

Abstands- und Ablösevereinbarungen

Überblick

Eine Abstandsvereinbarung ist ein Vertrag mit einem Wohnungssuchenden über eine Zahlung, die als Gegenleistung für die Besitzaufgabe gedacht ist. Das Wohnungsvermittlungsgesetz bestimmt die Voraussetzungen, unter denen ein solcher Vertrag wirksam ist.

Unter einer Ablösevereinbarung dagegen versteht man einen Vertrag, durch den der Wohnungssuchende sich im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Mietvertrages über Wohnräume verpflichtet, vom Vermieter oder dem bisherigen Mieter eine Einrichtung oder ein Inventarstück zu erwerben.

1 Abstandsvereinbarungen

Unter einer Abstandsvereinbarung versteht man einen Vertrag mit einem Wohnungssuchenden über eine Zahlung, die als Gegenleistung für die Besitzaufgabe gedacht ist. Die Wirksamkeit eines solchen Vertrages richtet sich nach § 4 a Abs. 1 S. 1 Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermittG). Danach ist eine Vereinbarung unwirksam, "die den Wohnungssuchenden oder für ihn einen Dritten verpflichtet, ein Entgelt dafür zu leisten, dass der bisherige Mieter die gemieteten Wohnräume räumt".

Gleichgültig ist, ob die Vereinbarung mit dem bisherigen Mieter oder mit dem Vermieter oder mit einem sonstigen Dritten getroffen wird. Es kommt auch nicht darauf an, wem das Entgelt wirtschaftlich zugute kommt; maßgeblich ist nur, dass der Wohnungssuchende für die Besitzaufgabe etwas bezahlen muss.

Hinweis

Mietaufhebungsvertrag

Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem bisherigen Mieter, die im Rahmen eines Mietaufhebungsvertrags geschlossen werden, sind dagegen wirksam.

Dies gilt auch für solche Zahlungen, die dem bisherigen Mieter als Gegenleistung für die Besitzaufgabe gezahlt werden. Der Vermieter kann mit dem Wohnungssuchenden allerdings nicht vereinbaren, dass dieser jene Zahlungen übernehmen soll; eine derartige Vereinbarung verstößt gegen § 4 a Abs. 1 S. 1 WoVermittG.

Unter den Begriff des Entgelts fallen vermögenswerte Leistungen aller Art, beispielsweise auch die Übernahme bestehender Mietschulden. Nach dem Gesetzeszweck greift die Verbotsvorschrift auch dann, wenn der bisherige Mieter zwar bereits geräumt hat, aber die Besitzaufgabe von der Zahlung eines Entgelts abhängig machen will; der Gesetzeswortlaut ("räumt") ist im Hinblick auf den Gesetzeszweck weit auszulegen.

Zulässig ist die "Erstattung von Kosten, die dem bisherigen Mieter nachweislich für den Umzug entstehen" (§ 4 a Abs. 1 S. 2 WoVermittG). Auf diese Weise soll insbesondere solchen Mietern der Umzug erleichtert werden, deren bisherige Wohnung durch den Auszug von Familienangehörigen zu groß geworden ist. Entsprechend diesem Gesetzeszweck gehören zu den Umzugskosten nicht nur die Kosten für den Transport der Möbel und Einrichtungsgegenstände, sondern alle umzugsbedingten Aufwendungen.

Praxis-Tipp

Renovierungsübernahme

Deshalb ist es beispielsweise zulässig, wenn sich der Wohnungssuchende gegenüber dem bisherigen Mieter zur Renovierung der bisherigen oder der neuen Wohnung verpflichtet.

Die Abgrenzung der zulässigen von den unzulässigen Zahlungen muss im Hinblick auf den Gesetzeszweck erfolgen. Die Vorschrift des § 4 a WoVermittG will verhindern, dass der bisherige Mieter mit der Mietwohnung ein Geschäft macht; Hilfestellungen zur Erleichterung des Wohnungswechsels sollen dagegen möglich sein.

2 Ablösevereinbarungen

Unter einer Ablösevereinbarung versteht man einen Vertrag, "durch den der Wohnungssuchende sich im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Mietvertrages über Wohnräume verpflichtet, von dem Vermieter oder dem bisherigen Mieter eine Einrichtung oder ein Inventarstück zu erwerben". Darüber hinaus ist anerkannt, dass eine Abgeltung für vom bisherigen Mieter geleistete Renovierungs-, Sanierungs-, Umbau- oder Modernisierungsarbeiten ebenfalls zum Gegenstand einer Ablösevereinbarung gemacht werden kann (BGH, Urteil v. 23.4.1997, VIII ZR 212/96, WuM 1997, 380).

Da solche Verträge für den Wohnungssuchenden nur dann einen wirtschaftlichen Sinn haben, wenn er die Wohnung tatsächlich erhält, bestimmt § 4 a Abs. 2 S. 1 WoVermittG, dass der Vertrag "im Zweifel unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen (wird), dass der Mietvertrag zustande kommt".

Die Vermutung für den aufschiebend bedingten Vertragsschluss kann widerlegt werden; beweispflichtig für das Gegenteil ist diejenige Partei, die aus dem Vertrag Rechte für sich herleiten will.

Hinweis

Analoge Anwendung

Einrichtungen und Inventarstücke sind solche Gegenstände, die der Mieter in die Wohnung eingebracht hat. Die Kosten für Umbau-, Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder Renovierungsarbeiten zählen nicht dazu (AG Tempelhof-Kreuzberg, GE 1996, 985). Allerdings ist § 4 a Abs. 2 WoVermittG auf diese Leistungen entsprechend anzuwenden. Deshalb können auch diese Kosten Gegenstand einer Ablösevereinbarung sein.

Um zu verhindern, dass die genannten Einrichtungen, Inventarstücke oder Leistungen zu einem überhöhten Preis verkauft werden, bestimmt § 4 a Abs. 2 S. 2 WoVermittG, dass die "Vereinbarung über das Entgelt ... unwirksam (ist), soweit dieses in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert der Einrichtung oder des Inventarstücks steht".

Der Wert der Einrichtung ist nicht entsprechend dem Zeitwert, sondern nach dem Gebrauchswert zu bemessen (KG, GE 1998, 40; OLG Düsseldorf, NZM 1998, 805). Unter dem Zeitwert ist dabei derjenige Preis zu verstehen, der auf dem Gebrauchswarenmarkt zu erzielen wäre. Demgegenüber beschreibt der Gebrauchswert den speziellen Nutzen der Gegenstände für den Erwerber, wobei der Nutzen nicht nach subjektiven, sondern nach objektiven Wertansätzen zu bestimmen ist.

Bei Einbaumöbeln und solchen Gegenständen, die auf eine spezielle Wohnung zugeschnitten sind, ist der Gebrauchswert wegen der ersparten Einbaukosten i.d.R. höher als der Zeitwert. Bei den übrigen Gegenständen bleiben beim Gebrauchswert die Kosten des Abtransports außer Ansatz. Der Gebrauchswert bestimmt sich nach den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich einer altersbedingten Abschreibung entsprechend der mutmaßlichen Lebensdauer der Gegenstände (OLG Hamburg, WuM 1997, 333; KG, GE 1998, 40).

Nach allgemeinen Grundsätzen hat bei Rückforderungsansprüchen nach § 4 a Abs. 2 WoVermittG derjenige die für die Begründung eines Anspruchs maßgeblichen Tatsachen zu beweisen, der aus dem behaupteten Missverhältnis Rechte für sich herleiten will. Dies ist der Erwerber.

Hinweis

Beweiserleichterung

Da der Erwerber aber in der Regel nicht weiß, zu welchem Preis der Veräußerer die Gegenstände erworben hat, besteht eine wichtige Beweiserleichterung: Der Veräußerer muss Zeitpunkt und Preis der Anschaffung darlegen und dies - soweit möglich - durch Vorlage der Rechnungen belegen (OLG Hamburg a.a.O.; KG a.a.O.).

Den Erwerber trifft die Darlegungs- und Beweislast, wenn er geltend machen will, dass die angegebenen Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht zutreffen.

Da manche Ablösevereinbarungen in Wirklichkeit versteckte Abstandszahlungen enthalten (z.B. wenn Einrichtungen oder Inventarstücke zu einem überhöhten Preis verkauft werden), bestimmt § 4 a Abs. 2 S. 2 WoVermittG, dass die "Vereinbarung über das Entgelt ... unwirksam (ist), soweit dieses in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert der Einrichtung oder des Inventarstückes steht".

Der Begriff des auffälligen Missverhältnisses ist dem gleichlautenden Begriff in § 138 Abs. 2 BGB, § 5 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 WiStG n.F., § 302 a Abs. 1 StGB nachgebildet und in derselben Art und Weise zu verstehen. Dies erscheint sachgerecht, weil es sich bei den hier fraglichen Entgelten um eine Sonderform des Wuchers handelt, der im Übrigen nach § 291 StGB strafbar sein kann, wenn die weiteren dort genannten Tatbestandsmerkmale vorliegen. Zur Feststellung des Missverhältnisses ist der Wert des betreffenden Gegenstandes zu ermitteln und zu dem vereinbarten Preis in Beziehung zu setzen. Soweit der Vermieter auf die Leistungen des bisherigen Mieters eine Zahlung erbracht hat, ist diese vom Wert der Leistung abzuziehen. Sodann ist festzustellen, ob zwischen dem verbliebenen Wert der Mieterleistungen und der Höhe des Entgelts ein auffälliges Missverhältnis besteht.

Hinweis

Auffälliges Missverhältnis

Dies kann dann angenommen werden, wenn das Entgelt den Wert der Leistung um mehr als 50 % übersteigt (BGH, Urteil v. 23.4.1997, VIII ZR 212/96, WuM 1997, 380). In diesem Fall bleibt die Preisvereinbarung in Höhe von 150 % des Zeitwertes aufrecht erhalten; im Übrigen ist sie unwirksam (BGH, a.a.O.).