

## Neues aus der Rechtsprechung

### Makler darf keine Besichtigungsgebühr fordern

Wer Wohnungen vermittelt, ist Wohnungsvermittler, also Makler. Daran ändert sich auch nicht, wenn er sich selbst als „Dienstleister“ bezeichnet. Er bleibt Makler. Und nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz dürfen Makler von Wohnungsinteressenten keine Gebühren oder Zahlungen für die Besichtigung einer Wohnung verlangen (LG Stuttgart 38 O 73/15 KfH). Ein Stuttgarter Makler forderte von allen Wohnungsinteressenten zwischen 35,00 Euro und 50,00 Euro für die Durchführung einer Wohnungsbesichtigung. Auf eine Klage des Mietervereins Stuttgart hin entschied das Landgericht Stuttgart: nach dem geltenden Bestellerprinzip dürfe ein Makler allenfalls dann Gebühren oder Provisionen fordern, wenn er ausschließlich aufgrund eines Auftrags des Wohnungssuchenden tätig geworden ist. Hier hat aber der Vermieter dem Makler die Wohnung längst „an die Hand“ gegeben, sonst hätte er sie nicht anbieten oder Wohnungsbesichtigungen organisieren können. Außerdem gelte der Grundsatz, es dürfen keine Einschreibgebühren, Auslagen, Erstattungen oder sonstige Nebenentgelte zusätzlich zur Provision gefordert werden.

### Berliner Mietspiegel geeignet

Das Landgericht Berlin hat in zwei Entscheidungen den Mietspiegel als ausreichende Schätzungsgrundlage angesehen und zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für ein Klageverfahren zugrunde gelegt (LG Berlin 67 S 72/16 und LG Berlin 18 S 111/15). Entscheidend für die Gerichte war, dass der Berliner Mietspiegel vom Land sowie von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt worden sei. Außerdem spreche die Lebenserfahrung dafür, dass ein Mietspiegel die örtliche Mietsituation objektiv zutreffend abbilde. Ein Sachverständigengutachten habe nicht eingeholt werden müssen. Die ortsübliche Miete für eine konkrete Wohnung könne selbst bei maximalem Aufwand niemals wissenschaftlich exakt ermittelt werden. Vielmehr werde auch in dem Gutachten eines Sachverständigen nur ein Näherungswert bestimmt, bei dem Fehler nicht auszuschließen seien. Die von Vermieterseite erhobenen Angriffe gegen die Qualität und Richtigkeit der Datenerhebung und Auswertungen beim Mietspiegel seien unberechtigt, da bereits die Primärdatenerhebung einen hohen Qualitätsstandard ausweise.

## Aktuelle Infos

- **Bestellerprinzip:** Seit der Einführung des Bestellerprinzips im vergangenen Jahr gilt: Wer den Makler beauftragt, muss diesen auch bezahlen. Zahlen muss also in der Regel der Vermieter. Nach einer Umfrage von ImmobilienScout 24 schätzen die meisten Eigentümer die Arbeit des Maklers, auch wenn sie jetzt hierfür bezahlen müssen. 57,6 % der Eigentümer geben als Grund für die Zusammenarbeit mit einem Makler an, dass sich der Makler um die komplette Transaktion kümmert. 50,3 % setzen auf die Kenntnisse des regionalen Vermietungsmarktes und 49,3 % gaben an, der Makler sei bereits erfolgreich für sie tätig gewesen. Allerdings halten viele Vermieter das Preismodell der Makler, zwei Netto-Kalmmieten zuzüglich MwSt für nicht mehr zeitgemäß. Jeder vierte Eigentümer, 22,7 % gibt an, dass Makler ihre Provision reduziert hätten und ihre Leistungen nun kostengünstiger anbieten.
- **Neuer Betriebskostenspiegel für Deutschland erschienen:** Mieter müssen in Deutschland im Durchschnitt 2,17 Euro/qm/Monat für Betriebskosten zahlen. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die sogenannte zweite Miete bis zu 3,18 Euro/qm/Monat betragen. Das sind die Ergebnisse aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel, den der Deutsche Mieterbund jetzt auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2014 vorlegt. Insbesondere bei den Betriebskostenpositionen Grundsteuer, Wasser/Abwasser oder Müllbeseitigung ergeben sich regional bzw. lokal erhebliche Preisunterschiede. Das gilt auch für Heizkosten und Warmwasser. Hier wird die Höhe der Kosten vor allem durch klimatische Einflüsse, den energetischen Zustand der Wohnung und starken Preisunterschieden, sowohl zwischen Heizöl, Gas und Fernwärme, als auch zwischen den einzelnen Gas- und Fernwärmeversorgern bestimmt. Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind im Abrechnungsjahr 2014 erstmals seit langer Zeit gesunken und liegen jetzt im Durchschnitt bei zusammen 1,39 Euro/qm/Monat. Das sind rund 8 % weniger als noch 2013. Die einzelnen Kosten im Überblick: Heizkosten 1,10 Euro; Warmwasser 0,29 Euro; Wasser/Abwasser 0,34 Euro; Grundsteuer 0,19 Euro; Hauswart 0,21 Euro; Müllbeseitigung 0,17; Aufzug 0,16; Gebäudereinigung 0,16 Euro; Sach- und Haftpflichtversicherung 0,17 Euro; Gemeinschaftsantenne und Kabelfernsehen 0,13 Euro; Gartenpflege 0,10 Euro; Allgemeinstrom 0,05 Euro; Straßenreinigung 0,04 Euro; Schornsteinreinigung 0,03 Euro und sonstige Kosten 0,04 Euro.



**DMB Rechtsschutz**  
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre  
**Schönheitsreparaturen Mietpreisbremse und Maklerprovision**  
88 Seiten, 6 €  
[mehr...](#)



**Mieterlexikon 2015/2016**  
720 Seiten, 13,- €  
[mehr...](#)