

DR. PHILIPP BÖCKER,
Richter, Düsseldorf

»Teure Wohnungsvermittlung?«

THEMATIK:
SCHWIERIGKEITSGRAD:
BEARBEITUNGSZEIT:
HILFSMITTEL:

Mietrecht
Mittelschwere Examenklausur im Bürgerlichen Recht
5 Stunden
Schönfelder Deutsche Gesetze

■ SACHVERHALT

Die S Immobilien GmbH (S-GmbH) vermittelt möblierte Wohnungen gegen Provision. Die B wohnt in X-Stadt und suchte für drei Monate eine Wohnung in Y-Stadt, weil sie dort für diesen Zeitraum ein Praktikum absolvierte. Im September 2004 erteilte die B der S-GmbH einen Vermittlungsauftrag zum Abschluss eines Wohnraummietvertrages. In dem Vermittlungsauftrag und den einbezogenen allgemeinen Geschäftsbedingungen der S-GmbH ist vereinbart (Ziffer 1 der AGB), dass bei einer Mietdauer bis zu 3 Monaten 60 % einer Monatsmiete zzgl Umsatzsteuer als Provision anfallen. Es sind 200 % einer Monatsmiete zzgl der Umsatzsteuer zu zahlen, wenn 14 Tage nach Rechnungsstellung der Provision kein Zahlungseingang zu verzeichnen ist oder ein gerichtliches Verfahren eingeleitet werden muss (Ziffer 2 der AGB).

Die S-GmbH bot der B eine von der Vermieterin V zu vermietende Wohnung im Haus Fürstenbergstraße 12 in Y-Stadt an, in dem sich vier Mietwohnungen befinden. Unter Abänderung des von der S-GmbH entworfenen zeitlich befristeten Mietvertrages schloss die B mit der V einen Mietvertrag über diese Wohnung, befristet vom 1. 11. 2004 bis zum 31. 1. 2005. Entgegen der Mietzinsvereinbarung im Entwurf der S-GmbH, dass der Mietzins inklusive Nebenkosten 1 700 € beträgt, vereinbarte die B mit der V, dass der Nettomietzins 1 300 € beträgt und 400 € für Betriebskosten sowie sämtliche Strom- und Heizungskosten anfallen, wobei eine spezifizierte Abrechnung ausgeschlossen wird. Schönheitsreparaturen hat nach dem Vertrag der Vermieter auszuführen.

Mit Schreiben vom 21. 10. 2004 stellte die S-GmbH der B für die Wohnungsvermittlung 1 183,20 € (60 % von 1 700 € nebst Umsatzsteuer) in Rechnung. Die B verweigerte die Zahlung, weil die Berechnungsgrundlage der S-GmbH (1 700 € Mietzins) falsch sei. Am 4. 11. 2004 stellte die S-GmbH der B 3 944 € (2 Monatsmieten á 1 700 € nebst Umsatzsteuer) in Rechnung. Die B zahlte nicht.

Die S-GmbH erhebt daher Klage gegen B auf Zahlung von 3 944 € beim örtlich zuständigen Amtsgericht. Hilfsweise begehrt sie Zahlung von 1 183,20 €.

Sie ist der Ansicht, für die Berechnung der Maklerprovision komme es auf die Bruttomietvereinbarung (1 700 €) an.

B ist der Ansicht, die Rechnung vom 21. 10. 2004 sei fehlerhaft, weil die S-GmbH fälschlich von einer Berechnungsgrundlage von 1 700 € ausgehe. Ohne ordnungsgemäße Rechnung sei die Forderung der S-GmbH nicht fällig. Nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz sei Berechnungsgrundlage für die Vermittlungsprovision die Nettomiete. Dies ergebe sich auch aus einem Rückschluss aus § 551 BGB, der im Vergleich zur entsprechenden Norm vor der Mietrechtsreform geändert worden sei. Die Regelung im Mietvertrag, dass über die Betriebskosten nicht

abgerechnet werden soll, verstoße gegen §§ 2 und 6 der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV), nach denen jedenfalls die Heizkosten (Wärme und Warmwasser) durch den Vermieter zumindest anteilig zwingend nach dem Verbrauch zu erfassen und umzulegen sind. Zweifel der Auslegung der allgemeinen Geschäftsbedingungen der S-GmbH bezüglich des verwendeten Wortes »Monatsmiete« gingen zu deren Lasten.

1. Wie wird das Amtsgericht entscheiden?

Bearbeitervermerk:

§ 1 III WoVermittG und § 11 HeizkV sind nicht einschlägig.

§§ 535 ff BGB in der bis zum 31. 8. 2001 geltenden Fassung sind im Schönfelderergänzungsband unter Nr 30 (BGB/MietR) abgedruckt. Die HeizkostenV findet sich im Schönfelderergänzungsband Nr 30 c.

Es ist auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen – ggf in einem Hilfsgutachten – einzugehen. Bei Einzug in die Wohnung stellte die B fest, dass die Toilettenspülung nicht funktionierte und nach dem Betätigen Wasser für ca 30 Sekunden nachlief. Sie wies die V Mitte der ersten Woche darauf hin. Da die V in der ersten Woche wegen einer Erkrankung untätig blieb, beauftragte die B den Installateur I in der zweiten Woche mit der Instandsetzung. I stellte der B für die Arbeiten insg 170 € in Rechnung.

2. Kann die B nach erfolgter Zahlung an I von der V die 170 € ersetzt verlangen?