

Beschluss

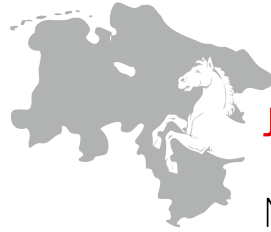
TOP I.10 Mietvertragsausfertigungsgebühren und andere den Mieterinnen und Mietern abverlangte ungerechtfertigte „Gebühren“ wirksam verhindern

Berichterstattung: Hamburg

1. Die Justizministerinnen und Justizminister haben sich mit der Situation der Wohnungssuchenden auf angespannten Mietmärkten befasst. Sie stellen fest, dass dort der Abschluss eines Mietvertrags häufig nur um den Preis einer „Vertragsausfertigungsgebühr“ oder ähnlicher Einmalzahlungen möglich ist, die an die Vermieterseite zu entrichten sind. Mit diesen „Gebühren“, die von den Mietenden zusätzlich zu den ohnehin hohen Mieten einkalkuliert werden müssen, sollen nominell Aufwendungen oder Kosten auf die Mietenden umgelegt werden, die im Zusammenhang mit dem Mietvertragsabschluss entstehen.
2. Die Justizministerinnen und Justizminister stellen weiter fest, dass die gegenwärtige Rechtslage zur Zulässigkeit derartiger Gebührenvereinbarungen in Teilen unklar ist. Während sie im Bereich des preisgebundenen Wohnraums untersagt sind, hängt ihre Zulässigkeit im frei finanzierten Mietmarkt sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach von der Anwendung allgemeiner zivilrechtlicher Rechtsinstitute durch die Rechtsprechung ab. Rechtstatsächlich ist zu beobachten, dass Mietende in angespannten Wohnungsmärkten derartige Gebühren unabhängig von der Rechtslage in ihrem konkreten Fall häufig widerwillig bezahlen, also sogar dann, wenn gute Argumente für die Nichtigkeit entsprechender Vereinbarungen sprechen. Rückforderungsprozesse der Mietenden sind selten.

Herbstkonferenz

28. November 2024 in Berlin



95. Konferenz der
**Justizministerinnen
& Justizminister**
Niedersachsen 2024

3. Die Justizministerinnen und Justizminister sind der Auffassung, dass derartige Gebührenvereinbarungen im Widerspruch zu Grundprinzipien des Mietrechts stehen. Ein wesentliches dieser Prinzipien, das auch im 2015 eingeführten sog. Bestellerprinzip seinen Ausdruck gefunden hat, besteht darin, dass bei Vertragsabschluss entstehende Kosten von derjenigen Vertragspartei getragen werden, bei der sie anfallen. Die Überwälzung derartiger „Kosten“ auf die Mietenden erweist sich vor diesem Hintergrund als missbräuchliche Ausnutzung der Lage an den angespannten Mietmärkten. Sie sollte rechtlich deshalb in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt unzulässig sein.
4. Die Justizministerinnen und Justizminister bitten daher den Bundesminister der Justiz, klare rechtliche Regelungen zu erarbeiten, die die Unzulässigkeit derartiger „Gebühren“ in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gesetzlich festschreiben und einen entsprechenden Regelungsvorschlag vorzulegen.