

Maklerverstöße

Informationen
zu
Wohnungsvermittlung und Maklerprovision

Wohnraumerhaltung 

Wohnraumversorgung 

Wohngeld 

Mietrechtliche Beratung 

Markt- und Mietpreisentwicklung 

Maklerprovision - Mietwohnungsmarkt

Sie sind auf der Suche nach einer Wohnung ?

Sie haben bereits Angebote eines Maklers vorliegen ? Einen Makler eingeschaltet ?

Sie beabsichtigen mit dieser Suche einen Makler zu beauftragen ?

Sie haben bereits eine Maklerprovision gezahlt und sind unsicher, ob Sie zu viel gezahlt haben ?

Bei der Suche nach einer Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt ist es als Wohnungssuchender ohne einen Makler oft nicht einfach. Viele Angebote sind nur über einen Makler/Wohnungsvermittler zugänglich. Wenn Sie beabsichtigen, bei der Wohnungssuche einen Makler einzuschalten, sollten Sie Ihre Rechte kennen, die im Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) geregelt sind.

Ziel des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung ist es, den Wohnungssuchenden vor ungerechtfertigten wirtschaftlichen Belastungen zu schützen, die sich häufig aus missbräuchlichen Vertragsgestaltungen oder unlauteren Geschäftsmethoden ergeben. Das Gesetz soll verhindern, dass Makler, auch Wohnungsvermittler genannt, Entgelte fordern, obwohl eine echte Vermittlungstätigkeit nicht vorliegt.

- Der gewerbliche Wohnungsvermittler darf Wohnräume nur anbieten, wenn er einen Auftrag von dem Vermieter oder einem anderen Berechtigten hat.
- Der Wohnungsvermittler darf öffentlich, insbesondere in Zeitungsanzeigen, auf Aushängetafeln und dergleichen, nur unter Angabe seines Namens und der Bezeichnung als Wohnungsvermittler Wohnräume anbieten oder suchen; bietet er Wohnräume an, so hat er auch den Mietpreis der Wohnräume anzugeben und darauf hinzuweisen, ob Nebenleistungen besonders zu vergüten sind.
- Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt sich versprechen lassen oder annehmen, das zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer übersteigt. Bei Staffelmietverträgen ist die Miete des ersten Jahres für die Höhe der Provision entscheidend.

Hinweis: Im vorliegenden Text wurde zugunsten der leichteren Lesbarkeit bei geschlechtsbezogenen Formulierungen – soweit nicht anders angegeben – in der Regel die männliche Form verwendet. Die Angaben beziehen sich gleichwohl auf beide Geschlechter.

- Das Entgelt ist in einem Bruchteil oder Vielfachen der Monatsmiete anzugeben.
- Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn, der Wohnungsvermittler holt ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrages mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten (Bestellerprinzip, d.h., wer den Makler bestellt, muss zahlen).



Der Makler, der gegen diese Vorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig. Sein Gesetzesverstoß kann mit einem Bußgeld in Höhe von 2.500,-- € geahndet werden. Werden für die Wohnungsvermittlung mehr als zwei Monatsmieten verlangt oder werden entgegen des Bestellerprinzips Entgelte gefordert oder angenommen, droht sogar ein Bußgeld bis zu 25.000,-- €.

Was können wir tun ?

- ✗ Wenn Sie dem Wohnungsvermittler ein ihm nicht zustehendes Entgelt oder eine überhöhte Vermittlungsprovision zahlen sollen oder bereits gezahlt haben
- ✗ können Sie wegen der genannten Verstöße gegen das Wohnungsvermittlungsregelungsgesetz eine Anzeige bei dem Amt für Wohnungswesen erstatten.

Verstöße gegen die genannten Vorschriften sind Ordnungswidrigkeiten. Wir können ein Bußgeld gegen den ordnungswidrig handelnden Makler festsetzen.



Ein Makler bekommt die Provision nur, wenn seine Arbeit erfolgreich war. Es muss also zum Abschluss eines Mietvertrages über die vermittelte oder nachgewiesene Wohnung kommen.

Kein Provisionsanspruch entsteht daher in den Fällen, in denen eine echte Maklertätigkeit überhaupt nicht vorliegt. Ein Makler bekommt die Provision **nicht**,

- ✗ wenn das Mietverhältnis über dieselbe Wohnung lediglich fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird
- ✗ er selbst Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnung oder mit diesem rechtlich oder wirtschaftlich verbunden ist
- ✗ oder es sich um eine öffentlich geförderte Wohnung im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes handelt.

Nachfolgendes sollten Sie darüber hinaus wissen:

- ✗ Wohnungssuchender und Makler bzw. Mietersuchender und Makler müssen einen Vertrag schließen, in dem die Maklertätigkeit und die Provision festgelegt werden. Der Maklervertrag bedarf der Textform.
- ✗ Der Makler kann von seinem Vertragspartner nur dann eine Provision verlangen, wenn er ihm auch tatsächlich eine Wohnung bzw. einen Mieter benennt, indem er einen vermietungsbereiten Hauseigentümer bzw. einen Mieterinteressenten nachweist und infolge dessen ein Mietvertrag zustande kommt.
- ✗ Vorschüsse, erfolgsunabhängige Vergütungen, Reservierungsgebühren oder Festbeträge dürfen von dem Makler weder vereinbart noch gefordert oder angenommen werden.
- ✗ Auch Schreibgebühren dürfen nicht vereinbart werden.
- ✗ Grundsätzlich hat er auch keinen Anspruch auf Auslagenerstattung - außer, er hätte diese **speziell vereinbart**. Dies gilt auch dann, wenn ein Mietvertrag nicht zustande kommt und betrifft die in Erfüllung des Auftrags der dem Makler **nachweisbar** entstandenen Auslagen.

Der Wohnungsvermittler darf **ohne schriftlichen Vermittlungsvertrag mit dem Wohnungssuchenden** von diesem **kein Entgelt** fordern, sich versprechen lassen oder annehmen. Ein Maklervertrag ist unwirksam, wenn er gegen diese Regelung verstößt. Verstößt der Makler gegen eine andere der o.g. gesetzlichen Regelungen, führt dies nicht zur Unwirksamkeit des Maklervertrages. Allerdings kann der Wohnungssuchende die gezahlte Provision zurückfordern, wenn diese zu hoch war oder ein Provisionsanspruch gar nicht besteht. Wichtig ist es deshalb, Zahlungen nur gegen Quittung oder unter Zeugen vorzunehmen.



- Sie haben innerhalb von drei Jahren die Möglichkeit (ggf. unter Inanspruchnahme eines Rechtsanwaltes), eine zu Unrecht gezahlte Provision auf dem zivilrechtl. Weg zurückzuverlangen.
- Mögliche Rückzahlungsansprüche verjähren innerhalb von drei Jahren von der Zahlung an gerechnet.

Was tun wir dabei ?

Wir prüfen unverbindlich und kostenfrei, ob wir Ihnen empfehlen können, ggf. Rechtsbeistand zur Klärung zivilrechtlicher Ansprüche gegen einen Makler zu suchen, wenn von diesem offensichtlich ungerechtfertigte Zahlungen verlangt wurden.

**Haben Sie noch Fragen oder möchten Sie einen Beratungstermin vereinbaren?
Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung:**

per Telefon:

+49 (0)69 212 - 31431

per E-mail:

wohnraumerhaltung.amt64@stadt-frankfurt.de

persönlich:

Amt für Wohnungswesen

64.2 - Wohnraumerhaltung
Adickesallee 67/69
60322 Frankfurt am Main

(U-Bahn-Linien U1, U2, U3, U 8; Bus 32
Haltestelle Miquel-/Adickesallee / Polizeipräsidium)

Montag 08:00 - 12:00 Uhr
Mittwoch 08:00 - 12:00 Uhr
Donnerstag 14:00 - 18:00 Uhr

**Bitte vereinbaren Sie vorher telefonisch
einen Termin**