

Bundesministerium der Justiz	
Abt. 1	Ref. A3
02.06.2014 12:30	
<i>[Signature]</i>	
Anlagen	
geheftet	<input checked="" type="checkbox"/> Doppel

HomeCompany

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

Herrn Matthias Schmid
Leiter des Referates I A 3
Versorgungsausgleichsrecht; Mietrecht

Bundesministerium der Justiz und für
Verbraucherschutz
Mohrenstraße 37
D - 10117 Berlin

IA 3:
1. 94 (Eg 2.6.2014)
2. Fr. Luen: Seite 9
3. Zur 35
Schmid 2/6.

Sehr geehrter Herr Schmid,

vielen Dank für den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG).

Gerne möchten wir die von Ihnen gebotene Gelegenheit ergreifen und mit einer fachlich ausgearbeiteten Stellungnahme / Expertise die Folgen der Umsetzung des Gesetzesentwurfs in der uns bekannten Fassung vom März diskutieren.

Dies möchten wir vor allem deshalb tun, weil wir sehen, dass der Gesetzesentwurf zwar der Umsetzung der Maßgaben des Koalitionsvertrags zur "Mietpreisbremse" sowie zum "Bestellerprinzip" im Maklerrecht dient, daneben jedoch massiv die Interessen der deutschen Wirtschaft beeinträchtigt werden, die wir mit unserer Dienstleistung bundesweit unterstützen.

Wir bitten Sie daher um intensive Kenntnisnahme unserer Stellungnahme, mit der wir deutlich machen wollen, dass unser Geschäftsfeld die Flexibilisierung der Unternehmen stützt und völlig andere Rahmenbedingungen vorgibt als das Arbeitsfeld des konventionellen Immobilienmaklers.

Gerne möchten wir dies näher erläutern und sind bereit, an Beratungen im Rahmen der Umsetzung des Gesetzesentwurfs teilzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

[Signature]
Holger Bockholt
1. Vorsitzender

24 3430 / 12-21-11 422 / 2014

-35-

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

**Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur
Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten
und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der
Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)**

Im Namen und beauftragt durch:

HomeCompany /Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Angefertigt durch Rechtsanwalt Horst Leis LL.M.

SNP | Schlawien Partnerschaft

Rechtsanwälte · Steuerberater · Wirtschaftsprüfer

Düsseldorf | Berlin | Dresden | Frankfurt am Main | Freiburg | Leipzig | München | Mailand

Josephinenstr. 11-13, 40212 Düsseldorf

www.snp-online.de

**A. Vorstellung des gemeinnützigen Verbandes der Mitwohnzentralen e. V.,
Markenname HomeCompany**

Der gemeinnützige Verband der Mitwohnzentralen e.V. ist unter der
Registernummer 3 VR 3735 beim Amtsgericht Dortmund eingetragen. Der
gemeinnützige Verband wird vertreten durch den Vorsitzenden Herrn Rolf
Poppe, Humboldtstr. 28 in 28203 Bremen, näheres im Internet unter
www.homecompany.de.

Die Mitglieder des gemeinnützigen Verbandes treten gemeinsam unter der

Dachmarke

HomeCompany
Wohnvermittlung

auf.

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

Der gemeinnützige Verband bezweckt die Beratung und Betreuung seiner Mitglieder bei allen regionalen und überregionalen Tätigkeiten und Angelegenheiten, die auf die Vermittlung von Wohnraum auf Zeit bezogen sind. Hierzu zählt insbesondere die Überwachung der Einhaltung von Wettbewerbsregeln durch Verbandsmitglieder und durch den Markt im Allgemeinen.

Die Mitglieder des gemeinnützigen Verbandes sind seit über 25 Jahren spezialisiert auf den Bereich „Wohnen auf Zeit“.

„Wohnen auf Zeit“ ist ein vom Mietrecht nicht vorgesehener Bereich der möblierten Kurzzeitvermietung insbesondere für Handwerker, Doktoranden, Angestellte und Führungskräfte, welche kurzfristig für einen klar definierten bzw. befristeten Zeitraum eine Unterkunft mit den Annehmlichkeiten einer Wohnung suchen und die hohen Hotelkosten nicht bezahlen können oder wollen. Die HomeCompany ist der Vermittler für diesen Wohnraum auf Zeit und spielt damit eine wichtige Rolle in den alltäglichen wirtschaftlichen Planungsprozessen der dt. Unternehmen. Nur durch diesen flexiblen, schnell verfügbaren Wohnraum ist die Wirtschaft in der Lage, flexible Personaleinsätze zu planen. Die HomeCompany wird daher von den Marktteilnehmern nicht als Makler wahrgenommen, ist aber von dem vorliegenden Gesetzesentwurf ebenso betroffen.

Mehrere zehntausend Vermittlungen jährlich erfolgen über die Mitglieder der HomeCompany, welche damit die deutsche Wirtschaft und insbesondere die Personalabteilungen der großen und mittelständischen Unternehmen in Deutschland unterstützen (vgl. dazu das nachfolgende Schaubild). Es handelt sich damit um einen speziellen Wachstumsmarkt, der hilft, die Mobilität zu unterstützen und mithin den Fachkräftemangel in Deutschland zu kompensieren.

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

Schaubild 13

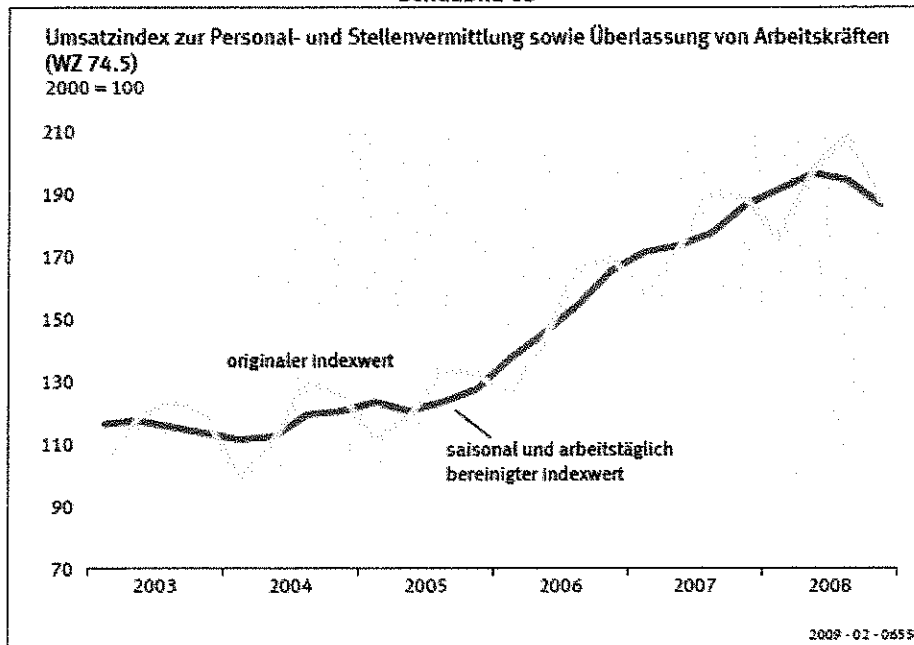


Abbildung 1. Quelle: Statistisches Bundesamt, Der Dienstleistungssektor, 2008, S. 34

Selbst Mitglieder der Landtage und des Bundestages haben bei der Suche nach einer Interimswohnung schon die Dienste der Mitglieder der HomeCompany in Anspruch genommen. Daneben gehören zu den Auftraggebern namhafte Persönlichkeiten der deutschen Wirtschaft und der Ausbildungsstätten wie Universitäten etc.

B. Stellungnahme

Das Gesetz soll zwei als drängend empfundenen Problemen auf dem derzeitigen Mietwohnungsmarkt begegnen:

Zum einen dem Mietpreisanstieg vor allem in prosperierenden Städten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen. Diese Entwicklung auf angespannten Wohnungsmärkten hat vielfältige Ursachen. Sie führt dazu, dass vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber inzwischen auch Durchschnittsverdiener immer größere Schwierigkeiten haben, in den betroffenen Gebieten eine für sie noch bezahlbare Wohnung zu finden.

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

Dieser Entwicklung wollen die neuen Regelungen im Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs begegnen, indem sie den zulässigen Mietanstieg bei der Wiedervermietung von Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten, die von den Landesregierungen ausgewiesen werden, auf die ortsübliche Miete zuzüglich 10 Prozent begrenzen.

Zum anderen sollen gerade auch auf diesen angespannten Wohnungsmärkten Vermieter die Kosten der von ihnen eingeschalteten Makler auf die Wohnungssuchenden nicht übertragen können.

I. Zusammenfassung

Das mit dem Referentenentwurf ins Auge gefasste Ziel des Gesetzgebers, Wohnraum bezahlbar zu halten, wird von der HomeCompany und deren Mitgliedern dem Grunde nach als sinnvoll erachtet.

Jedoch ist der Entwurf ungeeignet, den bezweckten Erfolg der „Mietpreisbremse“ oder der Entlastung der Mieter von Maklerkosten herbeizuführen. Ein gesetzlicher Eingriff in die grundrechtlich geschützten Positionen des vermierterseitigen Wohneigentums (Art. 14 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 GG) sowie der maklerseitigen Berufsausübungsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 und 2 GG) ist deshalb nicht gerechtfertigt.

Die im Entwurf zitierten Zahlen und Entscheidungen erfordern gerade nicht die hier angedachten Gesetzesänderungen.

Gangbarer Weg für die gewünschten Effekte der Mietpreisbremse ist vielmehr die Änderung von § 5 Abs. 2 WStrG durch Streichung der Umschreibung „unter Ausnutzung eines geringen Angebotes“ sowie die konsequente Verfolgung und Durchsetzung der Norm. Daneben muss – was leider noch nicht in jeder Stadt der Fall ist – ein qualifizierter Mietspiegel erstellt und laufend aktuell gehalten werden.

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

Hinsichtlich der Maklerkosten kann der Gesetzgeber durch die Modifizierung des § 3 Abs. 2 Wohnungsvermittlungsgesetzes durch den Zusatz „im Verhältnis zur Mietdauer angemessen“ den § 655 BGB stärken und so der Rechtsprechung ein Instrument zur Überprüfung der Maklerprovision an die Hand geben. Mit dieser Lösung wären die altbewährten Instrumente neu geschärft und die Systematik der Gesetze gewahrt.

II. Grundrechtseingriffe

1. Enteignender Eingriff in das Wohneigentum, Art. 14 Abs. 1 und 2 GG

Eine gesetzliche Bestimmung, in welchem Umfang die früher festgelegten Mieten erhöht werden dürfen, betrifft Wohnungseigentümer in ihrem Eigentumsrecht gemäß Art. 14 Abs. 1 GG, weil diese ohne einen weiteren vermittelnden Akt in ihren Rechtskreis einwirkt (vgl. BVerfGE 91, 294, BVerfGE 72, 39), nämlich ihre zivilrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten beschneiden.

Die Eigentumsgarantie hat im Gesamtgefüge der Grundrechte den Zweck, ihrem Träger einen Freiheitsraum im Vermögensbereich zu erhalten und ihm so die materielle Grundlage seiner Persönlichkeitsentfaltung zu sichern. Unter ihren Schutz fallen daher grundsätzlich alle vermögenswerten Rechte, die dem Berechtigten von der Rechtsordnung in der Weise zugeordnet sind, dass er die damit verbundenen Befugnisse nach eigener Entscheidung zu seinem privaten Nutzen ausüben darf, ohne dass es dabei auf den Grad der Verfügungsbefugnis ankäme (vgl. BVerfGE 91, 294, BVerfGE 83, 201).

2. Eingriff in die Berufsausübungsfreiheit, Art. 12 Abs. 1 GG

Art. 12 Abs. 1 GG schützt die Ausübung des Berufs des Maklers, d. h. die gesamte berufliche Tätigkeit. Vorschriften auch ohne explizit berufsregelnde Zielrichtung können aufgrund ihrer mittelbaren oder unmittelbaren Auswirkungen den Schutzbereich beeinträchtigen (BVerfGE 13, 181, 185 f.)

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

Dazu zählen Regelungen, welche die „Vergütung“ für die berufliche Tätigkeit festlegen (BVerfGE 68, 193/216 ff.), selbst wenn sie allein die Durchsetzung von Vergütungsansprüchen betreffen (BVerfGE 88, 145/159).

Hinsichtlich der Makler greift der Entwurf damit in dreifacher Weise in die Berufsausübungsfreiheit ein.

- (i) Vergütungsregelung hinsichtlich des Vergütungsschuldners
- (ii) Einschränkung der „Doppelmaklertätigkeit“
- (iii) faktische Behinderung des Maklerberufs als solches

3. Kein Neuregelungsbedürfnis des Maklervertragsrechtes

Der *Zivilmakler* ist im Rechtsleben von einiger Bedeutung. Den Schwerpunkt bilden nach wie vor Vermittlung und Nachweis von *Immobilien und Vermietungen*. Aufgabe des Maklers ist der Nachweis einer Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder die Vermittlung eines Vertrages. Es handelt sich damit um einen Vermittlungsvertrag iW.S. Systematisch folgt der Maklervertrag dem Werk- und Reisevertragsrecht. Aus dieser Stellung folgt, dass der Lohn des Maklers, die Provision, von einem Erfolg, nämlich dem Zustandekommen eines Hauptvertrages abhängig ist. Eine weitere Besonderheit des Vertragstypus ist das Fehlen einer Tätigkeitspflicht des Maklers (Vgl. MK/Roth Rn 3, 4; Staudinger/Reuter Vor §§ 652 ff Rn 1; Soergel/Lorentz Rn 2). Hinzu tritt die Freiheit des Auftraggebers, den nachgewiesenen oder vermittelten Vertrag abzuschließen (BGH NJW 1967, 1226; NJW 1975, 648; KG NJW-RR 1986, 598 „bis zum letzten Augenblick“; Jauernig/Mansel Vor § 652 Rn 3; Palandt/Sprau Rn 19). Bestimmt durch diese Merkmale ist damit der Maklervertrag ein einseitig den Auftraggeber verpflichtender Vertrag eigener Art, kein gegenseitiger Vertrag (BGHZ 94, 100; v. Knüfer Anm BGH LM Nr 51).

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

Die einzige bestimmende Hauptpflicht, die Pflicht zur Zahlung von Provision, steht unter einer Bedingung, deren Eintritt allein in den freien Entschluss des dadurch verpflichteten Auftraggebers gestellt ist. Der Vertrag zwischen Makler und Auftraggeber begründet für sich folglich zunächst nur Neben- und Treupflichten (*Staudinger/Reuter* Vor § 652 Rn 1, 9; *Erman/Werner* Vor § 652 Rn 18; *Jauernig/Mansel* Vor § 652 Rn 3; *Soergel/Lorentz* Vor § 652 Rn 3). Allerdings kommt den Nebenpflichten insofern gesteigerte Bedeutung zu, als ihre Verletzung häufiger als bei anderen Vertragstypen zum Verlust des Maklerlohns führen können. Diese eigenartige Verknüpfung beruht auf § 654 BGB und seiner Ausweitung

Zu diesen Nebenpflichten zählt es, wenn der Vertragspartner des Auftraggebers sich im Rahmen des Kaufvertrages verpflichtet, die Courtage zu übernehmen (§ 311 Abs 2, 3 BGB) (Vgl BGH NJW 2005, 3778).

Innerhalb des Bundesgerichtshofs war für das Maklerrecht seit 1967 der IV.(IVa) Zivilsenat zuständig; seit dem 1. 1. 1995 ist die Zuständigkeit auf den III. Zivilsenat übergegangen. Im Hinblick auf die sich vor allem in der instanzgerichtlichen Rspr. niederschlagenden hohen Zahl von Rechtsstreitigkeiten ist die gesetzliche Regelung des BGB zu weitmaschig geraten, was die Prägung des Maklerrechts durch die weithin verwendeten *Allgemeinen Geschäftsbedingungen* erklärt. Die *Rechtswirklichkeit* des Maklervertrages lässt sich der gesetzlichen Regelung des BGB daher nicht hinreichend deutlich entnehmen. Die entstandenen Lücken mussten weitgehend durch *Richterrecht* geschlossen werden. Vor allem die höchstrichterliche Rspr. hat zur Orientierung der Praxis gefestigte Grundsätze herausgearbeitet, deren Anwendung auf den individuell gelagerten Einzelfall aber oftmals Unsicherheiten hervorruft. Im Vergleich mit anderen Rechtsgebieten ist das Maklerrecht nämlich weithin *Fallrecht* reinsten Wassers geblieben, das einer *Prinzipienbildung* nur schwer zugänglich ist.

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

Inhaltlich gilt in der Rechtswissenschaft die gesetzliche Regelung als zuungunsten des Maklers wenig geglückt. So ist die Position des Maklers im BGB sehr schlecht, ohne dass dafür einleuchtende Sachgründe angeführt werden könnten („Maklers Müh' ist oft umsonst“).

Kritik aus verbraucherschutzrechtlicher Sicht wird nicht vorgebracht. Die in Maklerverträgen vielfach verwendeten *AGB* unterliegen der Inhaltskontrolle des § 307 BGB sowie der §§ 308, 309 BGB. Nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 ist in erster Linie die Leitbildfunktion der gesetzlichen Regelung maßgebend. Dagegen ist nach § 307 Abs. 2 Nr. 2 die „Natur des Vertrages“ entscheidend.

Die umfangreich vorliegende Rspr. zum Maklerrecht lässt insgesamt eine intensivere *AGB*-Kontrolle erkennen, als das sonst in anderen Rechtsgebieten der Fall ist. Vor allem kann durch allgemeine Geschäftsbedingungen keine erfolgsunabhängige Provision vereinbart werden. Darin begründet ist der bisweilen erhobene Vorwurf einer „Maklerfeindlichkeit“ der Rspr.. Die gelegentlich kritisch eingestellte Rspr. findet ihren Grund wohl in der früher geführten rechtspolitischen Diskussion, die zT der Stellung des Maklers überhaupt ablehnend gegenüberstand. Heute werden derartige Überreaktionen weitgehend vermieden. Es muss für die Beurteilung der Rspr. danach unterschieden werden, ob sich die Parteien im Wesentlichen des in den §§ 652 ff. vorausgesetzten gesetzlichen Regelungsmodells bedient haben, oder ob sie in Verwirklichung ihrer Privatautonomie ein davon abweichendes Leitbild gewählt haben. So liegt es insbes. für den Alleinauftrag, der als privatautonom geschaffenes Regelungsmodell in der Sache neben die gesetzliche Rahmenordnung tritt.

Eine *Reform* des Maklerrechts wurde zuletzt nicht mehr für dringlich gehalten. Im Hinblick auf den erreichten Stand einer insgesamt ausgewogenen Rspr. besteht wohl kein dringender Handlungsbedarf mehr. Das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz 2002 hat das Maklerrecht nicht geändert. Die Bundesregierung hatte in der 8., 9. und 10. Wahlperiode jeweils Gesetzesvorlagen eingebracht, die aber nie abschließend beraten wurden.

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

Hinsichtlich einer Neuregelung wurde eher an eine Besserstellung der Makler im Recht des Alleinauftrages mit der Anerkennung eines eigenständigen Leitbilds mit unterschiedlichen Rechtsfolgen zum sonstigen Modell des Maklervertrages gedacht.

Sicherlich darf es eine neue „Hexenjagd“ auf Makler mit ihrer jeder Verteilungsgerechtigkeit zuwider laufenden Einstellung nicht geben (Roth in Münchner Kommentar zu § 652 BGB, 6. Aufl. 2012, Rz. 8). Die europäische Dienstleistungsfreiheit wird das Maklerbild ohnehin künftig eher am *Dienstleistungsmodell* orientieren.

III. Zahlenmaterial

Die in dem Referentenentwurf vorgelegten Zahlen sind in sich widersprüchlich und basieren zudem auf Hypothesen und Vermutungen (vgl. S.26 „*könnte die Annahme plausibel sein*“). Belastbares Zahlenmaterial wie z.B. die Nutzung der Zahlen aus der Verordnung (EG) Nr. 1722/2005 vom 20. Oktober 2005 betreffend die Grundsätze zur Berechnung der Wohnungsvermietung für die Zwecke der Verordnung (EG, Euratom) Nr. 1287/2003 zur Harmonisierung des Bruttonationaleinkommens werden ebensowenig herangezogen, wie die Zahlen des statistischen Bundesamtes im Rahmen der Erhebung „Der Dienstleistungssektor, 2009“.

Auch fehlt in den Zahlendarstellungen, ob in den Städten mit hohen Mietpreisen der soziale Wohnungsbau bzw. grundsätzlich Wohnungsneubau in einem nennenswerten Umfang stattfindet.

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

1. Berechnung der Kosteneinsparungspotentiale

Der Referentenentwurf berechnet auf Seite 3 die Zahlen wie folgt:

	in Millionen
Mieter sparen insgesamt	854,18 €
davon eingesparte Miete	282,80 €
davon Maklercourtage	571,38 €
Mehraufwand Vermieter insgesamt	520,88 €
davon wg. Der Kappung nicht durchsetzbare Miete	282,80 €
Mehraufwand für die Ermittlung der Miethöhe	18,99 €
Mehraufwand wg. Informationspflichten an den Mieter	2,11 €
	303,90 €
weiterer Mehraufwand wg. Eigenanzeigen oder Maklerkosten	219,09 €
	522,99 €
Differenz	-2,11 €

Die Differenz belegt, dass hier ein Rechenfehler vorliegt.

a. Mietkosteneinsparungspotentiale

Unabhängig davon geht der Referentenentwurf auf Seite 22 von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65,7 qm aus. Die zum Beleg der Abweichung von über 10% herangezogenen Studien gehen von einer Wohnungsgröße von 75 qm aus. Dies bedeutet, dass die Zahlen nicht vergleichbar sind und im Übrigen Wohnungen unter dieser Größe wohl eher im mittleren bis unteren Preissegment anzusiedeln sind. Diese sind aber ausweislich der später folgenden exemplarischen Abbildungen 5 und 6 unterhalb der Gesamtmietpreisentwicklung der jeweiligen Stadt anzusiedeln, sodass eine auch nur in die Nähe von 10% kommende Preissteigerung nicht vorliegt.

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93

Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

Auch die Annahme von 20 Prozent an Mietwohnungen, die in auszuweisenden Gebieten liegen würden, ist ein Gedankenfehler.

Der Referentenentwurf nimmt selbst an, dass nur 21,4 Prozent aller Wohnungen in den zehn größten Städten mit angespannten Märkten liegen. In den Städten selbst sind ja nicht alle Lagen angespannt, sodass allenfalls 20 Prozent dieser 21,4 Prozent ausweislich der vom Referentenentwurf zitierten Studien tatsächlich in angespannten Lagen liegen.

Dementsprechend ist von einer Zahl von nur 4,3 Prozent aller Wohnungen auszugehen.

Dies ergibt anstatt des Wertes von € 282.799.080 auf Seite 23 die folgenden Zahlen:

Durchschnittlicher Abstand der Wiedervermietungsmiete von der ortsüblichen Vergleichsmiete in Euro je qm	1,50 €
davon oberhalb der 10%-Kappung in €	0,85 €
Größe einer Mietwohnung	65,7
Preiskappung je Monat	55,85 €
Mietwohnungen in Deutschland	21100000
davon in angespannten Märkten in %	4,30%
Mengengerüst betroffene Mietwohnungen	907300
durchschnittliche Mietfluktuation in %	10,00%
betroffene Wiedervermietung	90730
Preiskappung je Monat hochgerechnet	5.066.816,85 €
Preiskappung je Jahr hochgerechnet	60.801.802,20 €

Mithin ergibt sich als Annahme ein maximaler Gesamtwert von rund € 61 Millionen an potentieller Mietersparnis. Dem steht ein Erfüllungsaufwand für die Vermieter – ohne Maklercourtage und Anzeigenkosten – von € 18,99 Millionen gegenüber (Referentenentwurf Seite 24). Hinzu kommen die sich zwangsläufig ergebenden Kosten für Gerichtsverfahren.

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

Es steht zu erwarten, dass die allermeisten privaten Vermieter die Berechnung der 10% falsch durchführen werden.

Die dabei anfallenden – und aufgrund des Gegenstandswertes nicht kostendeckend durchzuführenden – Gerichtsverfahren dürften mit weiteren € 2.2 Millionen für den Staat sowie rund 5,7 Millionen für den Vermieter in Abzug zu bringen sein.

Mietwohnungen in Deutschland	21100000
davon in angespannten Märkten in %	4,30%
Mengengerüst betroffene Mietwohnungen	907300
durchschnittliche Mietfluktuation in %	10,00%
betroffene Wiedervermietung	90730
davon zu Gericht 25%	22682,5
Mehrkosten für den Staat pro Verfahren € 100,-	2.268.250,00 €
Mehrkosten für den Vermieter pro Verfahren € 250,-	5.670.625,00 €

Mithin ergibt sich ein potentieller volkswirtschaftlicher Einsparungsbetrag von maximal € 35 Millionen Euro und nicht wie dargelegt € 282.799.080.

b. Maklerkosten

Eine Befassung mit den Leistungen des Maklers findet in dem Referentenentwurf nicht statt. Dass der Makler dem potentiellen Mieter auch weitere Angebote präsentiert, Wohnungsbesichtigungen mit oder ohne den Interessenten durchführt oder das Umfeld wie Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten eruiert und darstellt, wird nicht gewürdigt. („Maklers Müh' ist oft umsonst“).

Die Frage, ob der Makler Kenntnis vom Leerstand einer Wohnung vor der Beauftragung durch einen Mieter hat, kann daher nicht ausschlaggebend für die Zahlung der Maklercourtage sein.

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

Im Übrigen berücksichtigt der Referentenentwurf bei seinen dargestellten Einsparungen der Maklerkosten nicht den Umsatzsteuerrückgang in Höhe von mindestens rund 75 Millionen Euro wie folgt:

Größe einer Mietwohnung	65,7
qm Preis	6,83 €
durchschnittliche Miete	448,73 €
max. Maklercourtage (netto)	897,46 €
Mietwohnungen in Deutschland	21100000
Fluktuation	10,00%
Mengengerüst betroffene Mietwohnungen	2110000
davon mit Makler	40,00%
Mengengerüst betroffene Mietwohnungen	844000
2/3 davon	562667
Maklercourtage (netto) gesamt	504.971.952,00 €
Bisheriges Umsatzsteuervolumen	95.944.670,88 €
Maklercourtage bei reiner Vermieterbeauftragung	
25% (netto) gesamt	126.242.988,00 €
davon verbleibendes Umsatzsteuervolumen	23.986.167,72 €

Hinzu kommt die Reduzierung der Einkommenssteuer sowie die wahrscheinliche Schließung von Maklerbüros und mithin Arbeitslosigkeit von geschätzt rund 100.000 Beschäftigten.

Nach der Erhebung des statistischen Bundesamtes, Der Dienstleistungssektor 2008, Seite 45 sind in der Branche K Grundstücks- und Wohnungswesen rund 420.000 Personen beschäftigt. Davon dürften als echte Makler rund 1/3 tätig sein.

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

Schaubild 20



Statistisches Bundesamt, Der Dienstleistungssektor, 2008

44

Abbildung 2.

Die Beschäftigtenzahlen dürften im Verhältnis zur oben gezeigten Abbildung in den Folgejahren noch angestiegen sein. Hinzu kommt, dass ausweislich der Studie im Durchschnitt nur 2 Personen in einem Maklerbüro arbeiten (a.a.O.). Das faktische Verbot, vom Mieter Maklercourtage einfordern zu dürfen, wird zu massenhaften Schließungen und Arbeitslosigkeit führen. Dies nimmt der Entwurf offensichtlich in Kauf (vgl. S. 26, 27).

2. „Mietpreisabweichungen über 10%“

Der Referentenentwurf übernimmt auf Seite 11 die Zahlen aus der Presseerklärung des deutschen Mieterbundes und deren Zitierung des F+B Wohnindexes unreflektiert, obwohl dort selbst konstatiert wird, dass die Höhe der Bestandsmieten rückläufig ist.

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

Die auf Seite 11 dargestellte hohe „Differenz“ ergibt sich nach dem F+B Wohnindex in Relation zum Mietpreis 2004. Im Gegenteil, im aktuellen Quartalsbericht I-2014, Datenstand Q3 2013 heißt es auf Seite 3 *„Bei Neuvermietung müssen heute um 1,6 % höhere Mieten gezahlt werden als Anfang 2013, im Jahr 2012 stiegen sie noch um 2,6 %. Die Bestandsmieten veränderten sich wie bereits ein Jahr zuvor lediglich um 0,8 %.“*

Noch genauer ergibt sich dies aus den nachfolgenden Auszügen aus dem Quartalsbericht. Festzuhalten ist, dass die Bestandsmieten nicht mehr so stark steigen wie im Jahre 2012 **und sich damit der Markt selbst reguliert. Ein Eingreifen des Gesetzgebers ist damit nicht erforderlich.** Zur Vermeidung von möglichen Problemfällen können die unter B. VI genannten Lösungsansätze herangezogen werden.

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

Top 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang	Q4 '13	Q3 '13	Stadt	Marktmiete Q4 2013	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
					Vorg. Quartal	Vorg. Jahresg.	
1	1		München	12,20 €	0,9%	2,5%	8,30 € - 20,40 €
2	3		Unterschleißheim	10,70 €	5,2%	4,9%	9,10 € - 11,80 €
3	2		Garmring	10,30 €	0,5%	1,8%	8,70 € - 13,00 €
4	4		Frankfurt am Main	10,20 €	0,9%	1,6%	6,70 € - 17,10 €
5	5		Dachau	10,00 €	-1,9%	0,8%	8,30 € - 14,00 €
6	7		Konstanz	9,70 €	0,4%	0,8%	6,60 € - 12,60 €
7	9		Tübingen	9,60 €	1,2%	1,9%	7,70 € - 11,50 €
8	14		Fürstentfeldbruck	9,20 €	1,2%	5,1%	8,10 € - 11,00 €
9	8		Hamburg	9,60 €	-0,6%	0,3%	5,40 € - 19,90 €
10	12		Stuttgart	9,60 €	1,5%	3,0%	6,80 € - 15,20 €
11	8		Ochting	9,60 €	-3,3%	-1,8%	6,70 € - 11,10 €
12	11		Freiburg im Breisgau	9,50 €	-0,4%	0,4%	6,20 € - 16,00 €
13	12		Heidelberg	9,50 €	-0,2%	0,7%	6,20 € - 13,70 €
14	10		Freising	9,50 €	-0,2%	0,5%	7,30 € - 11,80 €
15	15		Bad Homburg v. d. Höhe	9,20 €	-0,9%	-0,4%	7,70 € - 12,10 €
16	16		Mainz	9,20 €	1,2%	2,6%	6,60 € - 12,60 €
17	19		Innsbruck	9,20 €	1,2%	3,2%	6,90 € - 11,70 €
18	16		Oberursel (Taurus)	9,10 €	0,1%	0,2%	7,20 € - 11,00 €
19	20		Edling	9,10 €	1,1%	2,6%	7,70 € - 10,10 €
20	24		Garmisch-Partenkirchen	9,10 €	2,0%	3,1%	7,00 € - 10,70 €
21	22		Darmstadt	9,00 €	1,6%	1,7%	6,80 € - 12,10 €
22	25		Köln	9,00 €	1,5%	2,7%	6,50 € - 14,60 €
23	21		Leinfelden-Echterdingen	8,90 €	-1,1%	-0,4%	7,40 € - 9,90 €
24	29		Neu-Isenburg	8,90 €	1,9%	4,2%	7,20 € - 10,60 €
25	23		Ossersdorf	8,90 €	-0,1%	1,0%	6,30 € - 14,80 €
26	27		Böblingen	8,90 €	0,9%	2,3%	7,30 € - 11,30 €
27	28		Ludwigsburg	8,80 €	1,6%	4,6%	6,50 € - 10,80 €
28	38		Ostfildern	8,80 €	2,8%	2,6%	7,20 € - 10,40 €
29	34		Leonberg	8,80 €	2,3%	5,9%	7,10 € - 10,40 €
30	38		Ginsheim	8,70 €	2,8%	4,7%	7,00 € - 11,00 €
31	32		Nordstett	8,70 €	0,8%	3,7%	6,70 € - 11,10 €
32	33		Hattersheim am Main	8,70 €	1,3%	4,6%	7,10 € - 10,70 €
33	36		Wedel	8,70 €	1,8%	2,7%	7,20 € - 11,30 €
34	17		Hofheim am Taurus	8,70 €	-3,3%	-0,7%	7,20 € - 10,60 €
35	35		Wiesbaden	8,70 €	1,4%	3,3%	6,60 € - 11,80 €
36	26		Bad Vilbel	8,60 €	-1,8%	0,6%	6,50 € - 11,40 €
37	40		Regensburg	8,60 €	1,5%	2,6%	6,20 € - 12,00 €
38	58		Reinbek	8,60 €	3,9%	1,4%	6,60 € - 10,70 €
39	41		Kalkheim (Taurus)	8,60 €	1,4%	-0,3%	7,40 € - 10,00 €
40	43		Münster	8,50 €	1,3%	2,2%	5,80 € - 13,40 €
41	30		Feldbach	8,50 €	-1,3%	-0,6%	7,40 € - 9,90 €
42	45		Filderstadt	8,50 €	1,9%	2,3%	7,40 € - 10,00 €
43	44		Meerbusch	8,50 €	1,1%	3,8%	6,10 € - 11,60 €
44	56		Kornwestheim	8,50 €	3,2%	2,7%	6,70 € - 10,30 €
45	48		Esslingen am Neckar	8,40 €	0,7%	2,2%	7,20 € - 11,10 €
46	35		Erlangen	8,40 €	-0,8%	-0,5%	6,30 € - 11,30 €
47	49		Karlsruhe	8,40 €	1,1%	1,3%	6,10 € - 10,60 €
48	46		Friedrichshafen	8,40 €	0,1%	0,4%	6,70 € - 10,20 €
49	53		Bietigheim-Bissingen	8,40 €	1,2%	7,6%	6,90 € - 10,10 €
50	31		Dreieich	8,30 €	-3,2%	-0,1%	6,50 € - 10,40 €
nachschicht:							
139	140		Berlin	7,10 €	0,4%	3,4%	4,10 € - 15,80 €

Legende:

Marktmiete einer 75 m²-Wohnung, Baujahr 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal
Spanne: Mieten in absolutem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt

GF-B 3214

Abbildung 3.

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Teil.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

Fiop 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang	Stadt	Marktmiete	Änderung	Spanne
Q4 '13	Q3 '13	Q4 2013	Vorguartr. / Vorgahresq.	(Straßenabschnitte)
507	505	Zittau	4,30 € 0,2% → -1,2% ↘	3,60 € - 4,90 €
506	506	Gera	4,30 € 0,2% → -1,1% ↘	3,40 € - 5,70 €
505	507	Görlitz	4,30 € 1,2% ↗ 1,2% ↗	3,50 € - 5,50 €
504	503	Idar-Oberstein	4,40 € -0,7% ↘ -2,9% ↓	3,60 € - 5,40 €
503	503	Stahlfurt	4,40 € -0,2% → 2,8% ↗	3,60 € - 5,40 €
502	501	Zetz	4,40 € 1,4% ↗ 1,1% ↗	3,50 € - 5,90 €
501	500	Pleuer	4,50 € -0,9% ↘ 0,4% →	3,40 € - 6,30 €
500	502	Pirmasens	4,50 € 0,9% ↗ -0,7% ↘	3,50 € - 5,70 €
499	493	Nordhausen	4,50 € -2,6% ↓ -2,6% ↓	3,70 € - 5,80 €
498	496	Halberstadt	4,50 € -0,3% → -1,5% ↓	3,30 € - 5,80 €
497	496	Zwickau	4,50 € -1,3% ↘ -2,2% ↓	3,30 € - 5,90 €
496	496	Altenburg	4,60 € -0,2% → -1,5% ↘	3,70 € - 6,30 €
495	496	Limbach-Obertruhna	4,60 € 0,4% → -0,9% ↘	4,00 € - 5,90 €
494	493	Hof	4,60 € -1,1% ↘ -3,2% ↓	3,70 € - 5,50 €
493	495	Sangerhausen	4,70 € 1,3% ↗ -0,9% ↘	3,60 € - 5,70 €
492	489	Elstertal	4,70 € -0,6% ↘ -1,1% ↘	3,50 € - 6,40 €
491	492	Bremerhaven	4,70 € 1,1% ↗ 0,4% →	3,60 € - 6,90 €
490	477	Hilbert	4,70 € -1,3% ↘ -2,3% ↓	3,60 € - 5,60 €
489	465	Rathenow	4,80 € -1,0% ↘ -0,4% →	3,80 € - 7,30 €
488	483	Sonnebeck (Elbe)	4,80 € 1,9% ↗ 0,6% ↗	2,90 € - 5,90 €
487	474	Bernburg (Saale)	4,80 € -0,6% ↘ 0,4% →	3,80 € - 6,60 €
486	477	Weißerfels	4,80 € -0,4% → 3,9% ↗	3,70 € - 7,30 €
485	480	Stendal	4,80 € -1,6% ↘ 0,6% ↗	3,60 € - 6,80 €
484	472	Köthen (Anhalt)	4,80 € 0,0% → -1,2% ↘	3,10 € - 7,00 €
483	480	Riesa	4,80 € -0,4% → -1,2% ↘	4,00 € - 5,60 €
482	490	Brandenburg an der Havel	4,80 € 1,9% ↗ 1,3% ↗	3,60 € - 7,00 €
481	469	Wittenberg	4,80 € -1,2% ↘ -2,0% ↓	3,20 € - 6,10 €
480	474	Chemnitz	4,80 € 0,2% → 0,6% ↗	3,70 € - 6,40 €
479	472	Münchhausen/Thüringen	4,80 € -1,0% ↘ -7,3% ↓	4,30 € - 6,20 €
478	483	Aschersleben	4,80 € 2,5% ↗ 1,9% ↗	3,20 € - 6,60 €
477	483	Quedlinburg	4,90 € 1,9% ↗ -5,5% ↓	3,70 € - 5,80 €
476	483	Meißen	4,90 € 0,6% ↗ 1,9% ↗	4,30 € - 6,30 €
475	469	Hoyerswerda	4,90 € -1,0% ↘ -1,6% ↘	3,60 € - 5,80 €
474	459	Einbeck	4,90 € -2,0% ↘ -1,0% ↘	4,20 € - 6,40 €
473	474	Warstein	4,90 € 2,1% ↗ 3,2% ↗	3,70 € - 6,00 €
472	482	Deitzsch	4,90 € 1,9% ↗ 0,2% →	3,80 € - 5,90 €
471	468	Ballen	4,90 € 5,6% ↗ -1,2% ↘	4,00 € - 5,90 €
470	456	Uelzen	4,90 € -1,6% ↘ 1,2% ↗	4,00 € - 6,30 €
469	467	Dessau-Roßlau	4,90 € 0,2% → 0,6% ↗	3,50 € - 6,30 €
468	454	Blankenb.	5,00 € -1,4% ↘ -1,6% ↘	3,80 € - 6,00 €
467	467	Saalfeld/Saale	5,00 € 2,7% ↗ -0,4% →	4,00 € - 5,90 €
466	453	Neumünster	5,00 € -2,7% ↓ 0,2% →	3,70 € - 5,70 €
465	462	Merseburg	5,00 € 0,2% → -1,0% ↘	4,10 € - 6,00 €
464	465	Neupotzendorf	5,00 € -0,4% → -3,5% ↓	3,60 € - 7,50 €
463	446	Zweibrücken	5,00 € -0,8% ↘ -0,6% ↘	4,20 € - 5,80 €
462	451	Bautzen	5,00 € -0,3% ↓ -0,2% →	4,00 € - 7,10 €
461	483	Eggenkamp	5,00 € 3,3% ↗ 5,9% ↗	4,20 € - 5,70 €
460	491	Grimma	5,00 € 3,7% ↗ 5,9% ↗	3,60 € - 6,00 €
459	442	Frankfurt (Oder)	5,00 € -1,6% ↘ -4,6% ↓	4,30 € - 6,50 €
458	461	Meschede	5,00 € 0,4% → -0,6% ↘	4,10 € - 6,30 €

Legende:

Marktmiete einer 75 m²-Wohnung, Baujahr 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal
Spanne: Mieten in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt

26.08.2014

Abbildung 4.

Auch in der vom Referentenentwurf zitierten BBSR-Studie wird auf Seite 6 konstatiert, dass auch zum jetzigen Zeitpunkt im Mittel eine Abweichung von unter 10% vorliegt:

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

„Die Durchschnittswerte von Wiedervermietungsmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete in den Städten mit mittleren Mietenniveaus liegen mehrheitlich deutlich näher beisammen. Im Durchschnitt sind hier die Angebotsmieten nur 40 Cent höher als die Vergleichsmieten. Der Unterschiedsbetrag beläuft sich für die große Mehrheit der Städte auf ca. 30 – 80 Cent. Prozentual weicht die Wiedervermietungsmiete im Schnitt um gut 5% von der ortsüblichen Vergleichsmiete ab. Die meisten Städte liegen in der Abweichung der beiden Mieten bei unter 10%. In den günstigen Städten sind die Vergleichsmieten häufig höher als die Angebotsmieten, im Schnitt um 21 Cent. In Hagen, Hamm und Duisburg sind die Vergleichsmieten sogar 60 Cent teurer. Die leicht höheren Angebotsmieten in den Beispielstädten Leipzig, Bremerhaven, Herne und Brandenburg an der Havel bewegen sich nur in einem Abstand von 5 bis 13 Cent und sind im Rahmen dieser Vergleichsanalysen als nahezu gleich zu interpretieren.“

Auch wird die im Referentenentwurf auf Seite 12 zitierte Tabelle in der Studie auf den Folgeseiten, insbesondere auf Seite 29 relativiert. Die Abweichungen sind in Relation zur durchschnittlichen Miete der Gesamtstadt im normalen Rahmen, exemplarisch dafür die Zahlen für Hannover:

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

Hannover

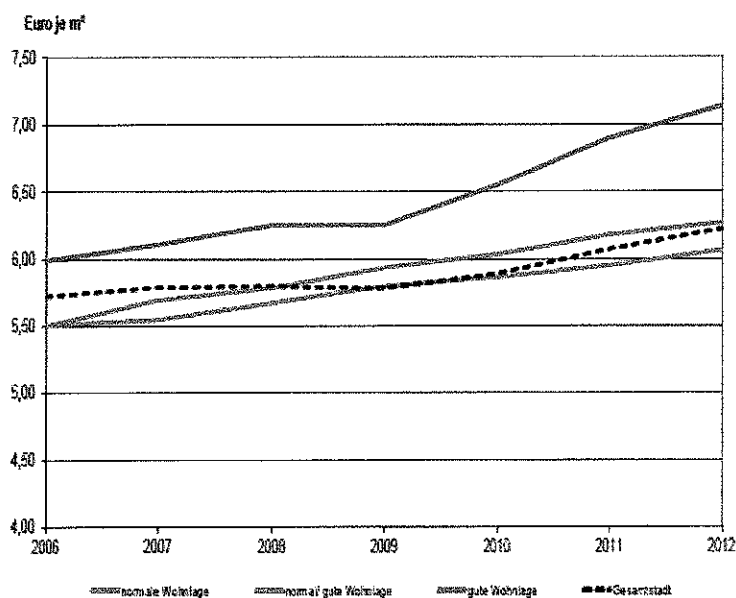


Abbildung 5.

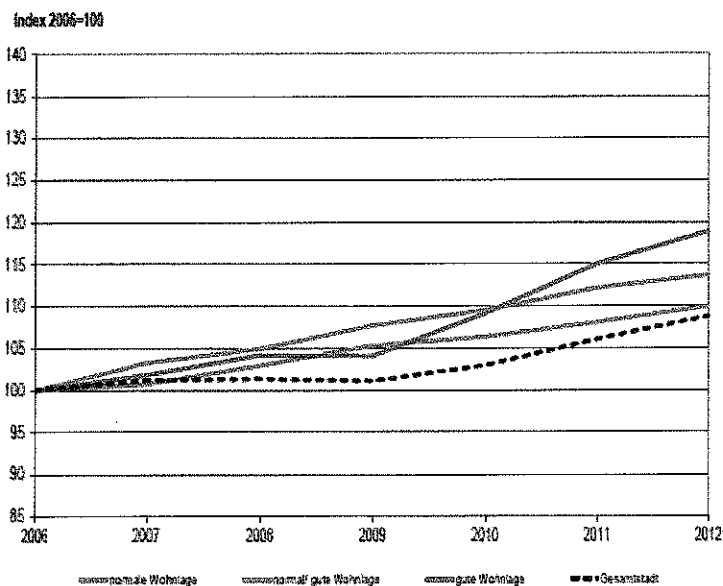


Abbildung 6.

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

IV. Dargestellte Rechtslage

Die im Referentenentwurf zitierten Entscheidungen werden aus einem zum Teil unzutreffenden Kontext geholt und verwandt.

4. § 4 Wohnungsvermittlungsgesetz, BGHZ 135, 269, 277 (NJW 1997, 1845)

Die auf Seite 14 des Referentenentwurfes genannte Entscheidung BGHZ 135, 269, 277 befasst sich zwar mit dem auffälligen Missverhältnis im Sinne des § 4a Abs. 2, 2 Wohnungsvermittlungsgesetz, jedoch nicht im Rahmen der Miethöhe, sondern im Rahmen des gezahlten Entgeltes im Verhältnis zum objektiven Wert des mitbezahlten Inventarstückes. Der 3. Leitsatz der Entscheidung dazu lautet:

„Ein auffälliges Mißverhältnis i.S. des § 4a II 2 WoVermittG ist jedenfalls dann zu bejahen, wenn das vereinbarte Entgelt den objektiven Wert der Einrichtung oder des Inventarstücks um mehr als 50 % überschreitet.“

Ob und inwieweit dieser „Grundsatz“ auch für die Miethöhe gilt, ist damit völlig offen und jedenfalls mit der zitierten Fundstelle nicht belegt.

5. § 5 WiStrG

Der Richtlinienentwurf unterstellt ohne statistische Daten, dass § 5 WiStrG nicht effektiv sei. Schon die Suche nach Entscheidungen bei Beck-Online und Juris zeigt, ebenso wie die auf Seite 21 des Referentenentwurf zitierte Entscheidung des OLG Frankfurt/M aus 2013, eine kontinuierliche Anwendung der Norm.

Die zitierten Entscheidungen des BGH zeigen damit nicht die Unwirksamkeit der Norm, sondern allenfalls die dort angelegten Beweisschwierigkeiten auf.

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

So ist festzustellen, dass die Problemstellung sowohl der Vergleichsbereich, d.h. die Lage der Wohnung (Stadtteil oder Stadt) als auch der Vorsatz des Vermieters im Hinblick auf die Zwangslage des Mieters ist.

Unabhängig davon, dass die auf Seite 14 des Referentenentwurfes genannte Entscheidung des BGH vom 28.01.2004, Az. VIII ZR 190/03 (NJW 2004, 1740 ff.) ein Versäumnisurteil darstellt, ist hier festzustellen, dass es sich in diesem Fall um die Frage der Wirksamkeit einer Staffelmietvereinbarung handelte, der Fall also nicht per se auf die gängigen Mietverträge Anwendung finden kann. Gleiches gilt für die dort ebenfalls zitierte Entscheidung des BGH vom 13.04.2005 zum Az. VIII ZR 44/04 (NJW 2005, 2156).

Die Entscheidungen verdeutlichen, dass die Norm des § 5 WiStrG sehr wohl angewandt wird, aber offensichtlich die Tatbestandsmerkmale so gefasst sind, dass eine Verurteilung und mithin eine Rückerstattungspflicht des Vermieters schwierig herbeizuführen ist.

Auch die auf Seite 21 zitierte Entscheidung des OLG Frankfurt/M vom 16.10.2013 zum Az. 2 Ss-OWI 470/12 (NJW 2014, 1666) belegt nichts Gegenteiliges, sondern vielmehr, dass die Norm des § 5 WiStrG grundsätzlich sinnvoll ist. In der vorgenannten Entscheidung wird nur deutlich – da der Sozialhilfeträger die Miete gezahlt hatte – dass der Tatbestand der Erforderlichkeit einer Zwangslage des Mieters zu erheblichen Ausfällen in der Anwendung von § 5 WiStrG führen kann.

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

Unabhängig davon, dass die auf Seite 14 des Referentenentwurfes genannte Entscheidung des BGH vom 28.01.2004, Az. VIII ZR 190/03 (NJW 2004, 1740 ff.) ein Versäumnisurteil darstellt, ist hier festzustellen, dass es sich in diesem Fall um die Frage der Wirksamkeit einer Staffelmietvereinbarung handelte, der Fall also nicht per se auf die gängigen Mietverträge Anwendung finden kann. Gleiches gilt für die dort ebenfalls zitierte Entscheidung des BGH vom 13.04.2005 zum Az. VIII ZR 44/04 (NJW 2005, 2156).

Die Entscheidungen verdeutlichen, dass die Norm des § 5 WiStrG sehr wohl angewandt wird, aber offensichtlich die Tatbestandsmerkmale so gefasst sind, dass eine Verurteilung und mithin eine Rückerstattungspflicht des Vermieters schwierig herbeizuführen ist.

Auch die auf Seite 21 zitierte Entscheidung des OLG Frankfurt/M vom 16.10.2013 zum Az. 2 Ss-OWI 470/12 (NJW 2014, 1666) belegt nichts Gegenteiliges, sondern vielmehr, dass die Norm des § 5 WiStrG grundsätzlich sinnvoll ist. In der vorgenannten Entscheidung wird nur deutlich – da der Sozialhilfeträger die Miete gezahlt hatte – dass der Tatbestand der Erforderlichkeit einer Zwangslage des Mieters zu erheblichen Ausfällen in der Anwendung von § 5 WiStrG führen kann.

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

6. Enteignender Eingriff in das Wohneigentum, Art. 14 Abs. 1 und 2 GG

Die zitierten Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts u.a. BVerfGE 91, 294 (=NJW 1995, 511) zur Mietpreisbindung von ehemaligen Wohnungsgenossenschaften in der Übergangszeit belegen nicht die mit dem Entwurf geplante Rechtmäßigkeit eines Eingriffs in die Eigentumsfreiheit der Vermieter. Die vorgenannte Entscheidung fordert aufgrund der sich gegenüberstehenden Grundrechte aus Art. 14 Abs. 1 GG und der Sozialbindung aus Art. 14 Abs. 2 GG eine interessens- und sachgerechte Abwägung und konstatiert dazu:

„Die von Art. GG Artikel 14 GG Artikel 14 Absatz 1 GG gezogenen Grenzen wären aber jedenfalls dann überschritten, wenn Mietpreisbindungen auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würden (vgl. BVerfGE 71, BVERFGE Jahr 71 Seite 230 (BVERFGE Jahr 71 Seite 250) = NJW 1986, NJW Jahr 1986 Seite 1669).“

Der Referentenentwurf schweigt vollständig zu dieser Interessenabwägung und geht insbesondere nicht darauf ein, inwieweit die 10-Prozentregel den Verkauf der Immobilien dadurch unmöglich macht, dass ein Erwerber den Kaufpreis dieser Wohnlagen nicht mehr mit den Mieten erwirtschaften kann.

Das mildere Mittel der Anpassung von § 5 WiStrG wird nicht geprüft, obwohl es eher in Frage kommen dürfte.

7. Eingriff in die Berufsausübungsfreiheit, Art. 12 Abs. 1 GG

Der Referentenentwurf schweigt vollständig zu dem oben dargestellten Eingriff in die Berufsfreiheit des Maklers aus Art. 12 Abs.1 GG sowie einem sich aus der Historie des Maklerrechts ergebenden Vertrauensschutz.

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

Dass der Eingriff als erheblich einzustufen ist, konstatiert der Entwurf selbst, wenn angeführt wird, dass „die Neuregelung im Wohnungsvermittlungsrecht wahrscheinlich zu deutlichen Umsatzrückgängen führen“ wird (Seite 4 und 27 des Entwurfes).

Die oben dargelegten Zahlen (2 Mitarbeiter etc.) belegen, dass eine Vielzahl der Maklerbüros schließen müssten, mithin ein erheblicher Grundrechtseingriff vorläge.

Die dazu notwendige Grundrechtsabwägung erfolgt ebenso wenig wie eine Befassung mit dem milderen Mittel zur Zielerreichung, hier eine Anpassung von § 3 Abs. 2 Wohnungsvermittlungsgesetz zwecks Stärkung der Mieterposition im Rahmen der nachträglichen Überprüfung der Courtage über § 655 BGB.

V. Falsche Annahmen zu den Effekten des faktischen Verbots der Maklertätigkeit für Mieter

Der Referentenentwurf geht ferner davon aus, dass das Verbot der Courtageerhebung beim Mieter dazu führen würde, dass die Vermieter entweder die Objekte selbst anbieten oder den Makler selbst bezahlen würden. Ferner nimmt der Entwurf an, dass die in den Medien erreichbaren Angebote gleichbleiben würden.

1. Direktvermarktung durch Vermieter

Die meisten privaten Vermieter werden die Mietobjekte nicht oder nur in bestimmten Medien einstellen.

Die meisten privaten Vermieter sind nicht Internetaffin und haben keine, bis geringe Medienkontakte. Auch sind die Informationspflichten bei der Einstellung von Angeboten (Impressum, Energieausweis etc.) nicht bekannt bzw. schüren Ängste.

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tele.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

Auch die Erstellung eines Exposés und Fertigung aussagekräftiger Fotos wird den meisten Vermietern nicht gelingen.

Dies hat zur Folge, dass die Mehrzahl der privaten Mietangebote nur noch lokal z.B. in örtlichen kostenfreien Anzeigenblättern erscheinen, oder die Vermieter dennoch einen Makler beauftragen werden.

Eine Abnahme der überregionalen und mithin für auswärtige Suchende erreichbaren Angebote ist daher zu erwarten.

2. Maklerbeauftragung durch Vermieter

Es besteht auch Grund zu der Annahme, dass eine Vielzahl von Vermietern ihre Wohnungen nicht selbst anbieten werden. Dies kann aus den og. oder persönlichen Gründen wie auswärtigem Wohnort oder schlicht der Vielzahl der Wohnobjekte liegen.

Die Beauftragung eines Maklers wird daher in vielen Fällen weiterhin erfolgen. Da der Vermieter die Maklerprovision nicht tragen möchte wird - marktwirtschaftlichen Prinzipien folgend - eine dauerhafte Erhöhung der Miete die Folge sein.

Dies ist auch für die meisten Mietobjekte – auch nach Einführung der 10-Prozentgrenze – möglich, da sich die mittlere Miete im Rahmen des Mietspiegelvergleiches im mittleren Segment bewegt. Eine Anhebung bis an die 10-Prozentgrenze ist mithin ohne weiteres in den meisten Fällen möglich und wird demgemäß vom Vermieter vorgenommen werden.

Die Folge daraus wird eine kurzfristige Ersparnis des Mieters im Rahmen der Wohnungsbeschaffung, aber im Rahmen des Dauermietverhältnisses dauerhaft höhere Kosten bedeuten.

Diese Kosten sind in den Zahlen des Referentenentwurfes nicht berücksichtigt und werden nachfolgend dargestellt.

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

		Mehrkosten im Jahr	Durchschnittliche Mehrkosten bei einer Mietdauer 5 Jahre
Durchschnittlicher Abstand der Wiedervermietungsrente von der ortsüblichen Vergleichsrente in Euro je qm	1,50 €		
davon oberhalb der 10%-Kappung in €	0,85 €		
zulässige Erhöhung innerhalb der Kappung	0,65 €		
Größe einer Mietwohnung	65,7		
erhöhte Kosten je Monat	42,71 €	512,46 €	6.149,52 €
Mietwohnungen in Deutschland	21100000		
davon in angespannten Märkten in %	4,30%		
Mengengerüst betroffene Mietwohnungen	907300		
durchschnittliche Mietfluktuation in %	10,00%		
betroffene Wiedervermietung	90730		
davon 1/2 vermittelt durch Makler	45365		
Erhöhte Kosten je Monat hochgerechnet	1.937.312,33 €		
	23.247.747,90		
Erhöhte Kosten je Jahr hochgerechnet	€		278.972.974,80 €

Die Zahlen belegen, dass keine Ent- sondern eine Belastung der Mieter zu erwarten ist.

3. Werbeverzicht

Weitere Folge des faktischen Verbots der Maklertätigkeit für Mieter kann eine Reduzierung der Veröffentlichung von Angeboten durch den Makler sein.

Soweit keine Angebote vorhanden sind, wird der Mieter zwangsläufig einen Makler beauftragen müssen. Aus welcher Quelle der Makler dann die vorgestellten Angebote rekrutiert, ist dann jedenfalls nicht offensichtlich und dürfte in einem erheblichen Umfang die Gerichte befassen.

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

VI. Lösungsansatz

Der Referentenentwurf bezweckt dem Mieter eine vorträge und nachträgliche Handhabe zur Überprüfung der Miethöhe an die Hand zu geben sowie dem Mieter zu gewährleisten, dass die Maklerleistung im Verhältnis zur Maklercourtage angemessen ist.

1. Miethöhe

Der beabsichtigte Zweck einer dauerhaften Entlastung der Mieter wird mit den angedachten Mitteln nicht realisiert werden können. Neben den o.g. Aspekten tritt eine Beweislastproblematik für den Mieter welche - neben einem nicht überall vorhandenen qualifizierten Mietspiegel - neue Unwägbarkeiten durch Auslegungsfragen schafft und die Gerichte erheblich beschäftigen würde.

Dagegen hat sich die Norm des § 5 WiStrG im Alltag und der Rechtsprechung bewährt. Die zu § 5 WiStrG ergangene Rechtsprechung kann genutzt werden, um die Norm zu konkretisieren und die Beweislast auf den Vermieter zu übertragen. Damit wäre ein vorhandenes sinnvolles Instrument – im Übrigen auch im Rahmen der Auslegung des § 291 StGB und §§ 134, 139 BGB – geschärft und die Gesetzessystematik gewahrt.

Im Einzelnen könnte in der Norm die Formulierung „unter Ausnutzung eines geringen Angebotes“ ersatzlos gestrichen werden. Damit käme es jedenfalls für eine Rückforderung der Miete auf die Kenntnis des Vermieters nicht an. Der Vermieter wäre gehalten, sich im Vorfeld bei der Ermittlung der Miethöhe zu informieren.

2. Maklercourtage

Der Gesetzesentwurf unterstellt ferner – ohne nähere Begründung –, dass der Makler– da er schon die Mitteilung der freien Wohnung habe – damit grundsätzlich nur für den Vermieter tätig sein könne und dürfe.

Verband der Mitwohnzentralen e. V. Humboldtstr. 28, 28203 Bremen

Verband der Mitwohnzentralen e. V.

Humboldtstraße 28
28203 Bremen

Tel.: + 49 (0) 421 792 62 93
Fax: + 49 (0) 421 790 119 29

www.homecompany.de

vorstand@homecompany.de

Der Entwurf erkennt - neben der Tatsache, dass es für einen Auftrag des Vermieters mehr bedarf als die Darstellung von freien Wohnungen - dass es dem Makler bisher erlaubt ist für beide Seiten tätig zu sein. Diese sogenannte Doppelmaklertätigkeit im Sinne des § 654 BGB ist dann möglich, wenn der Makler beide Parteien darüber aufklärt und unparteiisch bleibt (vgl. BGH, Beschluss vom 30. 4. 2003 - III ZR 318/02, NJW-RR 2003, 991).

Diese bisherige Vertragsautonomie würde mit dem Referentenentwurf erheblich eingeschränkt, obwohl ein entsprechender Schutz von der Rechtsprechung nicht für erforderlich angesehen wird. Der darin liegende Grundrechtseingriff ist somit nicht gerechtfertigt.

Soweit eine nachträgliche Überprüfung des Courtageverlangens des Maklers durch die Gerichte geboten ist, bietet das Gesetz schon jetzt mit § 655 BGB ein Instrument, dessen Nutzung durch eine entsprechende Ergänzung in § 3 Abs. 2 Wohnungsvermittlungsgesetz gestärkt werden könnte.

Ein Zusatz bei der Begrenzung auf zwei Monatsmieten des § 3 Abs. 2 Wohnungsvermittlungsgesetzes im Wortlaut „*im Verhältnis zur Mietdauer angemessen*“ würde dem Mieter die Überprüfungsmöglichkeit des § 655 BGB ausdrücklich eröffnen und z.B. bei einer Mietdauer von unter einem halben Jahr ggf. eine (Teil-) Rückforderung ermöglichen.

VII. Fazit

Der Entwurf ist daher insgesamt nicht geeignet, die bezweckten Ziele zu erreichen und damit die Grundrechtseingriffe zu rechtfertigen.

Dies gilt umso mehr, wie sich die von den Ländern zu tragenden Justizkosten im Rahmen der zu erwartenden Gerichtsverfahren erhöhen und gleichzeitig die Steuereinnahmen reduzieren werden. Es entstehen als Ergebnis erhebliche Mehrkosten für die öffentlichen Kassen, welche zudem durch die wahrscheinliche Einpreisung von Maklerkosten in die Mieten nicht zu einer tatsächlichen Entlastung der Mieter führen wird.