehnten wieder auf seine ursprünglichen Rechte beruft? Dazu gibt es ein höchstrichterliches Urteil. Beim Einzug in eine Mietwohnung hatten beide Parteien vereinbart, dass monatlich 20,45 EUR an Vorauszahlungen für Betriebskosten zu bezahlen seien. Die vorgesehene Jah-

resabrechnung erfolgte allerdings nie. Mehr als 20 Jahre blieb es bei den Vorauszahlungen. Doch dann übernahm der Sohn der bisherigen Eigentümer die Wohnung und erstellte für das gerade abgelaufene Jahr eine Abrechnung. Es waren Nachzahlungen in Höhe von knapp 1.000,- EUR fällig. Die Mieter weigerten sich, dem nachzukommen. Sie beriefen sich auf die lange Zeit stillschweigend akzeptierte Regelung. Man sei deswegen von einer pauschalen Abgeltung ausgegangen.

Der Bundesgerichtshof stellte sich auf die Seite des Eigentümers. Die Nebenkosten des Vorjahres, deren Höhe nicht bestritten wurde, mussten bezahlt werden. Die ursprüngliche,

schriftlich fixierte Vereinbarung gelte auch nach eigenem so langem Zeitraum noch. Trotz der jahrelang ausgebliebenen Betriebskostenabrechnung hätten die Mieter nicht von einer Vertragsänderung ausgehen dürfen. Zwar sei es grundsätzlich möglich, dass solch ein Wechsel stillschweigend zustande komme, doch dazu bedürfe es noch zusätzlich eines bestimmten Verhaltens einer Vertragspartei, aus der man diese Willensänderung ablesen könne. 

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 14/06

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern


Erst Dolch, dann Hausverbot

Enkel erhielt nach Fehlverhalten Hausverbot

Wann er Besuch empfängt und von wem, das ist einzig und allein die Angelegenheit eines Wohnungsmieters. Eigentümer oder Verwalter dürfen in dieser Hinsicht keine Vorschriften machen. Etwas anders sieht es aus, wenn ein Besucher sich in gravierender Weise daneben benommen hat. Dann kann selbst einem nahen Verwandten ein Hausverbot erteilt werden.

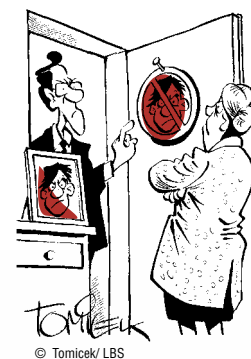
Eine Frau wurde regelmäßig von ihrem 28-jährigen Enkelsohn besucht. Doch der hinterließ in der Wohnanlage nicht immer den besten Eindruck. Eines Tages, er war betrunken, geriet er auf dem Hausgrundstück in

eine verbale Auseinandersetzung mit mehreren Jugendlichen. Später kehrte er mit einem Dolch zurück und fuchtelte damit herum. Noch später kam er mit einer Pistole und schoss sich im Zuge einer Auseinandersetzung selbst in die Hand. Die Polizei wurde gerufen und die lokalen Medien berichteten über das Ereignis. Kurz danach sprach der Eigentümer ein Hausverbot gegen den Enkel aus. Die Mieterin wehrte sich dagegen. Ihrer Meinung nach war das Verweisen des Enkels vom Grundstück grundlos. Sie selbst sei dringend auf die Unterstützung des jungen Mannes angewiesen. Schließlich kündigte sie fristlos.

Das Amtsgericht Wetzlar entschied, dass das Hausverbot keine außerordentliche Kündigung des Mietvertrages rechtfertige. Der Enkel habe den Hausfrieden „in gravierender Weise gestört“. Weiter hieß es im Urteil: „Durch sein Verhalten hat er eine erhebliche Leibes- und Lebensgefahr für andere verursacht (...)“. Deswegen bestünden keine durchgreifenden rechtlichen Bedenken dagegen, ihn für die Zukunft des Grundstücks zu verweisen. Dies sei einer der wenigen Ausnahmefälle, in denen der Eigentümer so massiv in die Rechte des Mieters eingreifen dürfe. 

Amtsgericht Wetzlar, Aktenzeichen 38 C 1281/07

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



Unwirksame Klausel zu Schönheitsreparaturen; Mieterhöhung

Leitsatz:
Bei öffentlich gefördertem, preisgebundenem Wohnraum ist der Vermieter berechtigt, die Kostenmiete einseitig um den Zuschlag nach § 28 Abs. 4 II. BV zu erhöhen, wenn die im Mietvertrag enthaltene Klausel über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam ist (Abgrenzung zu BGHZ 177, 186).
 BGH, Urteil vom 24.03.2010 – VIII ZR 177/09

Anmerkungen: Die Kostenmiete als das zulässige Entgelt bei öffentlich gefördertem Wohnraum wird in Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayWoBindG (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WoBindG) dahin bestimmt, dass der Verfügungsberechtigte die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen darf, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete).

Da sich die Höhe der Kostenmiete nach den laufenden Aufwendungen bemisst und hierzu nach § 28 Abs. 4 II. BV auch die vom Vermieter zu tragenden Kosten der Schönheitsreparaturen gehören, ist es nach dem Wortlaut der gesetzlichen Regelung geboten und in der Sache auch gerechtfertigt, für die Berechtigung des Zuschlags nach § 28 Abs. 4 II. BV darauf abzustellen, dass der Vermieter rechtlich verpflichtet ist, die Kosten der Schönheitsreparaturen zu tragen.

Anpassung eines Wohnraummietvertrags

Leitsatz:
Zur Anpassung eines Wohnraummietvertrags wegen Fehlens der Geschäftsgrundlage, wenn sich die vom Vermieter einseitig nach §§ 10, 8a WoBindG vorgenommenen Mieterhöhungen nach langjähriger Mietdauer deswegen als unwirksam erweisen, weil die Wohnung entgegen der übereinstimmenden Vorstellung der Parteien bei Vertragsschluss mangels Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen (hier: § 17 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG) nicht der Preisbindung unterliegt.
 BGH, Urteil vom 24.03.2010 – VIII ZR 160/09

Anmerkungen: Die beklagte Vermieterin muss sich nicht an der im Jahr 1981 vereinbarten Ausgangsmiete festhalten lassen. Die Voraussetzungen einer Vertragsanpassung nach den Grundsätzen des Fehlens der Geschäftsgrundlage liegen vor. Jedoch kann eine Vertragsanpassung nicht derart erfolgen, dass die Mieterin die an sich wegen der fehlenden Mietpreisbindung unwirksamen Mieterhöhungen gegen sich gelten lassen muss. Damit steht der Mieterin zwar grundsätzlich ein Rückforderungsanspruch aus

ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 Abs. 1 BGB) wegen überzahlter Miete zu. Jedoch ist eine Vertragsanpassung dahingehend erforderlich, als dass der Vermieter ein unverändertes Festhalten am Vertrag nicht zumutbar ist. Die 1981 vereinbarte Ausgangsmiete beträgt nur etwa 40% der zuletzt geforderten Kostenmiete und nur etwa 44% der ortsüblichen Vergleichsmiete des Jahres 2007. Mit Rücksicht auf die Kappungsgrenze und die Sperrfrist des § 558 BGB ist auch für die Zukunft der Stand der aktuellen ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zu erreichen. Insofern kommt es auf die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete in den zurückliegenden Jahren an.

Neues von den Roten Roben

In dieser Rubrik berichten wir über aktuelle Urteile des Bundesgerichtshofs in Karlsruhe. Die Ampeln symbolisieren, ob sie sich positiv oder negativ auf die Mieterinteressen auswirken.



Mängelbeseitigung, Verjährung

Leitsatz:
Der Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung ist während der Mietzeit unverjährbar.

BGH, Urteil vom 17.02.2010 – VIII ZR 104/09

Anmerkungen: Bei der Pflicht des Vermieters, die Mietsache während der Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand – und damit mangelfrei – zu erhalten, handelt es sich als eine Hauptleistungspflicht nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB um eine in die Zukunft gerichtete Dauerverpflichtung, die sich nicht in einer einmaligen Handlung des Überlassens erschöpft, sondern während des Vertragszeitraumes gleichsam ständig neu entsteht. Eine solche vertragliche Dauerverpflichtung kann während des Bestehens des Vertragsverhältnisses schon begrifflich nicht verjähren. Zudem soll die Verjährung den Schuldner davor schützen, wegen länger zurückliegender Vorgänge in Anspruch genommen zu werden, die er nicht mehr aufklären kann.

Eine Beweisnot des Vermieters entsteht bei sich vorliegend darstellendem Sachverhalt allein deshalb nicht, weil das Begehren des Mieters dahin geht, die Mietsache aktuell in einen gebrauchstauglichen Zustand zu versetzen und es mithin auf den Zustand in der Vergangenheit nicht ankommt. Damit gebietet auch der Sinn und Zweck der Verjährungsvorschriften keine andere Rechtsprechung.

Preisgebundener Wohnraum; Betriebskosten

Leitsatz:
Sieht der Mietvertrag über eine preisgebundene Wohnung nur die Umlage einzelner Betriebskosten vor (Teilkonsummiete), kann der Vermieter durch einseitige Erklärung – für die Zukunft – die Umlage weiterer Betriebskosten im Sinne des § 27 II. Berechnungsverordnung erreichen, indem er dem Mieter diese nach Art und Höhe bekannt gibt; dies kann auch dadurch geschehen, dass er dem Mieter eine – formell ordnungsgemäße – Betriebskostenabrechnung erteilt, die derartige Betriebskosten umfasst.

BGH, Urteil vom 14.04.2010 – VIII ZR 120/09

Anmerkungen: Die Beklagten haben die abgerechneten Betriebskosten unabhängig davon zu tragen, ob der im Jahr 1978 abgeschlossene Mietvertrag eine Umlage dieser Kosten vorsah.

Denn die Kläger haben spätestens mit der für das Jahr 1999 erteilten Abrechnung für die nachfolgenden Abrechnungszeiträume eine gegebenenfalls erforderliche Änderung der ursprünglichen Mietstruktur durch einseitige Erklärung nach § 10 Abs. 1 WoBindG herbeigeführt.

Hierzu genügt die Übermittlung einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung. Aus dieser kann der Mieter ersehen, welche Betriebskosten der Vermieter nunmehr geltend macht und mit welchen Kosten er insoweit für die Zukunft rechnen muss.



Eigenbedarfs- kündigung; formelle Anforderungen

Leitsatz:
Zu den an eine Eigenbedarfskündigung zu stellenden formellen Anforderungen.
 BGH, Urteil vom 17.03.2010 – VIII ZR 70/09

Anmerkungen: Nach § 573 Abs. 3 BGB sind die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Der Zweck der Vorschrift besteht darin, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Bei einer Eigenbedarfskündigung ist daher grundsätzlich die Angabe der Personen, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Personen an der Erlangung der Wohnungen haben, ausreichend. Ob der vom Vermieter geltend gemachte Eigenbedarf im Kündigungsschreiben dabei

„dramatisiert“ worden ist, ist für die formelle Wirksamkeit der Kündigung ohne Bedeutung. Überzogene oder gar unrichtige Angaben des Vermieters im Kündigungsschreiben können allerdings dazu führen, dass die Kündigung materiell unbegründet ist.

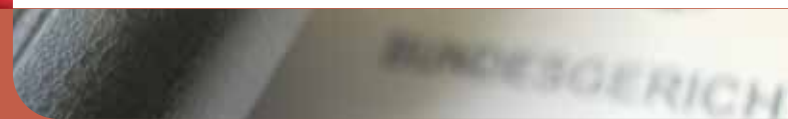
Betriebskosten- abrechnung; Mietermehrheit

Leitsatz:
Der Vermieter ist nicht daran gehindert, die nach § 556 Abs. 3 BGB geschuldete Abrechnung der Betriebskosten, die eine Nachforderung zu seinen Gunsten ausweist, nur einem von mehreren Mietern gegenüber vorzunehmen und lediglich diesen auf Ausgleich des sich hieraus ergebenden Nachzahlungsbetrags in Anspruch zu nehmen.

BGH, Urteil vom 28.04.2010 – VIII ZR 263/09

Anmerkungen: Die Streitbefangene Heizkostenabrechnung war im vorliegenden Fall lediglich nur an die Beklagte und nicht an ihren Ehemann, der ebenfalls Mieter der Wohnung ist, adressiert. Die unterbliebene Übersendung der Heizkostenabrechnung an den weiteren Mitmieter stellt nicht die Fälligkeit der Abrechnung in Frage.

Mieten mehrere Personen eine Wohnung, hatten sie, sofern nicht etwas anderes vereinbart worden ist, für die Mietforderungen des Vermieters einschließlich der Nebenkosten als Gesamtschuldner (§§ 421, 427 BGB). Der Vermieter ist daher berechtigt, nach seinem Belieben jeden Schuldner ganz oder teilweise in Anspruch zu nehmen (§ 421 BGB). Bei den zu einer Gesamtschuld verbundenen Forderungen handelt es sich um selbstständige Ansprüche des Gläubigers. Die Gesamtschuld ist vom Grundgedanken der Einzelwirkung geprägt. Die Unabhängigkeit der einzelnen Gesamtschuldverhältnisse endet – abgesehen von den nach §§ 422 bis 424 BGB erfassten Umständen – dort, wo sich aus getroffenen Abreden etwas anderes ergibt. Der Abrechnung von Betriebskosten kommt kein rechtsgeschäftlicher Erklärungswert zu. Sie ist lediglich ein Rechenvorgang im Sinne des § 259 BGB. Die Übermittlung einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung an den Mieter dient dazu, die Fälligkeit des sich hieraus ergebenden Saldos, also einer eventuellen Nachforderung des Vermieters oder eines Guthabens des Mieters, herbeizuführen. Die Fälligkeit einer Forderung ist kein Umstand, der nur einheitlich gegenüber allen Gesamtschuldnern erfolgen kann.



Mangelbeseitigung; Opfergrenze

Leitsatz:
a) **Der Mieter hat keinen Anspruch auf Kostenvorschuss für Maßnahmen, die zur nachhaltigen Mangelbeseitigung ungeeignet sind.**

b) **Zum Ausschluss des Mangelbeseitigungsanspruchs des Mieters wegen Überschreitens der „Opfergrenze“ für den Vermieter (Fortführung von BGH, Urteil vom 20. Juli 2005 – VIII ZR 342/03, NJW 2005, 3284).**

BGH, Urteil vom 21.04.2010 – VIII ZR 131/09

Anmerkungen: a) Gemäß § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB kann der Mieter den Mangel der Mietsache selbst beseitigen (lassen) und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist. Zu diesem Zweck kann der Mieter vom Vermieter die Zahlung eines Vorschusses in Höhe der voraussichtlich erforderlichen Beseitigungskosten

verlangen. Dieser Anspruch besteht jedoch lediglich insoweit, als dass die als Vorschuss verlangten Beseitigungskosten erforderlich sind. Erforderlich in diesem Sinn können Beseitigungskosten nur sein, wenn die Maßnahmen, die der Mieter mit dem verlangten Vorschuss durchzuführen beabsichtigt, voraussichtlich zur Mangelbeseitigung geeignet sind. b) Die Verpflichtung des Vermieters zur Beseitigung eines Mangels endet dort, wo der dazu erforderliche Aufwand die „Opfergrenze“ überschreitet, d. h. der Vermieter sich nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) zu Recht darauf beruft, die Sanierung sei wegen unverhältnismäßiger Kosten für ihn unzumutbar. Jedoch lässt sich eine Überschreitung der „Opfergrenze“ nicht aus einer bloßen Gegenüberstellung zwischen Sanierungskosten und Verkehrswert herleiten. Erforderlich ist eine Würdigung aller Umstände. Dabei gilt wiederum: Je ungünstiger das Verhältnis zwischen Sanierungskosten und Verkehrswert, desto gewichtiger müssen die entgegenstehenden Umstände sein, die es dem Vermieter verwehren sollen, sich auf die wirtschaftliche Unzumutbarkeit zu berufen.

Betriebskosten- abrechnung, Einwendungen

Leitsatz:
Materiell-rechtliche Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung (hier: fehlende Umlagefähigkeit der Grundsteuer) muss der Mieter dem Vermieter auch dann innerhalb eines Jahres (erneut) mitteilen, wenn er sie bereits gegenüber einer früheren Abrechnung erhoben hatte.

BGH, Urteil vom 12.05.2010 – VIII ZR 185/09

Anmerkungen:
Nach § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB hat der Mieter dem Vermieter Einwendungen gegen die jährliche Betriebskostenabrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen.

Sowohl der Wortlaut als auch der Sinn und Zweck des § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB verlangen, dass der Mieter eine materiell-rechtliche Einwendung, die er gegenüber einer Betriebskostenabrechnung für ein bestimmtes Jahr erheben will, dem Vermieter auch tatsächlich mitteilt. Beanstandungen einer früheren Betriebskostenabrechnung machen eine solche Mitteilung auch dann nicht entbehrlich, wenn es sich in der Sache um die gleiche Einwendung handelt. Die erneute und wiederholte Geltendmachung von Einwendungen gegen die vertragliche Umlagefähigkeit von Betriebskosten ist nicht eine unnötige Förmerei, sondern geboten, um das vom Gesetzgeber angestrebte Ziel der Rechtsicherheit durch Fristablauf zu erreichen.

iche von 312,9 qm sowie vier Wohneinheiten r
qm.

gerin nimmt die Beklagte unter anderem r
Nebenkostenabrechnungen für die

Neue Wohnung?

Sorgfältiges Vorgehen bewahrt vor unangenehmen Überraschungen

Früher oder später steht jeder vor der Entscheidung, eine neue Wohnung anzumieten. Mehrere Wohnungen sollen dann besichtigt und eine davon als Domizil für die nächsten Jahre oder Jahrzehnte ausgesucht werden. Auch wenn die Euphorie groß ist, endlich genau das Richtige gefunden zu haben – gründliches Vorgehen ist auf jeden Fall ratsam, um späteren Ärger schon im Vorfeld auszuräumen.

Allgemeines

Es gibt ein paar Grundregeln, die bei der Wohnungsbesichtigung zu beachten sind. Um sämtliche Mängel wirklich erkennen zu können, ist es unerlässlich, die Wohnung bei Tageslicht anzuschauen. Auch wenn dies gegebenenfalls einen Urlaubstag kostet und der Vermieter sich mit einer Terminvereinbarung schwer tut – gerade Mängel wie ein schlechter Renovierungszustand, Flecken an Wänden, Decken oder Böden lassen

sich auch beim Schein der stärksten Glühlampe nicht so gut erkennen wie bei Tageslicht. Man entgeht auch der Gefahr, dass Vermieter oder Makler

Vier Augen sehen mehr als zwei!



Checkliste zur Wohnungsbesichtigung

vor der Besichtigung noch schnell die normale Beleuchtung gegen Funzeln austauschen, so dass auch die offensichtlichen Missstände gar nicht oder nur sehr schwer auszumachen sind.

An Sonn- oder Feiertagen sollte das zukünftige Domizil ebenfalls nach Möglichkeit nicht besichtigt werden, denn an solchen Tagen wird viel weniger Lärm verursacht als an Werktagen und auch das Verkehrsaufkommen ist deutlich geringer. Was an Sonn- oder Feiertagen als idyllische Insel der Ruhe erscheint, kann sich während der Woche in

eine Lärnhölle sondergleichen verwandeln.

Grundsätzlich gilt, dass vier Augen mehr sehen als zwei, und dies insbesondere bei der Wohnungsbesichtigung. Eine Person, die nicht im zukünftigen Mietvertrag stehen wird und auch nicht mit einzieht, wird sicherlich objektiver und rationaler urteilen als jemand, der sich schon auf die neue Bleibe freut und den Umzug kaum erwarten kann. Abgesehen davon können eine oder mehrere Begleitpersonen auch bei einer späteren Auseinandersetzung als objektive Zeugen zur Verfügung stehen –

was z.B. das Vorhandensein von Mängeln vor dem Einzug angeht. Wenn man in einer solchen Situation dem Vermieter alleine gegenübersteht, sind die Chancen auf eine Behebung der Mängel ungleich schlechter als mit einem neutralen Zeugen. Häufig finden Besichtigungen in der Gruppe statt, sodass der Vermieter möglichst wenig Zeit mit vielen Einzelterminen vergeudet. Nach Möglichkeit vereinbart man dennoch einen individuellen Termin und bringt genügend Zeit und Ruhe für eine gründliche Besichtigung mit.

Wohnumfeld

Nicht ganz unmaßgeblich für die Entscheidung für oder gegen eine Wohnung sollte auch das Wohnumfeld sein. Was nützt die schönste Wohnung, wenn diese sich in einer lauten

Augen auf
bei der Umgebung!



und sehr betriebsamen Gegend befindet? Ein Spaziergang im Wohngebiet sollte zunächst Aufschlüsse darüber erteilen, ob sich Gewerbe in so unmittelbarer Nähe befindet, dass dieses sich negativ auf die Wohnqualität auswirken könnte. Lieferverkehr am frühen Morgen und damit einhergehende Geräusentwicklung, erhöhtes Verkehrsaufkommen und wenige oder gar keine Parkplätze wären eine Konsequenz daraus. Von Restaurants und Kneipen in unmittelbarer Nähe kann neben dem Lärm auch eine mögliche Geruchsbelästigung ausgehen, wie auch von produzierendem Gewerbe wie Bäckereien etc.



Was den Verkehr angeht, sollte man auch darauf achten, ob wichtige Verkehrsadern in Wohnungsnähe entlangführen – nicht nur Straßen, sondern auch Bahntrassen und gegebenenfalls Einflugschneisen von Flughäfen. Auch hier ist ein aufmerksamer Blick während der Woche aufschlussreicher als an Sonn- oder Feiertagen. Schließlich ist es ratsam, auf dem Laufenden zu sein, was große Bauvorhaben angeht; ist eine Großbaustelle dem zukünftigen Zuhause so nahe, dass von dort Beeinträchtigungen durch Lärm und Schmutz zu befürchten sind, so gilt dies nach Abschluss des Mietvertrages nicht als Minderungsgrund, da dieser Umstand bereits vor Vertragsunterzeichnung allgemein bekannt war.

Nachdem solche potenziellen Beeinträchtigungen überprüft wurden, stellt sich die Frage nach den positiven Werten der Infrastruktur im Wohngebiet: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Erholungsgebiete in fußläufiger Entfernung sind für viele Mieter ohne Auto wichtige Entscheidungspunkte für oder gegen eine Wohnung. Wer hingegen mobil ist, den interessiert mehr das Vorhandensein von Parkmöglichkeiten in Wohnungsnähe. Ein entscheidendes Argument ist für alle die Entfernung zum Arbeitsplatz, Eltern werden Wert legen auf die Nähe von Kitas, Schulen, Spielplätzen sowie anderen Freizeitmöglichkeiten für ihre Kinder.

Haus

Kommt man nun endlich der Wohnung näher, so ist auch ein Blick auf den Allgemeinzustand des Hauses ratsam. Welchen Eindruck hinterlässt die Außenfassade? Ist diese eventuell fleckig, so könnte dies ein Hinweis auf Feuchtigkeitsschäden sein – mit allen bekannten Konsequenzen. Marode Fenster, von denen der Lack absplittert, lassen Wind und Regen in die Wohnungen eindringen. Man sollte sich auch die Frage stellen, ob eventuell vorhan-

dene und zum Wohnhaus gehörende Grünanlagen einen gepflegten Eindruck hinterlassen oder ob diese vernachlässigt sind. Ein schlechter äußerer Zustand eines Wohnhauses lässt auch Rückschlüsse auf das Verhalten des Eigentümers zu: Wer sich nicht um sein Haus kümmert, den könnten auch Mängelanzeigen seiner Mieter wenig interessieren. Beim Betreten des Hauses eröffnet sich auch der Pflegezustand im Inneren; werden die Treppenhäuser und alle anderen gemeinschaftlichen Anlagen regelmäßig gereinigt, liegt vielleicht sogar Müll in den Treppenhäusern oder vor den Wohnungen herum? Vielleicht gelingt es ja auch, einen ersten Eindruck darüber zu bekommen, ob es im Haus insgesamt eher laut oder leise zugeht.

Ein Gespräch mit den zukünftigen Nachbarn kann auch sehr hilfreich sein. Mehr als abweisend können diese nicht sein, aber vielleicht geben sie gerne Auskunft darüber, wie die Mieterstruktur im Hause ist, ob es eher ruhig oder lebendig zugeht, ob viele Eltern mit kleinen Kindern dort leben, ob Haustiere gehalten werden und wie es um das allgemeine Miteinander unter den Mietern und insbesondere mit der Hausverwaltung bestellt ist.



Der Gesamteindruck zählt!

Wenn die Wohnung in einer höheren Etage gelegen ist, sollte man auch darauf achten, ob ein Aufzug vorhanden ist und eventuell nachfragen, ob der Aufzug stets störungsfrei funktioniert bzw. ein Notdienst zufriedenstellend arbeitet – diese Fragen richtet man sinnvollerweise eher an die potenziellen Nachbarn als an einen Vertreter der Hausverwaltung.

Wohnung

Es ist durchaus angemessen, den ersten Eindruck einer neuen Wohnung erstmal auf sich wirken zu

Man muss sich wohlfühlen!



lassen, bevor man in die Detailprüfung geht. Wie wirken die Räumlichkeiten, ist der Schnitt der Wohnung gefällig? Eine weitere Begutachtung ist nicht nötig, wenn schon auf den ersten Blick kein Wohlgefühl entsteht. Diejenigen, die in Ruhe aussuchen können und keinen Zwang zur schnellen Entscheidung haben, können sich schon aufgrund des ersten Eindrucks entschließen, ob sie sich weiter interessieren oder die Besichtigung abbrechen, denn oftmals ist bereits der erste Eindruck ausschlaggebend.

Türen, Fenster, Böden und Wände

Sind die Bauchgefühle auf Anrieb positiv, so ist ein anschließendes systematisches Vorgehen angemessen. Als erstes ist die Ausstattung der Wohnung zu beurteilen: Wände, Decken, Fußböden, Türen und Fenster sollten auf ihren Allgemeinzustand überprüft werden. Sind die Fenster dicht, blättert der Lack ab, sind Schimmelflecken an den Fenstern oder in den Laibungen zu sehen? Öffnen und Schließen der Fenster gibt ebenfalls Auskunft über deren Zustand. Welche Art von Bodenbelag vorhanden ist und ob dieser zur Wohnung gehört oder eventuell vor Einzug entfernt wird, sollte geklärt werden. In Bezug auf die Wände, insbesondere die Außenwände, stellt sich die Frage, ob bzw. welche Art der Dämmung vorhanden ist. Grenzen Innenwände an eine Nachbarwohnung, so ist es wichtig, heraus-

zufinden, ob diese in genügendem Maße gedämmt sind und keine Geräusche von nebenan zu hören sind. Gleiches gilt für die Zimmerdecken: Ein lautes Klackern kann Indiz für einen schlecht gedämmten Holzfußboden in der darüber liegenden Wohnung sein. In Verbindung mit entsprechendem Schuhwerk weiß man später rund um die Uhr genauestens, in welchem Raum sich die Mieter obendrüber gerade aufhalten.

Heizung

In Zeiten der steigenden Nebenkosten ist ein Blick auf Art und Zustand der Heizung wichtig. Nach Möglichkeit ist auch eine Funktionsprüfung durchzuführen und dabei darauf zu achten, ob die Heizung – vor allem im zukünftigen Schlafzimmer – geräuschlos funktioniert. Über die zu erwartenden Kosten kann eine Einsicht in die letzte Heizkostenabrechnung Aufschluss erteilen, wobei allerdings zu beachten ist, dass das Heizverhalten von Mieter zu Mieter unterschiedlich ist. Man kann den Vermieter ruhig nach der letzten Abrechnung fragen, wenn er nichts zu verbergen hat, wird er diese bestimmt zur Verfügung stellen; verpflichtet ist er dazu jedoch nicht.

Seit 2009 ist der Vermieter jedoch verpflichtet, bei Neuvermietung einen Energieausweis vorzulegen. Dieser gilt zwar nicht für eine einzelne Wohnung, gibt jedoch Aufschluss über den energetischen Zustand des gesamten Hauses (Näheres zum Energieausweis im Mieterschutz Nr. 1/2010, S. 16f.). Liegt die zukünftige Traumwohnung im Dachgeschoss, so gilt zu bedenken, dass die Dämmung ausreichend sein muss, um im Winter nicht zu frieren bzw. Unsummen in Heizkosten zu investieren sowie im Sommer nicht ähnlich viel Geld für die Kühlung der Wohnung auszugeben. Auch hier lohnt eine Nachfrage beim Vermieter in jedem Fall.

Lockmiete

Die Möglichkeit auf Einsicht in die letzte Betriebskostenabrechnung

sollte ebenfalls ausgelotet werden. Dann lässt sich nämlich einschätzen, ob die in der Gesamtmiete enthaltenen Vorauszahlungen auf Betriebskosten reell angesetzt wurden oder ob es sich um eine so genannte Lockmiete handelt.

Grundsätzlich gilt, dass pro Quadratmeter und Monat etwa 1,-- EUR für Heizung und Warmwasser sowie etwa 1,80 – 2,-- EUR für alle übrigen Betriebskosten anzusetzen sind; eine 50-m²-Wohnung kann also mit 150,-- EUR Vorauszahlungen pro Monat angemessen berechnet sein, eine 75-m²-Wohnung mit ca. 225,-- EUR pro Monat und eine 100-m²-Wohnung mit 300,-- EUR.

Bei Lockmieten sind diese Vorauszahlungen zu gering angesetzt, so dass die Gesamtmiete recht niedrig erscheint und damit viele Interessenten angelockt werden. Die Ernüchterung kommt dann nach der ersten Betriebskostenabrechnung, wenn nämlich zwischen Vorauszahlungen und tatsächlich entstandenen Kosten eine riesige Differenz auftaucht, die sich dann in einer saftigen Nachzahlung bemerkbar macht und eine deutliche Erhöhung der Vorauszahlungen – und damit der Gesamtmiete – nach sich zieht.

Installation und Ausstattung

Oft vernachlässigt wird bei der Wohnungsbesichtigung die Elektroinstallation. Gerade Wohnungen in Häusern älteren Baujahres weisen nicht unbedingt die für den heutigen Gebrauch von Elektrogeräten notwendige Anzahl an Steckdosen sowie dafür ausreichende Sicherungen auf. Neben Steckdosen gehören auch Lichtquellen bzw. die dafür nötigen Anschlüsse und Schalter zur elektrischen Anlage eine Wohnung.

Auf Anschlüsse für Geschirrspülmaschine und ggf. Waschmaschine in der Küche sollte man bei Bedarf achten und den Herd sowie sämtliche Wasserhähne auf deren Funktionstüchtigkeit prüfen. Im Badezimmer gilt Gleiches für die Anschlüsse



Vorsicht!
Lockmiete?

sowie für Wasserhähne und Toilettenspülung. Wer im Besitz eines Wäschetrockners ist, achtet auf genügend Stellfläche dafür in Bad oder Küche.

Die Überprüfung der Ausstattung bezieht sich ebenfalls auf Küche und Bad. Ob die eventuell vorhandene Einbauküche mit vermietet wird oder dafür eine Abstandszahlung fällig wird, ist wichtig, denn die eigene Anschaffung einer solchen schlägt gleich mit mehreren Tausend Euro zu Buche. Andere Einbauten von Vormietern können ebenfalls mehr oder weniger hohe Abstandszahlungen nach sich ziehen.

Wohnungsgröße

Sicherlich wurde in der Anzeige eine Quadratmeterzahl angegeben.

Genug Platz?



Manch ein Mieter kann auch gut abschätzen, ob die angegebene Größe mit der tatsächlichen übereinstimmt oder nicht. Allen anderen sei angeraten, zur Besichtigung einen Zollstock mitzunehmen, denn so lässt sich im Zweifel nicht nur die Wohnungsgröße überprüfen, sondern auch die Größe der einzelnen Zimmer, was das spätere Aufstellen großer Möbelstücke wie Kleiderschränke etc. erleichtert bzw. vor Enttäuschungen bewahrt. Nicht jede Wohnung verfügt automatisch über einen Keller, auch dies gilt es zu erfragen und den Keller in Augenschein zu nehmen. Bei Vorhandensein eines Balkons sollten Wasserabläufe vorhanden und frei von Schmutz sein.

Belichtung/Besonnung

Je nachdem, in welche Himmelsrichtung die Fenster der Wohnung ausgerichtet sind, fällt zu bestimmten Tageszeiten mehr oder weniger viel Licht herein. Ein schöner Baum vorm Haus mag ein besonderes Schmuckstück sein und auch ein wenig Lebensqualität bieten, allerdings nehmen Laubbäume gerade im Sommer einiges an Tageslicht durch ihr dichtes Blattwerk weg. Dadurch können manche Erdgeschosswohnungen im Sommer dunkler sein als im Winter. Umgekehrt verhält es sich wiederum mit Dachgeschosswohnungen, die durch die Schrägstellung der Fenster im

schlimmsten Fall eine direkte Sonneneinstrahlung von morgens bis abends aufweisen. Verdunkelungsmaßnahmen jeglicher Art führen hier im Hochsommer nur zu mäßiger Linderung.

Auch kann der Blick durchs Fenster auf eine schöne Brandschutzmauer die Traumwohnung nur noch halb so begehrenswert machen.

Was noch?

Manche Erdgeschosswohnungen verfügen über eine Terrasse und/oder einen angrenzenden Garten. Allein das Vorhandensein eines solchen Gartens heißt nicht, dass dieser



auch genutzt werden kann, er könnte auch an andere Mietparteien vermietet worden sein. Darüber sollte Klarheit herrschen, denn nicht jeder Mieter mag es, wenn ihm vom Garten aus Fremde in die Wohnung glotzen können. Wird man hingehen selbst Nutzer des Gartens sein, sollte dieses Sondernutzungsrecht später auch im Mietvertrag vereinbart werden.

Autofahrer werden sich die Frage stellen, ob eine Garage oder ein Stellplatz in einer Tiefgarage vorhanden ist und vermietet wird oder gar im Wohnungsmietpreis enthalten ist.

Viele größere Wohnanlagen verfügen über einen Wasch- bzw. Trockenraum. Wer nicht im Besitz einer eigenen Waschmaschine ist, wird dieses Ausstattungsmerkmal sicherlich begrüßen, die Benutzung eines Trockenraumes trägt auch zur Vermeidung von Schimmel in der Wohnung bei.


Haltern von Haustieren sei angeraten, sich bereits bei der Wohnungsbesichtigung mit dem Ver-

mieter über das Thema Haustiere ins Benehmen zu setzen, um späteren Streitereien wegen nicht erlaubter Tierhaltung vorzubeugen.

Abschließend ist zu sagen, dass die Anmietung einer neuen Wohnung für viele Mieter eine Bindung für die nächsten Jahre oder gar Jahrzehnte darstellt. Eine solch schwerwiegende Entscheidung sollte man keinesfalls kurzentschlossen fällen, sondern genügend Wohnungen besichtigen, die in Frage kämen und in Ruhe Pro und Contra abwägen. Auf Druck des zukünftigen Vermieters, den Vertrag schnellstens zu unterschreiben, reagiert man am besten, indem man sich dessen Ziele und Interessen nochmals vor Augen führt und sich keinesfalls zu einer Kurzschlusshandlung verleiten lässt.

Ist die Entscheidung für das neue Domizil gefallen, so sollte man durchaus noch einen zweiten Besichtigungstermin vereinbaren, um vielleicht letzte Zweifel noch zu klären. Es ist auch nicht falsch, den Zustand der Wohnung vor Anmietung photographisch zu dokumentieren.

Sodann gilt, sich vom Vermieter den Mietvertrag geben zu lassen und diesen vom Mieterschutzbund überprüfen zu lassen. Stellt der Vermieter sich quer, so wird auch dies seine Gründe haben und spricht nicht unbedingt für ein harmonisches Mietverhältnis.

Erst wenn die Vertragsprüfung durch den Mieterschutzbund positiv verlaufen ist, steht dem Glück im künftigen Heim nichts mehr im Wege. 





Wohnung gesucht – Geld aus dem Fenster geworfen!

Findige Geschäftemacherei mit der Vermittlung von Wohnungen

Viele Menschen haben aus unterschiedlichen Gründen wenig Zeit für die Suche nach einer geeigneten Mietwohnung. In solch einer Lage kann ein Makler beauftragt werden, doch auch andere Vermittler bewerben mit auffälligen Anzeigen den Weg zur Traumwohnung ohne eigene Suche.

Dass man als Wohnungssuchender bei solchen Vertragspartnern nicht nur viel Geld, sondern auch kostbare Zeit für die Wohnungssuche verlieren kann, zeigt das folgende Interview. Dieses wurde am 8. Juni 2010 mit einem Vereinsmitglied geführt, welches auf ausdrücklichen Wunsch und zum eigenen Schutze anonym bleiben möchte.

Bei den Wohnungsvermittlern handelt es sich um die „Wohnungsdetektive“ in Berlin, deren Stellungnahme im Anschluss an das Interview abgedruckt ist.

Mieterschutz: Wie sind Sie auf die „Wohnungsdetektive“ aufmerksam geworden?

Max Mieter*: Wir waren auf Wohnungssuche und fanden eine ganz normale Immobilienanzeige. Wir hatten verschiedene Suchmaschinen im Internet aktiviert. In der Anzeige stand alles drin, was wir uns so vorgestellt haben: hell, günstige Miete, keine Courtage usw.

Mieterschutz: Es war also keine Werbeanzeige?

M.M.: Nein, das war eine ganz normale Wohnungsanzeige, unter der stand, man solle Kontakt mit den „Wohnungsdetektiven“ aufnehmen.

Mieterschutz: In welchem Medium fand sich diese Anzeige?

M.M.: Es handelte sich um eine Online-Anzeige, wir hatten nur online gesucht.

Mieterschutz: Wie entstand der Kontakt?

M.M.: Meine Partnerin hat dort angerufen und sich für die Wohnung aus der Anzeige interessiert. Die sei leider gerade weg, wurde uns gesagt, aber sie hätten in ihrem Portfolio eine ganze Menge Wohnungen drin, die in dieser Art seien und wir könnten bei einem persönlichen Termin unsere

* Name geändert, der richtige Name ist der Redaktion bekannt.

Vorstellungen äußern, sie würden uns dann behilflich sein.

Mieterschutz: Wurden Sie am Telefon schon über die Kosten der „Wohnungsdetektive“ informiert?

M.M.: Wir hatten uns im Vorfeld darüber unterhalten, dass keiner etwas zu verschenken habe, aber ich glaube, es war im Vorfeld nicht ersichtlich, dass Gebühren anfallen würden. Wir haben uns natürlich gedacht, dass Kosten anfallen, wenn jemand mit Wohnungen „makelt“. Der Termin wurde relativ schnell vereinbart. Die Firma wurde kurz vorgestellt und mitgeteilt, dass es kein Problem sei, die besondere Wohnung für uns zu finden, auch mit günstiger Miete usw., was man sich als Mieter gerne wünscht. Es wurde darauf abgehoben, dass dies alles kein Problem wäre. Wir hatten den Eindruck, dass es ein professionelles „Verkaufsgespräch“ war, das quasi mit der Frage endete, ob wir nun unsere Traumwohnung finden wollten oder nicht. Wir haben uns dann gesagt, für 199,- EUR machen wir das und unterschrieben den uns vorgelegten Vertrag. Dies alles fand im Gespräch mit dem Geschäftsführer statt, der uns anschließend schnell zum Kollegen weiterleitete, der die ganzen Details aufnehmen würde. Es fand so eine Art Kurzinterview statt, bei dem festgelegt wurde, welche Art von Wohnung wir genau suchen.

Mieterschutz: Hatten Sie den Eindruck, es ginge um die Vermittlung von Wohnungen oder war Ihnen gleich klar, dass lediglich der Zugang zu Datenbanken mit Wohnungsangeboten ermöglicht werden sollte?

M.M.: Es wurde uns gesagt, dass es einen großen Pool von Wohnungsanzeigen gäbe, der den „Wohnungsdetektiven“ exklusiv zur Verfügung stünde und der nicht auf



dem freien Markt verfügbar sei. Man würde nun anhand unserer Angaben ein Profil erstellen, womit man eine unseren Wünschen entsprechende Wohnung herausfiltern könnte.

Mieterschutz: Sie haben detaillierte Angaben für die Wohnungssuche gemacht. Haben Sie ausgefallene Vorstellungen geäußert oder suchten Sie eine ganz normale Wohnung?

M.M.: Eigentlich eine ganz normale Wohnung, 70 – 80 m², zwei bis zweieinhalb Zimmer, Balkon, 1. oder 2. Etage, ruhige Lage, nach Möglichkeit in Friedrichshain, sanierter Altbau, bis 750,- EUR kalt – also nichts, was es nicht gibt. Diese Wohnungen sind auch etwas teurer als andere Wohnungen. Uns wurde versprochen, dass wir genau diese Wohnung finden würden für einen günstigen Preis.

Mieterschutz: Wie ging es nach diesem ersten Gespräch weiter?

M.M.: Nachdem wir bezahlt hatten, ging es relativ schnell. Unter dem Vorwand, das Büro würde gleich schließen, wurde aufs Tempo gedrückt. Die Daten wurden recht schnell aufgenommen und uns wurde gesagt, dass wir die ersten Besichtigungstermine bereits in den nächsten Tagen bekommen. Beim Rausgehen hatten wir gemischte Gefühle, denn das Büro sah sehr improvisiert aus, alles war sehr karg. Dennoch, die 199,- EUR waren weg, aber wir dachten, schauen wir mal, was jetzt passiert.

Mieterschutz: Wann kam das erste Angebot?

M.M.: Es kam kein Angebot! Es wur-

de uns versprochen, dass wir zwei, drei oder vier Angebote pro Woche erhalten werden und das erste Angebot schon nach wenigen Tagen, aber es kam nichts! Auch drei Wochen später, als wir schon soweit waren, dass wir aus dem Vertrag herauswollten, kam kein Angebot. Allerdings, als ich bestimmt zum zwanzigsten Mal angerufen habe, kam eine E-Mail von den „Wohnungsdetektiven“, mit der Anfrage, wie der vereinbarte Besichtigungstermin verlaufen sei und ob uns die Wohnung gefiele.

Mieterschutz: Hat diese Besichtigung tatsächlich stattgefunden?

M.M.: Es gab nie einen solchen Besichtigungstermin oder ein konkretes Wohnungsangebot. Da waren wir noch guter Dinge, denn uns wurde gesagt, es hätte technische Probleme gegeben. Das war für uns verständlich und wir baten, uns das Angebot erneut zuzusenden. Es verlief aber auch anschließend alles im Nebulösen. Dieses Angebot haben wir nie bekommen. Uns wurde vertraglich auch zugesichert, Zugriff auf mehrere Wohnungspools online zu haben, allerdings hat auch dieses aus technischen Gründen nicht geklappt. Später funktioniert es, die Angebote darin waren uns jedoch schon aus anderen Quellen, die kostenlos zur Verfügung standen, bekannt, und keinesfalls exklusiv nur den Kunden der „Wohnungsdetektive“ zugänglich, wie immer wieder versichert wurde. Dieses so genannte Alleinstellungsmerkmal der „Wohnungsdetektive“, den



Kunden Zugang zu exklusiven Wohnungsdatenbanken zu ermöglichen, war nicht gegeben. Das Versprechen, wofür wir gerne die 199,- EUR gezahlt hätten, wurde nie eingelöst! Die angebotene Wohnung war – wie gesagt – auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt frei verfügbar.

Mieterschutz: Es gab also keinen qualitativen Unterschied zu Wohnungsangeboten, an die Sie entweder online umsonst oder durch den Kauf einer Zeitung mit Immobilienanzeigen gekommen wären?

M.M.: Definitiv nicht!

Mieterschutz: Hatten Sie den Eindruck, dass es jemanden gab, der für Sie und Ihre spezielle Wohnungssuche zuständig war und Sie betreute?

M.M.: Es gab keinen direkt zuständigen Sachbearbeiter, und wenn man da anrief, waren immer verschiedene Personen am Telefon. Irgendwann kannten die mich dann alle und ich wurde immer vertröstet.

Mieterschutz: Mit welchen Ausreden wurden Sie denn darüber vertröstet, dass es keinerlei Dienstleistung gab?

M.M.: Zunächst wurden technische Probleme vorgeschoben, bis ich den Geschäftsführer sprechen wollte. Dann hieß es, der sei nicht da oder habe keine Zeit.

Mieterschutz: Wann war für Sie das Maß voll?

M.M.: Das war etwa drei Wochen nach Vertragsabschluss. Wir haben an dem Tag dreimal bei den „Wohnungsdetektiven“ angerufen. Der jeweilige Mitarbeiter konnte uns keinerlei Besichtigungstermine benennen, sicherte uns aber zu, dass man sich kümmern und uns zurückrufen werde. Dies ist nicht geschehen. Auch wurde uns wieder zugesichert, schnellstmöglich einen ersten Besichtigungstermin zu bekommen, was ebenfalls nicht der Fall war. In einem weiteren Telefonat sprach ich dann – wohl eher zufällig – mit dem Geschäftsführer. Dieser sagte, er könne unseren Ärger verstehen und wir würden wegen der Unannehmlichkeiten erstmal die Hälfte

des Betrages (100,- EUR, Anm. der Red.) zurückbekommen.

Mieterschutz: Haben Sie eine solche Forderung bereits im Vorfeld geäußert?

M.M.: Nein, das wurde uns von Seiten der „Wohnungsdetektive“ angeboten, im Gespräch mit dem Geschäftsführer. Es machte allerdings den Eindruck, dass man ein schlechtes Gewissen uns gegenüber hatte. Durch dieses Entgegenkommen waren wir auch bereit, den „Wohnungsdetektiven“ eine letzte Chance zu geben, endlich mal einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Aber letztlich passierte wieder nichts.

Mieterschutz: Wie schnell hat die Rückzahlung der 100,- EUR funktioniert?

M.M.: Nach etwa einer Woche war das Geld da.

Mieterschutz: Danach haben Sie dennoch auf eine Dienstleistung gehofft und es ist bei der Hoffnung geblieben?

M.M.: Nein, es wurde noch schöner! Der Geschäftsführer sendete uns nach dem Telefonat noch eine E-Mail, in der er versicherte, er würde sich nunmehr darum kümmern, uns die gewünschten Besichtigungstermine zu besorgen. Ich hatte den „Wohnungsdetektiven“ im Vorfeld mitgeteilt, dass wir der Auffassung seien, sie könnten die von uns gewünschte Leistung gar nicht erbringen. Wenn dies der Fall sei, sollten sie es uns gegenüber eingestehen, damit wir selbst die Wohnungssuche wieder aufnehmen könnten. Seit der Vertragsunterzeichnung haben wir nicht mehr selbst gesucht und uns auf die „Wohnungsdetektive“ verlassen. Wir erwarteten eine endgültige Klärung sowie die Rücküberweisung der restlichen Gebühr innerhalb einer Woche. Daraufhin wurden weitere E-Mails ausgetauscht und wir wollten erneut ein persönliches Gespräch mit dem Geschäftsführer. Zunächst wurde wieder versucht, abzuwiegeln. Wir haben uns jedoch dadurch nicht beirren lassen, bis uns endlich ein Termin

gegeben wurde. Dieser wurde auch schriftlich bestätigt für einen Dienstag um 17.30 Uhr.

Mieterschutz: Was wurde Ihnen bei diesem Termin versprochen?

M.M.: Wir fuhren zum Termin und standen vor verschlossener Tür! Wir kamen zwar ins Gebäude rein, das Büro war jedoch verschlossen. Als keiner öffnete, haben wir versucht, anzurufen, es schaltete sich allerdings nur der Anrufbeantworter ein. Da war dann der Zeitpunkt, wo meine Partnerin und ich uns sagten, jetzt reicht es! Wir baten noch einen Zeugen im Hause, uns zu bescheinigen, dass wir zur vereinbarten Zeit am vereinbarten Ort waren.

Mieterschutz: Haben Sie sich um Ihren restlichen Betrag weiter bemüht oder war dies für Sie die letzte Episode in Sachen „Wohnungsdetektive“?

M.M.: Wir haben danach Kontakt mit dem Mieterschutzbund aufgenommen und uns beraten lassen. Aufgrund dieser Beratung haben wir sodann den Vertrag mit den „Wohnungsdetektiven“ gekündigt und den restlichen Betrag zurückgefordert.

Mieterschutz: Kam darauf eine Reaktion?

M.M.: Keine Reaktion. Der Rechtsberater des Mieterschutzbundes riet uns dazu, die „Wohnungsdetektive“ zu verklagen, aber

für uns stellte sich die Frage, ob uns die 100,- EUR eine Klage wert sind und wir uns monatelangen Ärger und weitere Kosten damit einhandeln möchten. Meine Partnerin und ich haben uns dann entschieden, nicht zu klagen und die Angelegenheit



bzw. den Geldverlust unter „Erfahrung“ zu verbuchen. Auf ein weiteres Vorgehen gegen die „Wohnungsdetektive“ haben wir verzichtet.

Das einzige, was noch geschah und etwas zynisch auf uns wirkte, war die Tatsache, dass ein paar Wochen nach unserer Kündigung eine E-Mail von den „Wohnungsdetektiven“ kam, mit der sich ein neuer Mitarbeiter präsentierte und gleichzeitig mitteilte, dass das Unternehmen ganz neu aufgestellt sei. Es war zu erkennen, dass diese E-Mail noch an ca. 200 andere Kunden der „Wohnungsdetektive“ ging.

Mieterschutz: Änderte sich nach dieser sehr späten Ankündigung noch irgendetwas?

M.M.: Man hat nochmal versucht, uns Besichtigungstermine benennen zu wollen, allerdings haben wir dann nicht mehr gewollt. Wir wollten unser Geld zurück.


Mieterschutz: Haben Sie zwischen-

zeitlich selbst eine passende Wohnung gefunden?

M.M.: Ja! Man kann sagen, dass wir trotz der „Wohnungsdetektive“ tatsächlich noch selbst eine Wohnung gefunden haben. Es war natürlich sehr ärgerlich, da wir vier Wochen lang wegen der „Wohnungsdetektive“ nicht selbst weitergesucht haben, weil uns suggeriert wurde, wir könnten uns zurücklehnen. Etwa sechs Wochen nach der Vertragsunterzeichnung mit den „Wohnungsdetektiven“ haben wir dann selbst die Suche wieder aufgenommen und eine Wohnung gefunden, die genau unseren Vorstellungen entsprach – und dies ohne großen finanziellen oder zeitlichen Aufwand.

Mieterschutz: Vielen Dank für das Interview!

Die Erfahrungen unseres Mitgliedes sollen dazu beitragen, dass Lese-

rinnen und Leser, die sich ebenfalls auf Wohnungssuche befinden, kritisch mit solchen oder ähnlichen Vermittlungsangeboten umgehen. Auch wenn es sich nicht vorneweg ausschließlich um schwarze Schafe handelt, so ist die Überprüfung eines – wie auch immer gearteten – Vertrages mit Wohnungsvermittlern stets geboten, bevor man Gebühren für eine Dienstleistung bezahlt, die entweder nicht erfolgt oder anderweitig gegen geringes Entgelt bzw. kostenlos zu erhalten ist. Der Mieterschutzbund bietet an, in solchen oder ähnlichen Fällen Verträge mit Wohnungsvermittlern zu überprüfen. Dies kann Schutz davor bieten, Geld aus dem Fenster zu werfen und kostbare Zeit für die Wohnungssuche zu verlieren. 

Stellungnahme der „Wohnungsdetektive“

Leider lässt sich die Angelegenheit nicht vollständig klären, da Sie uns nicht mitteilen, um welchen Kunden es sich handelt. So können wir an dieser Stelle z. B. nur feststellen, dass es nicht möglich ist, das Telefonat mit Ihrem Mitglied, von dem es, wie es sagte, nicht mehr weiß, ob ein Preis für unsere Dienstleistung genannt wurde, nachzuverfolgen. An dieser Stelle möchten wir aber sagen, dass auf unserer Webseite sowohl unser Vertrag eingestellt ist wie auch der Preis genannt wird. Da Ihr Mitglied äußerte, dass es eine Anzeige von uns online gefunden hat und dort auch unsere Webseite veröffentlicht ist, war es also über den Preis für unsere weitergehenden Dienstleistungen informiert oder hätte sich informieren können.

Ihr Mitglied äußert weiter, nur einen Zugang zu einer Datenbank erworben zu haben. Im Laufe unserer ersten Geschäftszeit haben wir festgestellt, dass vereinzelt Kunden nicht mit einem Zugriff auf eine Datenplattform klarkommen. Aus diesem Grunde haben wir unsere Dienstleistung auch geändert und verstehen uns heute hauptsächlich als Bürodienstleister und vereinbaren für unsere Kunden Besichtigungstermine zu deren gewünschten Zeiten in den von diesen gewünschten Wohnungen.

Da Ihr Mitglied mit der Datenbank unzufrieden war, haben wir ihm eine Rückerstattung in Höhe von 100,-- EUR zukommen lassen. Wir finden es an dieser Stelle verwunderlich, dass Sie unser Verhalten eher so auslegen, als hätten wir ein „schlechtes Gewissen“. Ihr Mitglied äußerte, dass es „keine Dienstleistung“ erhalten habe. Diese Aussage können wir nicht nachverfolgen, da Sie uns keinen Namen genannt haben. Weiterhin können wir die Aussage Ihres Mitgliedes nicht nachverfolgen, dass es bei einem vereinbarten Termin mit uns „vor verschlossenen Türen“ gestanden hat. Dazu bräuchten wir mehr Informationen. Wir möchten aber an dieser Stelle bemerken, dass es ein Leichtes gewesen wäre, wenn uns ihr Mitglied in diesem Moment einfach angerufen hätte. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, möchten Sie aber darauf hinweisen, dass es unfair ist, uns nicht mitzuteilen, um welche Person es sich handelt.

Mit freundlichen Grüßen

Rainer Dreeke
Geschäftsführung

Zu Zeiten, in denen von Mietern verstärkt Flexibilität gefordert ist und diese je nach Lebensphase unterschiedliche Ansprüche an Wohnraum haben, werden Mietwohnungen häufiger gewechselt. Jahre oder gar Jahrzehnte andauernde Mietverträge werden seltener. Darauf hat sich auch die Dienstleistungsbranche eingestellt. Neben der althergebrachten Maklertätigkeit bei der Vermittlung von Mietwohnraum entwickeln sich neue Geschäftsmodelle, die sich nicht selten in einer rechtlichen Grauzone bewegen und die die Rechtsprechung auf diesem Gebiet herausfordern.

Heutzutage steht bei der Wohnungssuche ein breites Spektrum an Medien – Print oder Internet – meist kostenlos oder gegen geringe Gebühr zur Verfügung. Dennoch haben einige vermeintliche Wohnungsvermittler diese Quellen für sich als lukrative Einnahmemöglichkeiten entdeckt.

Vor diesem Hintergrund hat sich der BGH vermehrt mit Rechtsfragen aus dem Bereich des Maklerrechtes auseinandergesetzt, wie das nachfolgend abgedruckte Urteil zeigt.

Der BGH wendet sich in dieser Entscheidung insbesondere gegen die vermehrt auftretende Praxis bei Wohnungsvermittlern, Gebühren im Voraus zu erheben. Im vorliegenden Fall als „Service-Entgelt“ bezeichnet, das unabhängig von einem späteren Mietvertragsabschluss allein für die Zurverfügungstellung von Daten geltend gemacht wird. Wie auch immer Vergütung und Vertrag bezeichnet werden – es ist zu prüfen, ob der Vertragspartner als Wohnungsvermittler tätig wird und somit den besonderen Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermittG) unterliegt. In diesem Fall dürfen außer einem – erfolgsabhängigen – Entgelt für Tätigkeiten, die mit der Vermittlung oder dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume zusammenhängen sowie für etwaige, damit einhergehende Nebenleistungen keine sonstigen Vergütungen angenommen werden. Dies gilt

auch und insbesondere für erfolgsunabhängig vereinbarte Gebühren wie das im Urteil benannte „Service-Entgelt“. Der BGH knüpft an seine bisherige langjährige Rechtsprechung an und stellt nochmals die Voraussetzungen für die Vergütung der Wohnungsvermittlung im Falle eines wirksam zustande gekommenen Maklervertrages anhand der §§ 652 ff. BGB sowie des WoVermittG dar. Letzteres enthält als Schutzgesetz zu Gunsten des Kunden und potenziellen Mieters Sonderbestimmungen für die Vermittlung von Wohnraum.

Wohnungsvermittler im Sinne der obigen Vorschriften ist derjenige, der den Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume vermittelt (Vermittlungsmakler) oder die Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume nachweist (Nachweismakler). Die vom BGH nochmals hervorgehobene Differenzierung zwischen Vermittlungs- und Nachweismakler führt zu der Frage, wann der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Mietvertrages – aktiv durch den Nachweismakler – letztlich erbracht ist. In der nachfolgenden Entscheidung fordert der BGH als Voraussetzung für den Vergütungsanspruch des Maklers bzw. Wohnungsvermittlers nochmals, dass dieser seinen Kunden in die Lage versetzt, unter Berücksichtigung des von ihm vorgegebenen Profils über den gewünschten Wohnraum in konkrete Verhandlungen mit dem potenziellen Vertragspartner zu treten. Die bloße Übersendung einer Namensliste von ca. 500 Personen, an die der Kunde dann selbst herantreten muss, genügt nicht. Unabdingbar ist, dass der Makler dem Kunden den Vertragspartner mit vollständigem Namen und Anschrift benennt.

Der BGH schiebt mit diesem Urteil den phantasievollen Geschäftspraktiken vermeintlicher Wohnungsvermittler einen Riegel vor und stärkt einmal mehr die Rechtsansprüche der Wohnungssuchenden.



Stefan Brenner hat Literaturwissenschaft, Linguistik und Philosophie studiert. Für den Mieterschutzbund ist er seit 1995 tätig, seit 2009 Pressesprecher des Vereins und Redakteur des „Mieterschutz“.

Kommentar zum Urteil des Bundesgerichtshofs zu Gebühren bei Wohnungsvermittlung

Das Urteil im Originaltext
auf den Folgeseiten





Der Kommentar zum Urteil
auf der Seite zuvor

Urteil des Bundesgerichtshofs zu Gebühren bei Wohnungsvermittlung

BGH, Urteil vom 15.4.2010, III ZR 153/09

Leitsatz der Redaktion:
Ein von einem späteren Mietvertragsabschluss unabhängiges „Service-Entgelt“ für die Zurverfügungstellung von Objektlisten durch den Wohnungsvermittler ist unzulässig und steht § 3 Abs. 3 Satz 1 WoVermittG, welcher für Tätigkeiten, die mit der Vermittlung oder dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume zusammenhängen, grundsätzlich ein erfolgsabhängiges Entgelt fordert, entgegen.

Aus dem Tatbestand:

Die Kläger schlossen mit der Beklagten einen Vertrag über die Zusendung von Mietangeboten und erstellten ein persönliches Profil für den von ihnen gewünschten Wohnraum. In den Vereinbarungen wird darauf hingewiesen, die Beklagte biete Vermietern eine kostenlose Möglichkeit, ihr Mietobjekt zu inserieren, um so einen Mieter oder Nachmieter zu finden. Ihre Leistung gegenüber den Vertragspartnern wird dahin beschrieben, dass sie in der Zurverfügungstellung von Mietangeboten gegen Zahlung eines Service-Entgelts in Höhe von 179,- EUR bzw. 189,- EUR bestehe. Ferner heißt es in den Verträgen: „Dem Kunden von W. (...) wird somit die Möglichkeit gegeben, sich selbst mit dem Vermieter – und ohne Einschaltung ei-

nes courtagepflichtigen Vermittlers – in Kontakt zu setzen. Die Firma W. handelt ausschließlich als Publikationsmedium von Mietangeboten und beschränkt sich darauf, Mietobjekte nach An- bzw. Vorgaben der Vermieter zu veröffentlichen, bzw. zu bewerben. Zwischenvermietung bleibt dem Vermieter vorbehalten. Die Gebühr wird nur für die Herausgabe der Mietobjektlisten erhoben. Die Firma W. greift unter keinen Umständen in die Verhandlung zwischen dem werbenden Vermieter (...) und dem Mietsuchenden ein...“

Die Kläger zahlten die Gebühr und erhielten verschiedene Mietobjektlisten, die von ihnen telefonisch oder per E-Mail abgerufen werden konnten. Darin waren Angebote zu näher beschriebenen Mietobjekten – mit Adresse – enthalten, wobei auch der jeweilige Vermieter mit Telefonnummer benannt wurde.

Mit der Begründung, die Geschäftspraxis der Beklagten verstoße gegen das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung, wonach für Dienstleistungen der vorliegenden Art keine erfolgsunabhängige und im Voraus zu zahlende Vergütung geltend gemacht werden dürfe, verlangen die Kläger die geleisteten Beträge zurück.

Aus den Entscheidungsgründen:

1. Die vertraglich geschuldete Leis-

tung der Beklagten, ihren Kunden, orientiert an deren individuellem Profil, öffentlich und nicht öffentlich zugängliche Mietangebote gegen Zahlung eines Service-Entgelts zukommen zu lassen, ist als Nachweistätigkeit im Sinne des § 1 Abs. 1 WoVermittG (Wohnungsvermittlungsgesetz, Anm. d. Red.) anzusehen. Nach dieser Vorschrift ist Wohnungsvermittler, wer den Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume vermittelt oder die Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume nachweist. Diese Begriffsbestimmung ist in bewusster Anlehnung an die Tätigkeitsmerkmale des § 652 BGB erfolgt und entspricht inhaltlich dem sich aus dieser Vorschrift ergebenden gesetzlichen Leitbild des Nachweis- und Vermittlungsmaklers, wenn auch gegenständlich auf Mietverträge über Wohnräume.


Die fragliche Betätigung der Beklagten ist als für die Annahme eines Nachweises im Sinne des § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB ausreichend zu bewerten. Der nach dieser Bestimmung für das Entstehen eines Provisionsanspruchs erforderliche „Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags“ ist erbracht, wenn aufgrund der Mitteilung des Maklers an seinen Kunden und Auftraggeber dieser in die Lage versetzt wird, in konkrete Verhandlungen mit dem potentiellen Vertragspartner



einzutreten. Unverzichtbare, aber auch ausreichende Voraussetzung für einen Nachweis ist dabei, dass der Makler dem Kunden einen möglichen Vertragspartner, der zum Vertragsabschluss bereit ist, grundsätzlich mit vollständigem Namen und Anschrift zur Kenntnis bringt und damit auf eine konkrete Vertragsgelegenheit hinweist.

Die den Klägern an die Hand gegebenen Objektlisten waren auf das jeweils angegebene individuelle Profil zugeschnitten und individuelle Informationen, so die Person des Vermieters, seine Telefonnummer und neben der konkreten Beschreibung der Räumlichkeiten auch überwiegend die Adresse des jeweiligen Mietobjekts enthielten. Die von der Beklagten übersandten Angebotslisten gingen über den Inhalt von Zeitungsannoncen hinaus. Es handelte sich nicht nur um allgemeine Ermittlungsmöglichkeiten, sondern um bereits ausreichend konkrete Hinweise auf Vertragsgelegenheiten. Anders als bei Tageszeitungen und vergleichbaren Publikationsorganen wurde eine Auswahl der Mietobjekte ausdrücklich nach den von den Interessenten angegebenen Kriterien geschuldet, um die Wohnungssuchenden durch eine gezielte Adressenauswahl in die Lage zu versetzen, sich mit dem Vermieter in Verbindung zu setzen.

Die Kunden der Beklagten konnten auch von einer grundsätzlich bestehenden Vertragsbereitschaft der Vermieter ausgehen. Im Hinblick auf die ausdrückliche Erwähnung des Angebots der Beklagten in den mit den Klägern geschlossenen Verträgen, Vermietern die kostenlose Möglichkeit bieten zu wollen, einen Mieter oder Nachmieter zu finden, ist die Annahme gerechtfertigt, dass sich Wohnungseigentümer mit einer entsprechenden Absicht an die Beklagten gewandt haben und damit regelmäßig deren Bereitschaft zum Abschluss eines Mietvertrags vorausgesetzt werden konnte. Dem steht nicht entgegen, dass die Beklagte im Vertragstext deutlich macht, nicht in die Verhandlungen zwischen den Wohnungssuchenden und den Vermietern einzugreifen. Eine derartige Mitwirkung gehört nicht mehr zur Erbringung eines Nachweises im Sinne des § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB und des § 1 Abs. 1 WoVermittG. Auch der Umstand, dass die eine oder andere der in den übersandten Listen enthaltenen Wohnungen schon vermietet gewesen sein mag, führt zu keiner anderen Bewertung. Im Rahmen der Maklertätigkeit ist nicht immer zu vermeiden, dass noch im Bestand geführte Vertragsgelegenheit nicht mehr besteht, weil die Wohnung bereits vergeben, der Makler darüber aber nicht informiert ist.

2. Den Klägern steht ein Anspruch auf Rückzahlung der von Ihnen jeweils gezahlten 179,-- EUR bzw. 189,-- EUR zu. Jedoch ergibt sich der Rückzahlungsanspruch der Kläger aus § 5 Abs. 1 Satz 1, § 3 Abs. 3 Satz 1 WoVermittG i. V. m. § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Alt. BGB. Außer einem stets erfolgsabhängigen Entgelt dürfen nach § 3 Abs. 3 Satz 1 WoVermittG 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 Auslagererstattungen vereinbart oder angenommen werden. Dieser Vorschrift handelt die Beklagte zuwider, wenn sie ein von einem späteren Mietvertragsabschluss unabhängiges „Service-Entgelt“ für die Zurverfügungstellung der Objektlisten von ihren Vertragspartnern fordert. Dass vorliegend die Ausnahmeregelungen des § 3 Abs. 3 Satz 2 oder 3 WoVermittG, wonach unter bestimmten Voraussetzungen der Wohnungsvermittler Erstattung nachgewiesener Auslagen verlangen kann, eingreifen könnten, ist weder von der Beklagten aufgezeigt worden noch sonst ersichtlich. 



Moderne trifft auf Vergangenheit

Zwischen Märkischer Schweiz und Oderbruch liegt Schloss Neuhardenberg

Mit dem Namen Neuhardenberg verbindet man einerseits das historische Ensemble mit Schloss, Park und Kirche, andererseits eine Vielfalt an kulturellen Veranstaltungen von Lesungen über politische Gespräche bis hin zu Konzerten aller Musikrichtungen.

Der Alte Fritz hätte wahrscheinlich seine helle Freude gehabt an soviel Pluralität, wie sie heutzutage in Neuhardenberg zu finden ist. Seit Gründung der Stiftung Schloss Neuhardenberg im Jahr 2001 hat man sich hier der hohen Kultur verschrieben. Neben wechselnden Kunstausstellungen finden in regelmäßigen Abständen im Schloss, in der Kirche oder unter freiem Himmel Konzerte, Lesungen sowie Theateraufführungen statt. Im Veranstaltungskalender finden sich Namen wie Christa Wolf, Maximilian Schell, Deutsches Sinfonie Orchester oder Van Morrison – der Vielfalt sind keine Grenzen gesetzt.

Der leichten Muse zum Trotz wird Politik und Gesellschaft nicht vernachlässigt, denn Streitgespräche, Konferenzen und Vorträge stehen ebenfalls auf dem Programm, ebenso hochkarätig besetzt. Einen Überblick

über die Vielzahl der aktuellen Veranstaltungen gibt die Homepage der Stiftung.

Historisches

Der Name Neuhardenberg geht auf den Reformator und preußischen Staatskanzler Karl August Fürst von Hardenberg zurück. Diesem wird für seine Verdienste im Jahr 1814 das Gut Quilitz vom damaligen preußischen König geschenkt, welches sodann in Neu-Hardenberg (alte Schreibweise) umbenannt wird. In dieser Zeit werden Schloss und Kirche im klassizistischen Stil nach Plänen von Karl Friedrich Schinkel umgebaut. Wenig später, im Jahr 1821, wird der Park nach den Vorstellungen von Peter Joseph Lenné und Hermann Fürst von Pückler-Muskau umgestaltet und erweitert.

Politische Bedeutung erlangt Schloss Neuhardenberg, als die Attentäter vom 20. Juli 1944 unter anderem auch dort Ihre Vorbereitungen treffen. Der damalige Eigentümer Carl-Hans Graf von Hardenberg wird drei Tage nach dem Attentat enteignet, verhaftet und kommt ins KZ Sachsenhausen, welches er schwer verletzt

überlebt. Nach Kriegsende bleibt das Anwesen enteignet, in das nun umbenannte Marxwalde zieht die Nationale Volksarmee der DDR ein. Nach Rückbenennung im Jahr 1990 heißen Schloss und Ort wieder Neuhardenberg.

Schloss Neuhardenberg

Das Schloss ist der Hauptbezugspunkt der Anlage, sowohl von der Parkseite wie vom Schlossplatz aus. Klassische Sichtachsen verlaufen vom Obelisken auf dem Vorplatz





durch das Hauptgebäude des Schlosses über den Park zum erhöhten Denkmal für Friedrich den Großen. Räumlichkeiten im Schloss sind nach Familien benannt, die mit dem einstigen Staatskanzler von Hardenberg verwandt waren: Salon Bülow, Salon Pückler-Muskau oder Reventlow-Zimmer. Dabei folgt die unterschiedliche Farbgebung der einzelnen Räume einem Konzept, das Klassizismus und Moderne in Einklang bringen soll. In der Gegenüberstellung historischer Elemente und moderner Kunst setzt sich dieses Konzept im gesamten Gebäude fort. So etwa finden sich im größten Raum des Schlosses, dem Hardenberg-Saal, großformatige Werke des Münchner Künstlers Norbert Prangenberg. Einige Nebengebäude umfassen den Schlossplatz, darunter die Kavalierhäuser West und Ost. Eines davon gehört zum heutigen Hotelbereich, während das andere als Ausstellungsort dient.

Schinkel-Kirche

Die ein wenig schräg zum Schlossplatz positionierte Schinkel-Kirche wird am 31. Oktober 1817 anlässlich des 300. Reformationstages eingeweiht. Ein außergewöhnliches Relikt ist hier verborgen: Der Staatskanzler von Hardenberg ist im Mausoleum beigesetzt, sein Herz jedoch auf seinen ausdrücklichen Wunsch hin im Altar der Kirche aufbewahrt, wo es sich heute noch befindet. Bemerkenswert ist ferner die 2004 rekonstruierte Buchholz-Orgel aus dem Jahr 1817.


Landschaftspark

Als architektonisches Ensemble gehören Park und Schlossanlage untrennbar zusammen. Sichtachsen eröffnen sich beim Rundgang durch den Landschaftspark, die entweder das Schloss oder das 1792 aufgestellte und 2001 restaurierte Denkmal Friedrichs des Großen einbeziehen. Der römische Kriegsgott

Mars und die Göttin der Künste und Wissenschaften Minerva trauern um den verstorbenen Preußenkönig.

Kulinarisches

Ein Teil des Schlosses wird heute als Hotel genutzt, welches über zwei Gasthäuser verfügt. In der „Brennerei“, wo bereits zu Hardenbergs Zeiten Schnaps gebrannt wurde, huldigt man heute der regionalen Küche. In gemütlicher Wirtshausatmosphäre gibt es neben Bier vom Fass Brandenburger Spezialitäten für überschaubares Geld.

Höheren Ansprüchen wird die „Kleine Orangerie“ gerecht. Das im Westflügel des Schlosses untergebrachte Restaurant bietet Feinschmeckerküche mit mediterraner Note. Neben Gerichten à la carte stehen auch Menüs zur Auswahl. Speisekarten beider Lokalitäten lassen sich unter www.schlossneuhardenberg.de einsehen. 

Verkehrsverbindungen nach Neuhardenberg:

Mit dem Auto: B 1/5 über Müncheberg bis Jahnsfelde, dort links auf die L 36 über Wulkow bis Neuhardenberg.

Mit der Bahn/Fahrrad: S 5 bis Strausberg, danach per Fahrrad durch die Märkische Schweiz über Reichenberg nach Neuhardenberg, Fahrradstrecke ca. 30 km

Öffnungszeiten, Veranstaltungen und Preise: www.schlossneuhardenberg.de

IMPRESSUM

Mieterschutz
Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:
Mieterschutzbund Berlin e.V.
Konstanzer Straße 61
10707 Berlin
Tel.: (030) 8 82 30 85

zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
www.mieterschutzbund-berlin.de

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

Redaktion:
Stefan Brenner
brenner@mieterschutzbund-berlin.de

Redaktionelle Mitarbeit:
Rechtsanwälte F. Döscher, B. Zuther,
J. Schirmacher

Karikaturen: © Dieko (Rechtsanwalt Müller), © Tomicek/LBS

V.i.S.d.P.: A. von Hoheneegg-Quittek
alexander@vonhoheneegg.de

Titelgestaltung, Satz und Layout:
eilmes & staub
Design und Visionen GmbH
info@eilmes.com, www.eilmes.com

Bildnachweis:
© fotolia – Titel: anutka, S.3: G.Sanders, S.4/5: M.Möller, A.Borkowski, T.Olsen, Light Impression, S.6-9: cygnusX, S.10-14: Z.Mijatov, Vita Managa, kekestobias, jeanma85, Nikon'as, M.Schulz, M.Kästner, stefaniakm@poczta.fm, S.16: Herbie, S.22: R.Ullrich
© istockphotos – Rückseite: S.Phillips
© Stiftung Schloss Neuhardenberg/Toma Babovic – S.22/23
© Jörg Frank – S.19 (Portrait Mieterschutzbund Berlin)

Druck:
O/D – Druck. Logistik. Datenservice.
Ottweiler Druckerei und Verlag GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: 100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.



Redaktionsschluss: 18.6.2010

Moritz soll wachsen, nicht unsere Miete.



MIETE **R**SCHUTZBUND
BERLIN E.V.

Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin

☎ 882 30 85, Fax 882 27 00

zentrale@mieterschutzbund-berlin.de

Mo, Di, Do	9 - 19 ⁰⁰
Mi	9 - 20 ⁰⁰
Fr	9 - 15 ⁰⁰
Sa	10 - 13 ⁰⁰

Beratung nach Voranmeldung:

Mo	9 - 13 ⁰⁰ u. 14 - 19 ⁰⁰
Di	14 - 19 ⁰⁰
Mi	13 - 20 ⁰⁰
Do	14 - 19 ⁰⁰
Fr	9 - 13 ⁰⁰
Sa	10 - 13 ⁰⁰

Telefonische Beratung

(ohne Voranmeldung): Tel. 882 30 85

Jetzt NEU auch:

Di u. Do	16 - 19 ⁰⁰
Mi	10 - 12 ⁰⁰

Zweigstelle

Torstraße 25, 10119 Berlin

☎ 201 15 27, Fax 201 15 96

filiale-torstrasse@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

Mo	9 - 17 ⁰⁰
Di	9 - 20 ⁰⁰
Mi	9 - 17 ⁰⁰
Do	9 - 18 ⁰⁰
Fr	9 - 13 ⁰⁰

Zweigstelle

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin

☎ 687 01 21, Fax 682 11 47

filiale-neukoelln@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

Mo	9 - 17 ⁰⁰
Di - Do	9 - 19 ⁰⁰
Fr	9 - 15 ⁰⁰

Mieter werben Mieter

Sind Sie mit uns zufrieden? Dann empfehlen Sie uns weiter. Für jedes von Ihnen geworbene Mitglied erhalten Sie 5,- EUR auf Ihr Mitgliedskonto und haben darüber hinaus die Chance auf zusätzliche Preise, die wir bis zum Jahresende verlosen. Machen Sie mit – es lohnt sich!

Die Telefon-Hotline

Sie brauchen eine schnelle und kompetente Auskunft zu Mietrechtsfragen? Sie haben aber keine Zeit für eine Beratung in einer unserer Beratungsstellen oder wohnen außerhalb Berlins? Dann ist unsere telefonische Mieterberatung für Sie ideal.

Für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin e.V.:

zum Berliner Ortstarif unter der Rufnummer

030/882 30 85 – Di u. Do 16 - 19⁰⁰, Mi 10-12⁰⁰

Für Nichtmitglieder:

kostenpflichtig unter der Rufnummer

0900/182 92 40 – Mo bis Fr 12 - 14⁰⁰

Dieser Dienst kostet 1,69 EUR/Min im Sekundentakt (Mobilfunktarif kann abweichen) und wird einfach über Ihre Telefonrechnung abgerechnet. Sie haben keinen weiteren Aufwand.

Die Telefonberatung ist nur für kurze, grundsätzliche Fragen geeignet. Prüfungen von Mieterhöhungen, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen oder neu abzuschließenden Mietverträgen können nur im Rahmen eines persönlichen Gesprächs stattfinden.

www.mieterschutzbund-berlin.de