

Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V.

- Kreisverband Cham -



Cham, 14.09.2015 (3/ASP)

BWE Kreisverband Cham, Steinmarkt 12, 93413 Cham

Kreisinfo III/2015

Sehr geehrtes Mitglied!

I. Aktuelles

1. Sparkasse im Landkreis Cham

Die langjährige Kooperation des BWE Kreisverbandes mit der Sparkasse im Landkreis Cham führt zu der alljährlichen traditionellen Herbstveranstaltung. Die Veranstaltung findet statt am

Donnerstag, 8. Oktober 2015, ab 18.00 Uhr
im Immobilien- und Versicherungszentrum der Sparkasse,
im Sparkassensaal, Further Straße 1, Cham

Themen:

- 1. Thema: Kauf einer Immobilie**
- Worauf muss ich beim Kaufvertrag achten?
 - Was gilt beim Kauf eines Wohn- oder Geschäftshauses?
 - Grundbegriffe sowie spezielle Gestaltungsformen wie z. B. „Mietkauf“

Referent: Dr. Robert Maurer, Notar
Marktplatz 3, 93413 Cham

- Pause -

Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de

2. Thema: Stolperfallen im Mietrecht

- Neue Anforderungen an die Immobilienanzeigen nach § 16a EnEV
- Widerrufsbelehrung im Mietvertrag und bei Aufhebungsverträgen
- Flächenroulette, wie schaffe ich es, bei gleicher Fläche eine höhere Miete zu vereinbaren?
- Schönheitsreparaturklausel bei renovierten und unrenovierten Mietobjekten
- Einschränkungen der Mieterrechte bei Mängeln (neue BGH-Rechtsprechung zum Zurückbehaltungsrecht)

Referent: Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
 Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
 Schlichter nach BaySchlG
 Kreisvorsitzender BWE, Cham

Das Nähere können Sie der beiliegenden Einladung entnehmen.

2. Fortbildung IHK Regensburg: Miet- und Baurecht

Der BWE Kreisverband macht auf Veranstaltungen der IHK Akademie in Ostbayern im **Miet-** und **Baurecht** aufmerksam, wo Herr Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl eine Reihe von Vorträgen hält, die auch für Mitglieder von Interesse sind. Es handelt sich um folgende Veranstaltungen:

a) Die Betriebskostenabrechnung mit Workshop

Ort : Weiden
 Termin : Freitag, **23. Oktober 2015**, 8.30 bis 16.30 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 249,00

b) Durchsetzung der Mietforderung

Ort : Regensburg
 Termin : Montag, **9. November 2015**, 9.00 bis 17.00 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 249,00

c) Die Betriebskostenabrechnung mit Workshop

Ort : Regensburg
 Termin : Freitag, **11. Dezember 2015**, 8.30 bis 16.30 Uhr

d) Vertragsgestaltung in der Geschäftsraummiete

Ort : Regensburg
 Termin : Freitag, **15. Januar 2016**, 8.30 bis 16.30 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 249,00

e) Einführung in die VOB/B + Workshop

Ort : Regensburg
 Termin : Mittwoch, **27. Januar 2016**, 9.00 bis 17.00 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 249,00

Kreisvorsitzender Andreas Stangl
 Steinmarkt 12
 93413 Cham

Tel. : 09971/85400
 Fax. : 09971/40180
 E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
 Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
 www.bwe-cham.de

f) Vertragsgestaltung in der Wohnraummiete

Ort : Regensburg
 Termin : Montag, **1. Februar 2016**, 9.00 bis 17.00 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 249,00

g) Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht im Spiegel der Gesetzesänderungen

Ort : Regensburg
 Termin : Donnerstag, **25. Februar 2016**, 9.00 bis 17.00 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 249,00

h) Mängel am Bau – Umgang mit Mängeln, Mängelrechte und Verjährung, BGB und VOB/B

Ort : Regensburg
 Termin : Montag, **7. März 2016**, 9.00 bis 17.00 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 249,00

Die Veranstaltungen finden, wie vorstehend geschildert, in Regensburg bzw. Weiden statt. Veranstalter ist nicht der BWE Kreisverband Cham sondern die IHK Akademie in Ostbayern. Der Kreisvorsitzende ist BWE Mitglied, er ist als Referent tätig, weshalb für BWE Mitglieder dort kein Nachlass eingeräumt werden kann.

Näheres über Preis, Thema sowie Seminarziel kann der nachfolgenden Anmeldeadresse entnommen werden:

Anmeldung : bei Rückfragen können Sie sich an uns wenden oder direkt an die
 IHK Akademie in Ostbayern, Regensburg

Telefonnummer : 0941/280 899-122 (Frau Wimmer)

**II. Aktuelles Thema: Mietrechtsnovellierungsgesetz
 - „Mietpreisbremse“ und „Bestellerprinzip“ -**

1. Einleitung

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz verfolgt folgende Ziele:

1. Begrenzung der Miete bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zzgl. 10 %.
2. Verankerung des „Bestellerprinzips“ im Maklerrecht

Grund der Neuregelung war:

Starker Anstieg der Mieten in bestimmten Städten führt zur „Mietpreisbremse“. Der bundesweite Durchschnitt sagt nichts über die Mietpreisentwicklung auf problematischen Teilmärkten aus. Anstieg der Mieten in Deutschland 2014 durchschnittlich nur bei 1,3 %, aber es gibt Gebiete mit hohen Steigerungen.

Beispiele für erhebliche Steigerungen der Mieten:

- Regensburg	+	33 %
- Freiburg	+	32 %
- Münster	+	30 %
- Hamburg	+	25 %
- München	+	25 %
- Berlin	+	19 %

Wohnungssuchende haben in vielen Städten oftmals keine realistische Chance auf eine Wohnung, wenn sie den Makler nicht bezahlen. Dies war Anlass für das „Bestellerprinzip“.

Das „Mietrechtsnovellierungsgesetz“ wurde am 27.04.2014 im Bundesgesetzblatt verkündet¹ und trat am 01.06.2015 in Kraft.

Nachfolgend wird dargestellt, was unter der „Mietpreisbremse“ und dem „Bestellerprinzip“ zu verstehen ist.

2. Mietpreisbremse

2.1. Bestandsregelung

Die bestehenden Regelungen waren nach Auffassung des Gesetzgebers unzureichend, trotz einiger bereits vorhandener gesetzlicher Einschränkungen.

Nach Auffassung des Gesetzgebers weisen die bestehenden Regelungen Lücken auf, die durch die Neuregelung geschlossen werden sollen.

a) §§ 558 ff. BGB: Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Regelung begrenzt den Anstieg bzw. die Geschwindigkeit des Mietanstiegs bis auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Bestandsmietverhältnissen.

Seit 01.05.2013 können Länder für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20 % auf 15 % absenken.

Lücke:

Regelungen gelten nicht beim Vertragsschluss

b) § 134 BGB, § 8 Abs. 1 WoBindG: Preisgebundener Wohnraum

Regelung begrenzt bei preisgebundenem Wohnraum die Höhe der Miete auf die Kostenmiete. Unter Begriff der Kostenmiete, ist die Miete zu verstehen, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen für Immobilie notwendig ist.

Überschreitung der Kostenmiete führt zur Unwirksamkeit, soweit die Kostenmiete überschritten ist.

Der Mieter hat Anspruch auf Rückzahlung der zu viel bezahlten Miete.

Lücke:

Regelung gilt nur bei preisgebundenem Wohnraum

c) §§ 138 Abs. 2 BGB, 134 BGB, § 291 StGB: Verbot des Wuchers

Regelung führt zur Unwirksamkeit der Miete bei Ausnutzen einer individuellen Not oder Zwangslage oder der Unerfahrenheit einer Person. Auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, die allgemein angenommen wird, wenn die vereinbarte Miete die ortsübliche Miete um mehr als 50 % überschreitet.

¹ BGBI I S. 610

Lücke:

Regelung gilt zwar bei preisfreien Wohnraum, greift aber nur im Ausnahmefall

d) § 5 WiStG: Verbot der Mietpreisüberhöhung

Regelung gilt bei einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um 20 %, wenn der Vermieter ein geringes Angebot an Wohnungen ausgenutzt hat. Begriff des Ausnutzens wird subjektiv ausgelegt und auf das gesamte Stadtgebiet bezogen.

Lücke:

Regelung gilt aufgrund der engen Tatbestandsvoraussetzungen nur im Ausnahmefall

e) Zusammenfassung

Im Ergebnis zeigen die bestehenden Regeln durchaus Lücken auf. Diese Lücken haben den Gesetzgeber zum Handeln motiviert.

2.2. Neuregelung

Die so genannte „Mietpreisbremse“ ist in einem neuen Unterkapitel 1 a „Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ in den dort neu geregelten §§ 556d – 556g BGB sowie in den §§ 557a Abs. 4, 557b Abs. 4 BGB geregelt.

§ 556d BGB n.F., zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, Verordnungsermächtigung

(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

2.2.1. Rechtsverordnung

Die Neuregelung gilt nicht flächendeckend in der Bundesrepublik, sondern lediglich dort, wo die ermächtigten Länder durch Rechtsverordnung festgelegt haben, in welchen Gebieten die Regelung gelten soll.

Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die Entwicklung der Mieten in Deutschland unterschiedlich verläuft.

Hinweis:

Mietpreisbremse gilt nur, wenn Wohnung im räumlichen Geltungsbereich einer Rechtsverordnung des betreffenden Bundeslandes liegt.

Ohne Rechtsverordnung keine Mietpreisbremse!

Die Mietpreisbremse soll dort gelten, wo ein „angespannter Wohnungsmarkt“ besteht. Das Gesetz schreibt hierfür vier Indikatoren vor, § 556d Abs. 2 BGB:

1. Die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Die Länder müssen dabei im Gegensatz zu dem vergleichbaren Begriff in § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB die Aufnahme einer Stadt/Gemeinde in die Rechtsverordnung begründen.

In der Regel wird die Aufnahme einer Gemeinde/Stadt in der Rechtsverordnung eine empirische Untersuchung vorausgehen haben.

Gemäß § 556d Abs. 2 BGB muss die Rechtsverordnung spätestens am 31.12.2020 in Kraft treten.

Die Länder können jede Gemeinde einmal für maximal 5 Jahre in einer Rechtsverordnung aufnehmen.

Eine wiederholte Aufnahme der gleichen Gemeinde in der Rechtsverordnung ist (nach derzeitiger Regelung) nicht möglich.

Hinweis:

Rechtsverordnungen, die bis zum 31.12.2020 erlassen werden, bleiben auch noch nach Wegfall der Ermächtigungsgrundlage bis zum Ablauf der in der Rechtsverordnung festgelegten Frist wirksam.

2.2.2. Wohnraum

Gemäß § 556d Abs. 1 BGB gilt die Regelung für Wohnraum.

Ausgenommen sind demnach:

- Geschäftsraummietverhältnisse
- Mietverhältnisse nach § 549 Abs. 2, Abs. 3 BGB:
 - a) Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch
 - b) Möblierter Wohnraum
 - c) Studenten- und Jugendwohnheime

a) Vertragsabschluss

Gemäß § 556d Abs. 1 BGB gilt die Neuregelung beim Abschluss eines Mietvertrags.

Ausgenommen sind damit:

- Eintritt eines Mieters in einen bestehenden Mietvertrag
- Vertragsübernahme

b) Ortsübliche Vergleichsmiete

Gemäß § 556d Abs. 1 BGB darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen.

Fraglich ist, wie in der Praxis die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden soll.

- Qualifizierter Mietspiegel
- Einfacher Mietspiegel
- Mietdatenbank

Fraglich ist, ob und inwieweit beispielsweise die Vermutungswirkung eines qualifizierten Mietspiegels auch im Rahmen der Neuregelung gilt.

Es ist zu befürchten, dass im Streitfall, insbesondere beim Fehlen derartiger Anknüpfungspunkte für die ortsübliche Vergleichsmiete kostenintensive Sachverständigengutachten die Folge sind.

c) Berücksichtigung Vormiete und Modernisierung

Gemäß § 556e BGB werden bei der Berechnung berücksichtigt:

- a) Vormiete
- b) Modernisierungsmaßnahmen

Gemäß § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB darf der Vermieter eine zulässig vereinbarte Vormiete weiterhin im neuen Mietvertrag nehmen, auch wenn sie die 110 %-Grenze übersteigt.

Anknüpfungspunkt ist nur eine zulässig vereinbarte Miete als Vormiete. Diese gewährt dem Vermieter einen „Bestandsschutz“, wie sich aus dem Wort „schuldete“ ergibt.

Eine unzulässige Vormiete gewährt dem Vermieter keinen Bestandsschutz.

In der Praxis bedeutet dies, dass auch für künftige Vermietungen die Miete aus der Zeit vor Inkrafttreten der Neuregelung die Untergrenze bildet.

Gemäß § 556e Abs. 1 Satz 2, 2. Alternative BGB bleiben Mieterhöhungen außer Betracht, die auf einer Vereinbarung der Mietparteien im letzten Jahr vor Beendigung ihres Mietverhältnisses beruhen.

Damit soll verhindert werden, dass die Mietparteien zum Ende ihres Mietverhältnisses gemeinsam eine Vereinbarung zu Lasten des späteren Nachmieters treffen.

Der Vermieter könnte zudem den Vormieter zu einer solchen Abrede motivieren, indem dem Mieter Leistungen zum Mietende erlassen werden.

Gemäß dem Wortlaut werden auch Mieterhöhungen nach § 558 BGB, also die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem erfasst.

Gemäß § 556e Abs. 2 BGB sieht die Neuregelung für modernisierte Bestandswohnungen Besonderheiten vor. Die Vorschrift verlangt:

- die Durchführung einer Modernisierung nach § 555b BGB
- in den letzten drei Jahren vor dem Mietbeginn

Folge ist, dass der Vermieter die begrenzte Miete um den Modernisierungszuschlag erhöhen, also

- die ortsübliche Miete für die – gedacht – nicht modernisierte Wohnung um 10 % erhöhen und dazu
- den Betrag hinzurechnen, den er auch in einem Bestandsmietverhältnis als Modernisierungsmieterhöhung (§§ 559, 559a BGB) nehmen durfte.

Der Modernisierungszuschlag darf auf die 110 %-Grenze aufgeschlagen werden, nicht aber auf eine etwa noch höhere Vormiete.

2.2.3. Ausnahmen Neubau und umfassend modernisierter Wohnraum

Gemäß § 556f BGB ist die Neuregelung nicht anzuwenden:

auf eine Wohnung,

- die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt
- und
- vermietet wird

und auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

a) Neubauwohnung

Das Gesetz stellt nicht darauf ab, wann die Wohnung errichtet worden ist, ob es sich also um einen Neubau handelt, der nach einem bestimmten Stichtag fertig gestellt worden ist. Die Ausnahme von der Mietpreisbegrenzung verlangt vielmehr, dass die Wohnung nach dem 01.10.2014:

- a) erstmals genutzt
und
- b) vermietet worden ist.

Die Wohnung bleibt preisfrei, wenn weder eine Vermietung, noch eine sonstige Nutzung bis zum 01.10.2014 stattfand.

Die sonstige Nutzung ist beispielsweise auch die Eigennutzung. Eine Wohnung, die in einer Zeit bis 01.10.2014 zunächst vom Vermieter selbst bewohnt worden ist, fällt damit unter die Mietpreisbremse, auch wenn die erste Vermietung später erfolgt.

b) Umfassend modernisierte Bestandswohnung

Gemäß § 556f Satz 2 BGB ist der Vermieter bei der ersten Vermietung, die auf eine umfassende Modernisierung folgt, frei von der Mietpreisbremse.

Dieser Vorteil bleibt ihm auch in der Folge insoweit erhalten, als dass die mit dem ersten Mieter vereinbarte Miete künftig die zulässige „Vormiete“ nach § 556e Abs. 1 BGB darstellt.

c) Problem: Begriff „umfassende Modernisierung“

Fraglich ist, wann von einer umfassenden Modernisierung ausgegangen werden muss.

Der Begriff ist dem preisfreien Wohnungsbau fremd. In § 16 Abs. 1 Nr. 4 WoFG ist bestimmt, dass eine mit wesentlichem Bauaufwand modernisierte Wohnung als Neubau gilt.

Ein derartiger Aufwand wird bei 1/3 der Neubaukosten angenommen.

Die Ausnahme gilt für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

Dabei ist eine zunächst erfolgte Eigennutzung durch den Vermieter unschädlich. Die umfassende Modernisierung muss auch nicht innerhalb der Zeitgrenze der letzten 3 Jahre stattgefunden haben.

2.2.4. Zusammenfassung

Nachfolgende tabellarische Übersicht soll die Neuregelung transparent darstellen:

Übersicht		
Wohnungstyp	Grenzen	Norm
nicht modernisierte Bestandswohnung	- ortsübliche Miete + 10 % oder - Vormiete	- § 556d Abs. 1 BGB - § 556e Abs. 1 BGB
modernisierte Bestandswohnung	- ortsübliche Miete + 10 % + - Betrag, der auch in einem Bestandsmietverhältnis als Modernisierungsmieterhöhung verlangt werden	- § 556e Abs. 2 BGB

Kreisvorsitzender Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de

	dürfte (Modernisierung) oder - Vormiete	- § 556e Abs. 1 BGB
umfassend modernisierte Bestandswohnung	- erste Vermietung, die auf umfassende Modernisierung folgt, unterliegt nicht Mietpreisbremse	- § 556f Satz 2 BGB
Neubauwohnung	- Wohnung, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wird, unterliegt nicht Mietpreisbremse	- § 556f Satz 1 BGB

2.2.5. Rechtsfolgen

Gemäß § 556g Abs. 1 BGB ist eine vereinbarte Miete insoweit unwirksam, als der zulässige Betrag überstiegen wird.

Die Anspruchsgrundlage ergibt sich aus § 812 Abs. 1 Satz 1, 1. Fall BGB (Leistungskondiktion).

Eine Miete, die die Grenzen der Neuregelung überschreitet, ist unwirksam, so dass der Rechtsgrund der geleisteten Überzahlung fehlt.

Dabei ist §§ 814 und 817 Satz 2 BGB nicht anzuwenden. Dies bedeutet, dass selbst die Kenntnis des Mieters, dass er zur Leistung nicht verpflichtet war, den Rückforderungsanspruch nicht ausschließt.

Dies soll den Mieter schützen, der angesichts der angespannten Marktsituation den Mietvertrag in Kenntnis der überhöhten Miete abgeschlossen hat.

Die Neuregelung fordert allerdings vom Vermieter eine qualifizierte Rüge.

Gemäß § 556g Abs. 2 BGB kann der Mieter vom Vermieter eine nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er qualifiziert gerügt hat, d. h.:

- a) einen Verstoß gegen die Mietpreisbegrenzung rügt und
- b) die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist.

2.2.6. Sonderfall „Staffelmiete“

Gemäß § 557a Abs. 4 BGB ist auf jede Mietstaffel §§ 556d BGB – 556g BGB anzuwenden.

Grund hierfür ist, dass die höchste Steigerung ohne gesondertes Mieterhöhungsverlangen durch Staffelmieten ermöglicht wird. Für sie gilt nach der neuen Regelung, dass jede Staffel mit der zum gleichen Zeitpunkt höchst zulässigen Miete abzugleichen ist.

Bei einer Staffelmiete kann sich also die Prüfung nach der Miete im Extremfall jedes Jahr wiederholen.

Bei stagnierenden Mieten, die Folge der „Mietpreisbremse“ sein können, besteht die Gefahr, dass die Erhöhung aus den Staffeln in die neuen Grenzen hineinläuft und insoweit unwirksam ist.

Bestandsschutz besteht, wenn eine Mietstaffel, die wirksam war, wirksam bleibt. Gemäß § 557a Abs. 4 Satz 2 BGB bleibt diese als Mindestbetrag erhalten.

2.2.7. Indexmiete

Gemäß § 557b Abs. 4 BGB sind die §§ 556d – 556g BGB nur auf die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anzuwenden.

Die „Mietpreisbremse“ gilt somit nur für die Ausgangsmiete.

Eine Indexmiete bietet als einzige Miete noch für den Vermieter die Möglichkeit, bei nicht modernisierten Bestandswohnungen eine Miete zu erhöhen, wenn schon die als Vormiete nach § 556e BGB geschützte Ausgangsmiete sehr hoch ist.

In diesem Fall kommt weder eine höhere Mietstaffel in Betracht, noch käme eine Mieterhöhung nach § 558 BGB in Frage.

2.2.8. Zusammenfassung Staffelmiete / Indexmiete

Zur besseren Übersicht nachfolgende Tabelle:

Übersicht		
Mietanpassung	Grenzen	Norm
Staffelmiete	- ortsübliche Miete + 10 % (bei jeder Staffel) oder - Vormiete (wirksame Mietstaffel)	- § 557a Abs. 4 BGB - § 557a Abs. 4 Satz 2 BGB
Indexmiete	- ortsübliche Miete + 10 % (nur Ausgangsmiete) oder - Vormiete	- § 557a Abs.4 BGB

2.2.9. Auskunftsanspruch des Mieters

Gemäß § 556g Abs. 3 BGB hat der Vermieter auf Verlangen des Mieters Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels des BGB maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann.

Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Abs. 2) gilt § 559b Abs. 1 Satz 2 und 3 BGB entsprechend.

2.2.10. Auswirkungen der Mietpreisbremse

Die Auswirkungen der Mietpreisbremse gehen über den eigentlichen Regelungsbereich (Zeitpunkt Abschluss des Mietvertrages) hinaus und führen auch in anderen Bereichen zu Fragestellungen und Streitpotential:

- Kautionshöhe nach § 551 Abs. 1 BGB. Mietpreisbremse hat auch Auswirkung auf die Kautionshöhe, die sich an der Nettokaltmiete orientiert. Überzahlte Beträge wird der Mieter innerhalb der Verjährungsgrenze zurückfordern können.
- Kündigung wegen Kautionsverzug nach § 569 Abs. 2a BGB wird betroffen. Der Mieter wird einwenden können, dass die Grundmiete, die durch §§ 556d ff. BGB gesetzte Preisgrenze übersteigt mit der Folge, dass auch die Mietsicherheit in der vereinbarten Höhe nicht geschuldet wird und somit

ein Verzug mit einem Kautionsbetrag in Höhe der zweifachen Monatsmiete (ohne Betriebskostenvorauszahlung oder Pauschale) nicht besteht.

- Kündigung wegen Zahlungsverzug nach §§ 569 Abs. 3, 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB wird berührt, da sich die Tatbestandsvoraussetzungen der Kündigung ebenfalls an der Miete orientieren und der Mieter nicht in Zahlungsverzug geraten kann mit dem Teil der Miethöhe, der die zulässige Miete übersteigt. Dieser übersteigende Teil ist nicht geschuldet. Dies kann aber im Einzelfall rechnerisch auch zu einer schnelleren Kündigungsmöglichkeit des Vermieters führen, da der maßgebliche Rückstand bei Zahlungsverzug nun niedriger ist.
- Anstieg der Mieterhöhungsverlangen nach §§ 558 ff. BGB, da bislang Vermieter aus Gründen der „Streitvermeidung“ von Erhöhungsverlangen abgesehen haben und die „Defizite“ bei Abschluss eines Neuvertrages eingepreist haben. Dies ist aufgrund der Neuregelung nur noch begrenzt möglich, so dass eine entsprechende Anpassung im laufenden Mietverhältnis für Vermieter geboten ist.

2.3. Bestellerprinzip

Im Maklerrecht wird bei der Wohnraumvermittlung das allgemeine Prinzip verankert:

„Wer bestellt, der bezahlt.“

Eine von dieser Neuregelung abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

2.3.1. Bestandsregelung

Nach bisheriger Rechtslage wird Maklerprovision bei der Vermittlung von Wohnraum dann fällig, wenn tatsächlich ein Mietvertrag zustande kommt, vgl. § 2 Abs. 1 WoVermittG.

Als Obergrenze der Maklerprovision legt § 3 Abs. 2 WoVermittG einen Betrag von zwei Monatsmieten (ohne Betriebskosten) zzgl. Umsatzsteuer fest, mithin 2,38 Monatskaltmieten.

Berechnungsgrundlage für die Maklerprovision bei Vermietung ist:

- nur eine ihrer Höhe nach gesetzlich zulässige Miete und
- bei Staffelmietverträgen die Monatsmiete im ersten Jahr des Mietverhältnisses

Ausnahmen vom Anspruch auf Maklercourtage:

Der Makler hat nach § 2 Abs. 2 und 3 WoVermittG keinen Anspruch auf eine Maklergebühr, unter anderem:

- bei Verlängerung eines Mietverhältnisses über denselben Wohnraum oder
- bei Abschluss eines Mietvertrags „über öffentlich geförderte oder sonstige preisgebundene Wohnungen“

Ob Mieter oder Vermieter die Maklergebühr zu entrichten haben, wurde durch das Wohnungsvermittlungsgesetz bisher nicht geregelt.

2.3.2. Neuregelung

Das Bestellerprinzip gilt nur im Rahmen der Vermittlung von Mietwohnungen. In Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie (Eigentumswohnung/Haus) ändert sich nichts.

Das Bestellerprinzip bedeutet vereinfacht ausgedrückt, dass derjenige, der den Makler beauftragt, diesen auch zu bezahlen hat.

In der Regel beauftragen bislang Vermieter Makler, um ihre Wohnungen an einen geeigneten Mieter zu vermitteln, somit wird der Makler im Auftrag des Vermieters tätig.

Die Kosten des Maklers trägt jedoch – insbesondere in größeren Städten und Ballungsräumen – meist der Mieter.

Dies ändert sich ab **01.06.2015**.

Gemäß § 2 Abs. 2a WoVermittG gilt:

„Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnraum kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn, der Wohnungsvermittler holt ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten.“

Gemäß § 2 Abs. 5 WoVermittG ist Folge eines Verstoßes die Unwirksamkeit der Vereinbarung, die den Mieter zur Provisionszahlung verpflichtet.

Eine etwaige Zahlung des Entgelts erfolgt damit ohne Rechtsgrund und kann nach bereicherungsrechtlichen Vorschriften des § 812 BGB zurückgefordert werden.

Gemäß § 2 Abs. 1 WoVermittG wird ein Textformerfordernis eingeführt.

Die neu gefasste Vorschrift erfüllt eine Warnfunktion. Das den Maklervertrag betreffende Formerfordernis soll dem Wohnungssuchenden als auch dem Vermieter verdeutlichen, dass ein Maklervertrag geschlossen, und deshalb bei erfolgreicher Vermittlung oder erfolgreichem Nachweis eine Vergütung fällig werden kann.

Damit sollen Unklarheiten über Abschluss und Inhalt eines Vermittlungsvertrages vermieden werden.

Gemäß § 2 Abs. 1 WoVermittG führt ein Verstoß zur Nichtigkeit gemäß § 125 BGB.

Hinweis Ordnungswidrigkeit:

Gemäß § 8 WoVermittG stellt ein Verstoß gegen das „Bestellerprinzip“ darüber hinaus eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld bis zu € 25.000,00 geahndet werden kann.

3. Zusammenfassung

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz wird, insbesondere wenn die Rechtsverordnungen der Länder erlassen sind, ab 01.06.2015 Auswirkungen auf die Mieten haben. Der Immobilienmarkt wird vermutlich schon vor Erlass der betreffenden Rechtsverordnungen reagieren.

Das Bestellerprinzip gilt bereits ab 01.06.2015, so dass sich Makler auf eine völlig neue Situation einstellen müssen.

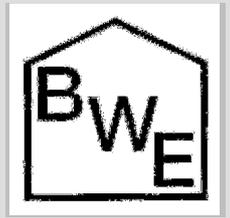
Mit freundlichen Grüßen

RA Dr. Andreas Stangl
- Kreisvorsitzender -

Anlage
Einladung

Kreisvorsitzender Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de



E I N L A D U N G

Ort: Immobilien- und Versicherungszentrum der Sparkasse,
im Sparkassensaal, Further Straße 1 in Cham

Wann: **Donnerstag, 8. Oktober 2015, ab 18.00 Uhr**

1. Thema: Kauf einer Immobilie
- Worauf muss ich beim Kaufvertrag achten?
- Was gilt beim Kauf eines Wohn- oder Geschäftshauses?
- Grundbegriffe sowie spezielle Gestaltungsformen wie z. B. „Mietkauf“

Referent: Dr. Robert Maurer, Notar
Marktplatz 3, 93413 Cham

- Pause -

2. Thema: Stolperfallen im Mietrecht
- Neue Anforderungen an die Immobilienanzeigen nach § 16a EnEV
- Widerrufsbelehrung im Mietvertrag und bei Aufhebungsverträgen
- Flächenroulette, wie schaffe ich es, bei gleicher Fläche eine höhere Miete zu vereinbaren?
- Schönheitsreparaturklausel bei renovierten und unrenovierten Mietobjekten
- Einschränkungen der Mieterrechte bei Mängeln (neue BGH-Rechtsprechung zum Zurückbehaltungsrecht)

Referent: Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Schlichter nach BaySchIG
Kreisvorsitzender des BWE, Cham

-Eintritt frei!

Anmeldeschluss: Donnerstag, 01.10.2015