

IVD Stellungnahme

zum

**Gesetzesentwurf zur Dämpfung des Mietanstiegs auf
angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des
Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung
(Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG)**

BT-Drs. 18/3121

28. November 2014

Stellungnahme des IVD

**zum Gesetzesentwurf zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung
(Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) – BT-Drs. 18/3121**

I.	Art. 3 – Änderung WoVermRG	3
1.	Zu Nr. 1 Änderung § 2 WoVermRG Textformerfordernis für Vermittlungsverträge	3
2.	Zu Nr. 1 b) Änderung § 2 WoVermRG Definition des Suchauftrages (Bestellerprinzip)	3

Vorbemerkung

Im Zuge der unmittelbaren Betroffenheit durch den Art. 3 – Änderung WoVermRG wird der Immobilienverband IVD in der Anhörung am 3. Dezember 2014 nur zum sogenannten Bestellerprinzip Stellung nehmen.

I. Art. 3 – Änderung WoVermRG

1. Zu Nr. 1 Änderung § 2 WoVermRG Textformerfordernis für Vermittlungsverträge

Maklerverträge unterliegen nach aktueller Rechtslage keiner bestimmten Form. Im Referentenentwurf war geregelt, dass Suchaufträge in Textform erfolgen müssen. Das Textformerfordernis soll nach Entwurf der Bundesregierung auch für alle Vermittlungsverträge gelten, also auch für solche, die mit dem Eigentümer geschlossen werden. Diese Regelung entspricht den Standesregeln des IVD und wird daher begrüßt, da hierdurch mehr Transparenz und Rechtssicherheit für die Parteien des Maklervertrages erreicht wird.

2. Zu Nr. 1 b) Änderung § 2 WoVermRG Definition des Suchauftrages (Bestellerprinzip)

1.

Im Koalitionsvertrag haben Union und SPD folgende Vereinbarung getroffen:

„Vermieter und Mieter sollen weiter als Auftraggeber auftreten können. Dabei gilt das marktwirtschaftliche Prinzip: wer bestellt, der bezahlt.“

Der Gesetzesvorschlag idF des Kabinettsbeschlusses vom 1. Oktober 2014

Nach § 2 Abs. 1a WoVermRG-E soll zur Umsetzung des Koalitionsvertrages der Wohnungsvermittler vom Wohnungssuchenden nur dann die Zahlung eines Entgelts verlangen dürfen, wenn

- der Vermittler ausschließlich zu diesem Zweck den Auftrag zum Angebot einer Wohnung im Sinne des § 6 Abs. 1 WoVermRG vom Vermieter oder einem anderen Berechtigten eingeholt hat.

Das vorgelegte Bestellerprinzip steht im krassen Gegensatz zum Koalitionsvertrag, da nach der Regelung der Wohnungssuchende und damit der künftige Mieter nur theoretisch provisionspflichtiger Besteller des Wohnungsvermittlers sein kann.

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme zum vorliegenden Referentenentwurf aus diesem Grund erheblichen Nachbesserungsbedarf identifiziert (BR-Drs. 447/14, S. 6ff). Dabei hat die Länderkammer zwei Fallgruppen ausgemacht, welche die Defizite des Regierungsentwurfes aufdecken.

- a. Der Makler schließt gerade in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten innerhalb kurzer Zeit Vermittlungsaufträge in Textform über vergleichbare Räumlichkeiten (ähnliche Größe, Lage, Miethöhe) ab und holt nach Abschluss dieser Vermittlungsverträge den Auftrag bzw. die Gestattung des Eigentümers ein, eine den Vorstellungen des Suchenden entsprechende Wohnung anzubieten. Kommt es zum Abschluss des Mietvertrages, so besteht nach dem Wortlaut der geplanten Regelung keine Entgeltspflicht des Wohnungssuchenden, da der Vermittler mehrere Vermittlungsverträge mit mehreren Wohnungssuchenden, die eine gleichartige Wohnung suchen, abgeschlossen hat und deswegen nicht „ausschließlich“ aufgrund eines Vermittlungsvertrages tätig geworden ist.

Vom Vermieter wird der Vermittler keine Provision bekommen, da er diesem gegenüber erklärt hat, dass er einen provisionspflichtigen Interessenten für die Wohnung hat und deshalb mit dem Vermieter keinen Vermittlungsvertrag abschließen wird.

Es muss somit ermöglicht werden, dass der Vermittler auch mit anderen Wohnungssuchenden Vermittlungsverträge zu gleichartigen Wohnungen abschließen kann.

- b. Nach der weiteren Fallkonstellation holt der Makler nach Abschluss eines Vermittlungsvertrags bei einem Vermieter den Auftrag ein, dem Mietinteressenten eine Wohnung anzubieten. Zum Abschluss des Mietvertrages kommt es nicht, da dieser Interessent kein Interesse an der Wohnung hat. Im Anschluss schließt der Makler einen Vermittlungsvertrag über vergleichbare Räumlichkeiten mit einem weiteren Mietinteressenten ab, der die Wohnung sodann mietet.

In dieser Fallkonstellation ist die Möglichkeit, eine Provision vom Mieter zu verlangen, nicht gegeben, da die

Wohnung „verbrannt“ ist. Der Wohnungsvermittler ist nicht „ausschließlich“ für den Mieter tätig geworden. Nur der Erstinteressent hätte grundsätzlich zu einer Provisionszahlung verpflichtet werden können.

Es muss somit ermöglicht werden, dass Wohnungsvermittler die Gestattung, eine Wohnung einem Wohnungssuchenden provisionspflichtig anzubieten, mehrmals möglich ist, zumal es außerhalb der Sphäre des Vermittlers liegt, wenn ein Interessent abspringt.

Die Bedenken und Forderungen des Bundesrates müssen auch deshalb ernst genommen werden, da immerhin der Bundesrat in der letzten Legislaturperiode in fast identischer Zusammensetzung ein Bestellerprinzip gefordert und beraten hat. Der vorliegende Gesetzentwurf schießt aber deutlich über das Ziel hinaus, da er vom Wohnungsvermittler fast Unmögliches verlangt und eine Provisionspflicht von zufälligen außerhalb des Bereiches des Maklers liegenden Umständen abhängig ist. Schließlich hat auch die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung beschlossen, sich einem Alternativvorschlag nicht zu verschließen.

2.

Selbst wenn der Vermittler mit nur einem Wohnungssuchenden einen Vermittlungsvertrag abschließt, eine Wohnung findet, einen entsprechenden Auftrag des Vermieters bekommt und der Mietvertrag zustande kommt, ist der Provisionsanspruch keinesfalls sicher. Denn der nun fündig gewordene Wohnungssuchende muss lediglich behaupten, der Makler habe den Auftrag des Vermieters nach § 6 Abs. 1 WoVermRG schon gehabt. Der Makler muss beweisen, dass der Auftrag noch nicht vorlag. Dies ist eine negative Tatsache, die der Vermittler nicht beweisen kann. Rechtstreitigkeiten sind vorprogrammiert. Auch durch dieses Beispiel wird erkennbar, dass das Gesetz nicht praktikabel ist.

3.

Zudem ist zu bedenken, dass die geplante Regelung nur auf den ersten Blick Vorteile für denjenigen hat, den es schützen bzw. entlasten soll – für den sozial schwächeren Wohnungssuchenden. Auf dem zweiten Blick wendet es sich gegen ihn. Um einen Suchauftrag zum Erfolg zu bringen, wird der

Vermittler nur für denjenigen suchen, der am solventesten ist und auch im Übrigen die besten Voraussetzungen eines Wunschmieters mitbringt. Damit haben wirtschaftlich benachteiligte Wohnungssuchende keine Chance, über einen Suchauftrag eine Wohnung zu finden. Wird der Wohnungsvermittler ausschließlich vom Vermieter bezahlt, wird er ebenfalls nur denjenigen vorschlagen, der die besten Voraussetzungen mitbringt.

Wird der Makler ausschließlich vom Vermieter gezahlt, führt dies zu einer einseitigen Interessenvertretung des Vermieters. Wohnungssuchende, die aus einer anderen Stadt kommen, werden es am schwersten haben, wenn es genügend lokale Interessenten gibt. Individuelle Besichtigungstermine in den Abendstunden oder am Wochenende werden zur Seltenheit, wenn der Makler vom Wohnungssuchenden kein Geld verlangen darf und ausschließlich vom Vermieter gezahlt wird.

Der vorliegende Gesetzentwurf muss grundlegend überarbeitet werden. Dabei muss folgendes beachtet werden:

- a. Es muss eine Regelung gefunden werden, die es dem Vermittler gestattet, mit Wohnungssuchenden mehrere gleichartige Vermittlungsverträge abzuschließen.
- b. Die Gestattung, eine Wohnung einem Wohnungssuchenden provisionspflichtig anzubieten, muss mehrmals möglich sein.
- c. Der Wohnungsvermittler darf nicht gezwungen werden, etwas zu beweisen, was er nicht beweisen kann.

Im Ergebnis bleibt daher nur folgende Regelungsmöglichkeit:

Änderungsvorschlag – § 2 Abs. 1 a WoVermRG

Voraussetzung für einen Provisionsanspruch gegenüber einem Wohnungssuchenden ist, dass dieser den Wohnungsvermittler wirksam beauftragt, der Wohnungsvermittler für den Wohnungssuchenden vom Vermieter oder einem anderen Berechtigten einen Auftrag einholt, dem Wohnungssuchenden die Wohnung anzubieten.

Entsprechend der Kritik des Bundesrates und des Abweichens vom Koalitionsvertrag ist Folgendes zu ergänzen: Dem Provisionsanspruch steht es nicht entgegen, wenn es aufgrund eines Umstandes, den der Wohnungsvermittler nicht zu vertreten hat, nicht zum Abschluss eines Mietvertrages kommt und der Wohnungsvermittler die Wohnung einem anderen Wohnungssuchenden anbietet, mit dem er einen Vermittlungsvertrag abgeschlossen hat. Dem Provisionsanspruch steht es außerdem nicht entgegen, wenn der Wohnungsvermittler den Auftrag zur Vermittlung der Wohnung aufgrund eines Vermittlungsvertrages mit mehreren Wohnungssuchenden eingeholt hat.

4.

Nach der Regierungsbegründung (BT-Drs. 18/3121, S. 14) seien Wohnungssuchende bei einem Wohnungswechsel durch die oft bereits hohe Miete und die ebenfalls aufzubringende Mietkaution für das neue Mietverhältnis stark belastet. Zudem müssen sie gerade auf angespannten Wohnungsmärkten oftmals eine Maklerprovision in Höhe von zwei Monatsmieten tragen. Die so kumulierten Beträge seien geeignet, wirtschaftlich schwächere Mieterhaushalte zu überfordern.

Ziel des Gesetzentwurfes ist somit der Schutz schwächerer Haushalte. Der vorliegende Gesetzentwurf schießt aber deutlich über das Ziel hinaus, indem er nicht zwischen wirtschaftlich benachteiligten und solchen Haushalten unterscheidet, die für eine Provision mühelos aufkommen können und dies auch wünschen. Durch diese fehlende Differenzierung verstößt der Gesetzentwurf gegen den allgemeinen Gleichheitssatz nach Art. 3 GG.

5.

Zudem sollte § 549 Abs. 2 BGB – wie bei der Mietpreisbremse – Anwendung finden. Wohnungssuchende, die beispielsweise eine Wohnung nur zum vorübergehenden Gebrauch nutzen, sind meistens darauf angewiesen, möglichst schnell eine Wohnung zu finden. Hierauf haben sich Agenturen spezialisiert, die etwa Wohnungen für entsendete Arbeitnehmer suchen. Wohnungsvermittlungen, die darauf ausgelegt sind, nur für eine bestimmte Dauer eine Wohnung zu vermitteln, sollten von der Regelung nach § 2 Abs. 1a WoVermRG-E ausgenommen werden. Diese Situationen sind nicht mit der gewöhnlichen Wohnungssuche zu vergleichen. Gerade weil hier oftmals möglichst schnell eine Wohnung gefunden werden muss, ist es dem Wohnungssuchenden auch im Hinblick auf die Intention des Koalitionsvertrages und des Gesetzentwurfes zuzumuten, für die Wohnungsvermittlung unabhängig von einem Suchauftrag eine Provision zu zahlen. Eine entsprechende Ausnahme könnte in

§ 1 Abs. 3 WoVermRG aufgenommen werden, der bereits vorsieht, dass das WoVermRG auf Wohnräume im Fremdenverkehr keine Anwendung findet. Der Fremdenverkehr ist durchaus mit den in § 549 Abs. 2 BGB genannten Fällen vergleichbar.

6.

Nach Auffassung des Staatsrechtlers Prof. Dr. Friedhelm Hufen stößt der Gesetzentwurf im Hinblick auf das Bestellerprinzip auf gravierende verfassungsrechtliche Bedenken (NZM 2014, 663). Statt das

„echte“ Bestellerprinzip einzuführen, schließt er Verträge mit der größten Gruppe möglicher Besteller praktisch aus und greift in die Berufsfreiheit, in das Eigentum, in die Vertragsfreiheit und in den allgemeinen Gleichheitssatz ein, ohne dass dafür sachgerechte, also rechtfertigende Gründe erkennbar wären. Die vorgeschlagene Regelung eines „modifizierten“ Bestellerprinzips ist weder geeignet noch erforderlich, um die Ziele des Gesetzgebers zu erreichen. Er enthält für die Makler unzumutbare Einschränkungen ihrer beruflichen Tätigkeit, die vor allem in der Kumulation mit anderen Eingriffen („Mietpreisbremse“) eine Existenzgefährdung herbeiführen.

Den beteiligten Bundesorganen empfiehlt Prof. Hufen, den verfassungsrechtlichen Bedenken nachzugehen und zu einer verfassungskonformen Lösung der Probleme zu gelangen.

Immobilienverband Deutschland IVD

Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Littenstraße 10 ■ 10179 Berlin

Präsident: Jens-Ulrich Kießling
Stellv. & Vizepräsident: Jürgen Michael Schick
Bundesgeschäftsführerin: Sun Jensch
www.ivd.net

Mietrechtsnovelle 2014

**Mietpreisbremse & Bestellerprinzip
Stellungnahme**

1. April 2014

Stellungnahme des IVD

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

Inhalt

A.	Einleitung.....	3
B.	Einzelheiten	4
I.	Artikel 1 – Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs	4
1.	Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften, § 549 BGB-E	4
2.	Mietobergrenze, § 556d Abs. 1 BGB-E.	4
3.	Länderermächtigungsgrundlage, § 556d Abs. 2 BGB-E	6
4.	Zeitliche Befristung der Landesverordnungen	7
5.	Fehlende Kopplung an einen Maßnahmenplan für den Wohnungsbau	7
6.	Bestandsschutz der Vormiete, § 556e BGB-E.....	8
7.	Modernisierungsmaßnahmen vor Vermietung einer Bestandswohnung, § 556e Abs. 2 BGB-E	9
8.	Neubauten – Befreiung von der Mietpreisbremse, § 556 f Nr. 1 BGB-E.....	10
9.	Umfassende Modernisierungen – Befreiung von der Mietpreisbremse, § 556 f Nr. 2 BGB-E	10
10.	Auskunftsansprüche des Mieters, § 556 g Abs. 1 BGB-E.....	11
11.	Rückforderung einer überhöhten Miete	11
12.	Staffelmiete, § 557 a BGB-E.....	12
13.	Indexmieten, § 557 b BGB-E.....	12
II.	Artikel 2 – Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch – Art. 229 EGBGB	13
III.	Artikel 3 – Änderung des Gesetzes zur Wohnungsvermittlung.....	13
1.	Zu Nr. 1 – § 2 WoVermRG – Buchstabe a).....	13
2.	Zu Nr. 2 - § 3 Abs. 2 WoVermRG	16
IV.	Artikel 4 – Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954.....	16
	§ 5 WiStG	16
C.	Zusammenfassung.....	17
I.	Bestellerprinzip.....	17
II.	Mietpreisbremse	18

A. Einleitung

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMVJ) hat einen ersten Referentenentwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz-MietNovG) vom 18. März 2014 vorgelegt.

Erklärtes Ziel ist es, den Anstieg der Mieten bei Bestandswohnungen zu dämpfen. Denn dieser führe dazu, dass einkommensschwache Haushalte, aber auch Durchschnittsverdiener Schwierigkeiten haben, eine Wohnung in den nachgefragten Lagen zu finden. Außerdem werde durch den Anstieg des Mietniveaus Teile der angestammten Bevölkerung aus ihrem Wohnquartier verdrängt.

Um dies zu verhindern soll nach dem Gesetzentwurf die Miete bei der Wiedervermietung auf die ortsübliche Miete zuzüglich zehn Prozent begrenzt werden.

Neu errichtete und umfassend modernisierte Wohnung fallen nicht unter diese Regelungen, sodass deren Miete in den vorhandenen Grenzen weiterhin frei vereinbart werden kann.

Außerdem soll die Mietpreisbremse nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gelten. Technisch soll dies wie in der Regelung über die Herabsetzung der Kappungsgrenze von 20 auf 15 Prozent umgesetzt werden. Die Länder werden ermächtigt Gemeinden oder Teile von Gemeinden auszuweisen, in denen die Mietpreisbremse gelten soll. Die Mietpreisbremse wird im Bürgerlichen Gesetzbuch in einem eigenen Unterkapitel nach § 556c BGB eingefügt.

Neben der Mietpreisbremse soll bei der Wohnungsvermittlung auch das sog. Bestellerprinzip „gestärkt“ werden. Hierdurch verhindert werden, dass durch den Vermieter veranlasste Maklerkosten auf den Wohnungssuchenden abgewälzt werden. Eine Provisionspflicht des Mieters soll nur bei einem Suchauftrag unter engen Voraussetzungen möglich sein. Wohnungssuchende sollen dadurch nach der Begründung des Referentenentwurfs um etwa 571 Mio. Euro jährlich entlastet werden, wobei die Höhe der Entlastung auf nicht nachvollziehbaren Annahmen beruht.

Der Gesetzentwurf geht auf den Koalitionsvertrag zwischen Union und SPD vom 16. Dezember 2013 zurück.

Der IVD lehnt den Gesetzentwurf in weiten Teilen ab, da es keinen Regelungsbedarf gibt. Die vorgeschlagenen Regelungen greifen zudem unverhältnismäßig in die verfassungsrechtlich geschützte Position des Eigentümers und die Vertragsfreiheit ein. Soweit von dem Vorhaben nicht insgesamt Abstand genommen wird, ist darauf zu achten, dass die Neuregelungen rechtssicher und ausgewogen sind. Unter diesem Gesichtspunkt nimmt der IVD wie folgt Stellung.

B. Einzelheiten

I. Artikel 1 – Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

1. Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften, § 549 BGB-E

In § 549 Abs. 2 BGB werden bestimmte Arten von Mietverhältnissen über Wohnraum von den wesentlichen Vorschriften zum Schutz des Mieters ausgenommen, etwa weil der Wohnraum keinen schützenswerten Lebensmittelpunkt des Mieters darstellt. Nach Abs. 3 der Vorschrift werden Studenten- und Jugendwohnheime ebenfalls von bestimmten Schutzvorschriften ausgenommen. Nach dem Gesetzentwurf sollen die in Abs. 2 und 3 beschriebenen Fallkonstellationen von der Mietpreisbremse nicht betroffen sein. Ebenfalls nicht betroffen sind Mietverhältnisse über Nicht-Wohnraum, also etwa Gewerberaummietverhältnisse.

Position des IVD:

Aus Sicht des IVD wird dies begrüßt. Ein Eingriff in die Preisgestaltung in diesen Sondermietverhältnissen über Wohnraum würde deutlich über das Ziel hinausschießen. Hier ist ein Schutzbedürfnis nicht auszumachen. Gleiches gilt auch für Gewerberaummietverhältnisse. Insofern gibt es hier keinen Änderungsbedarf.

2. Mietobergrenze, § 556d Abs. 1 BGB-E.

Nach der aktuellen Rechtslage unterliegt die Bestimmung der Miete bei einem neuen Mietverhältnis grundsätzlich keinen Obergrenzen. Beschränkungen zum Schutz eines neuen Mieters gibt es derzeit lediglich in § 138 BGB, § 5 WiStG oder § 291 StGB. Mit der sog. Mietpreisbremse soll erstmals der Schutz des Mietrechts, auch auf den Wohnungssuchenden erstreckt werden. Der soziale Charakter des Mietrechts, der in den vergangenen Jahren immer stärker ausgeprägt wurde, soll auch den Schutz desjenigen gewähren, der noch nicht Partei des Mietverhältnisses ist.

Zentrale Vorschrift der Mietpreisbremse ist § 556d Abs. 1 BGB-E. Danach darf die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen.

Wird zum Beginn des Mietverhältnisses eine höhere Miete vereinbart, so ist die Vereinbarung insoweit unwirksam. Die Wirksamkeit des Mietvertrages im Übrigen bleibt unberührt. Geschuldet ist wird nur die ortsübliche Miete zuzüglich zehn Prozent.

Eine spätere, während des laufenden Mietverhältnisses getroffene Einigung nach § 557 BGB über die Miethöhe soll durch die Mietpreisbremse nicht verboten werden. Zulässig soll zudem eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung nach § 559 BGB oder nach § 555f BGB sein.

Position des IVD:

Eine Begrenzung von Wiedervermietungsmieten wird aufgrund des Eingriffes in die Vertragsfreiheit und die Eigentumsposition des Vermieters abgelehnt. Zudem ist die Mietpreisbremse im Mietrecht systemfremd, da sie mit dem Mietinteressenten eine Person schützen soll, die noch nicht Partei des Mietverhältnisses ist. Der Mieter hat ähnlich wie der Eigentümer eine geschützte Rechtsposition, der Wohnungssuchende hingegen nicht. Dies ist nicht nur mietrechtlich, sondern auch verfassungsrechtlich bedenklich.

Bezugsgröße der Mietpreisbremse soll die ortsübliche Vergleichsmiete sein, welche in § 558 Abs. 2 BGB geregelt ist. Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete führt in der Praxis immer wieder zu Rechtsstreitigkeiten, da sich diese nicht zweifelsfrei und oft nur mithilfe eines Sachverständigen ermitteln lässt. Gebiete, in denen ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, sind privilegiert, da die Richtigkeit der in diesem Mietspiegel dargestellten Mieten vermutet wird. Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558d BGB erfolgt nach wissenschaftlichen Grundsätzen, die jedoch gesetzlich nicht geregelt sind. Der IVD fordert daher, dass die qualifizierten Mietspiegel nach einheitlichen Grundsätzen erstellt werden und diese vom Gesetzgeber definiert werden. Die Mietpreisbremse sollte außerdem nur in den Gebieten zur Anwendung kommen, in denen ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB vorhanden ist.

Aufgrund der Unsicherheiten bei Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird in der Praxis von einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oftmals abgesehen und eine höhere Miete stattdessen nach § 557 BGB vereinbart. Diese Möglichkeit soll bei der Begründung eines neuen Mietverhältnisses künftig nicht mehr gegeben sein, da dies dem Leitgedanken der Mietpreisbremse widerspricht. Die Parteien sind gezwungen, zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Damit bekommt die ortsübliche Vergleichsmiete eine sehr viel größere Bedeutung als bisher. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist auch aus diesem Grund daher wie Koalitionsvertrag auch vereinbart entsprechend auf den Prüfstand zu stellen.

Aus Sicherheitsgründen werden die Vermieter Abschlüsse vornehmen, um nicht in die Mietpreisbremse zu geraten und sich einem Rückforderungsanspruch auszusetzen. Schon deshalb ist die Höhe von zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zu gering angesetzt. Nach dem Regelungszweck sollen Mietpreisexzesse unterbunden werden. Mit der vorgeschlagenen Höhe von zehn Prozent schießt der Gesetzentwurf deutlich über das Ziel hinaus. Eine Begrenzung von 15 Prozent wird aus Sicht des IVD als ausreichend erachtet.

Dagegen wird befürwortet, dass Mieterhöhungen nach Begründung des Mietverhältnisses zulässig sein sollen. Hierdurch wird die Gefahr beseitigt, dass die Miete eingefroren wird. Diese Regelung ist zwingend erforderlich, da sonst Investitionen in den Bestand unterbleiben würden, wenn diese bei der Miete unberücksichtigt bleiben würden.

3. Länderermächtigungsgrundlage, § 556d Abs. 2 BGB-E

Nach dem Gesetzentwurf soll die Mietpreisbremse in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt gelten. Nach § 556d Abs. 2 BGB-E liegen diese vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonderes gefährdet ist. Die Landesregierungen sollen ermächtigt werden, diese Gebiete für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

Position des IVD:

Der Gesetzentwurf übernimmt damit inhaltlich die im geltenden Mietrecht bestehenden Ermächtigungsregelungen in § 577 a Abs. 2 BGB (Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung) und in § 558 Abs. 3 BGB (Absenkung der Kappungsgrenze). Diese unveränderte Übernahme ist jedoch nicht akzeptabel, da die geltenden Regelungen einen völlig anderen Schutzzweck haben und es um bestehende Mietverhältnisse geht. Da der Eingriff der Mietpreisbremse dagegen den Abschluss neuer Verträge betrifft und damit sehr viel stärker in die Vertragsfreiheit eingreift als die bisherigen Regelungen, müssen die Kriterien, nach denen die Länder über die Einführung der Mietpreisbremse entscheiden aus Gründen der Rechtsstaatlichkeit durch den Gesetzgeber in der Ermächtigung durch das BGB definiert werden. Die Definition der betreffenden Kriterien darf nicht den Regierungen der einzelnen Länder überlassen werden.

Außerdem widerspricht die vorgesehene Regelungstechnik dem Koalitionsvertrag. Denn darin haben die Regierungsparteien vereinbart, dass die Mietpreisbremse nur in Gebieten mit „nachgewiesen angespannten Wohnungsmärkten“ gelten soll. Von Erbringung eines solchen Nachweises ist nichts übrig geblieben. Stattdessen enthält die Ermächtigungsgrundlage lediglich einige unbestimmte Rechtsbegriffe. Der Gesetzgeber muss aber in der Ermächtigung klare und objektive Voraussetzungen bestimmen, bei deren Vorliegen die Länder eine Mietpreisbremse einführen können, und darf dies nicht den einzelnen Ländern überlassen. Nur so ist eine rechtssichere und einheitliche Anwendung der Mietpreisbremse in Deutschland gewährleistet.

Außerdem darf die Ermächtigung den Ländern nicht nur das Recht geben, die Verordnungen auf bestimmte Teile von Gemeinden zu beschränken. Vielmehr müssen die Länder in der Ermächtigung verpflichtet werden, für Gemeinden, in denen sich unterschiedliche Teilgebiete feststellen lassen, die Verordnung nur für diejenigen Teilgebiete zu erlassen, in denen die in der Verordnung festgelegten Kriterien nachweislich vorliegen. Bei größeren Städten sind insofern die einzelnen Bezirke maßgeblich.

In der Ermächtigung sollten die Länder verpflichtet werden, verschiedene Indikatoren heran zuziehen. Zudem sollten konkrete Regelbeispiele aufgenommen werden:

- Höhe der Leerstandsquote (beispielsweise: Leerstandsquote < 2 Prozent)
- Starker Anstieg der Nachfrage (> 10 Prozent)

- Marktmiete/Miete bei Neuvermietungen 15 Prozent höher als die ortsübliche Miete (LG Braunschweig WuM 1983, 268)
- Statistische Daten (Indikatoren), z.B. Mietwohnungsversorgungsquote+ Prognose
- Behördliche Bedarfsprognosen
- Konkretisierung durch landesrechtliche Verordnungen (LG Berlin, GE, 1998, 859)
- Zweckentfremdungsverordnungen (aber kein ausreichendes Indiz für Wohnungen mit überdurchschnittlicher Qualität, BGH NJW-RR 2006, 591)
- Umfangreiche Regierungsprogramme zur Förderung der Wohnungsbaus
- Erhebliche Zunahme von Modernisierungen i. V. m. Verringerung des Angebots an Billigwohnungen
- Mietpreisentwicklung koppelt sich von der Entwicklung der Lebenshaltungskosten ab
- Anteil der Wohnkosten am Einkommen nimmt erheblich zu (aber ohne Berücksichtigung der Nebenkosten)
- Anzahl der Wohnungen ist geringer als die Zahl der Haushalte

4. Zeitliche Befristung der Landesverordnungen

Die Landesregierungen sollen ermächtigt werden, diese Gebiete für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahre zu bestimmen.

Position des IVD:

Die vorgeschlagene Regelung steht eindeutig im Widerspruch zum Koalitionsvertrag. Hiernach sollte den Ländern für die Dauer von fünf Jahren die Möglichkeit eingeräumt werden entsprechende Landesverordnungen zu erlassen. Dies ist in der Weise zu verstehen, dass die Mietpreisbremse fünf Jahre nach Inkrafttreten der Ermächtigungsgrundlage nicht mehr gilt. Daher ist es zwingend erforderlich, die Ermächtigungsgrundlage mit einem Enddatum zu versehen. Dies kann z. B in Artikel 5 (Inkrafttreten) erfolgen. Wenn die Regelung am 1. Januar 2015 in Kraft tritt, ist hier zu bestimmen, dass die gesetzliche Regelung mit Ablauf des 31. Dezember 2019 endet, so dass die entsprechenden Verordnungen der Länder mit Ablauf des Jahres 2019 außer Kraft treten.

5. Fehlende Kopplung an einen Maßnahmenplan für den Wohnungsbau

Nach dem Koalitionsvertrag soll die Mietpreisbremse an einen Maßnahmenplan zur Behebung des Wohnungsmangels gekoppelt werden.

Position des IVD:

Der Referentenentwurf schweigt hierzu. Er sollte insoweit geändert werden, da für die Schaffung eines ausreichenden Angebots an bedarfsgerechten Wohnraum eine zügige und massive Ausweitung der Bautätigkeit auch im Bestand erforderlich ist. Die Kopplung an einen Maßnahmenplan zur Behebung des Wohnungsmangels durch entsprechende Wohnungsbauförderprogramme sollte daher als

tatbestandliche Voraussetzung in die Ermächtigungsgrundlage aufgenommen werden. Die Mietpreisbremse sollte daher nur in den Gebieten gelten, in denen auch entsprechende Programme vorhanden sind, um das Angebot zu vergrößern.

Der Verzicht auf die Kopplung zeigt die Einseitigkeit des Gesetzentwurfs zulasten der Immobilienwirtschaft. Ansätze zur Umsetzung eines Bündnisses für das Wohnen bleibt die Politik schuldig. Statt einseitige Regelungen zu treffen, sollte der Neubau gestärkt und die Verbesserung des Bestandes forciert werden.

6. Bestandsschutz der Vormiete, § 556e BGB-E

Nach der aktuellen Rechtslage kann der Vermieter sich im Fall einer Neuvermietung an der Marktlage orientieren und auch eine Miete vereinbaren, die über dem Mietspiegel liegt. Wäre er auch in diesem Fall bei einer Widervermietung an den Mietspiegel gebunden, müsste er die Miete daher absenken. Um dies zu verhindern, sieht der Gesetzesentwurf vor, dass die in dem vorangegangenen Mietverhältnis geschuldete Miete Bestandsschutz genießt, wenn sie höher ist als nach der Mietpreisbremse zulässig.

Die Vormiete soll dabei allerdings nur beachtlich sein, soweit sie tatsächlich geschuldet und wirksam vereinbart worden ist. Verstößt die Vormiete gegen die Mietpreisbremse, soll sie dagegen keinen Bestandsschutz entfalten.

Außerdem ist die Vormiete unbeachtlich, soweit sie in dem letzten Jahr des vorangegangenen Mietverhältnisses nach § 557 Abs. 1 BGB vereinbart wurde. Die Regelung soll eine Umgehung verhindern. Nach dem Gesetzentwurf sei denkbar, dass Mieter und Vermieter bei Absehbarkeit des Endes des Mietverhältnisses die Miete einverständlich über das zulässige Maß hinaus erhöhen, weil der Vermieter dem Mieter dafür einen anderweitigen Vorteil gewährt, wie etwa den Verzicht auf Schönheitsreparaturen.

Position des IVD:

Grundsätzlich befürwortet der IVD die Regelung über den Bestandsschutz der Vormiete, da der Vermieter so mehr Planungssicherheit hat. Problematisch ist allerdings die Regelung, dass Mieterhöhungen nach § 557 Abs. 1 BGB, die innerhalb des letzten Jahres des Mietverhältnisses vereinbart wurden, bei der Bestimmung der Miete unbeachtlich sein sollen. Der Zeitraum von einem Jahr ist zu lang. Ein Jahr vor Ende des Mietverhältnisses ist dieses für die Parteien noch nicht absehbar. In Anlehnung an § 573c Abs. 1 BGB sollte der Zeitraum der denkbar längsten Frist für eine ordentliche Kündigung von neun Monaten entsprechen.

7. Modernisierungsmaßnahmen vor Vermietung einer Bestandswohnung, § 556e Abs. 2 BGB-E

Wird eine Bestandswohnung vor ihrer Wiedervermietung modernisiert, so kann der Vermieter die Investition bei der Bestimmung der neuen Miete berücksichtigen. Insbesondere ist dabei an Modernisierungen zu denken, die nach Beendigung des Vormietverhältnisses und vor Abschluss des neuen Mietverhältnisses durchgeführt worden sind. Außerdem sollen die Fälle berücksichtigt werden, in denen der Mieter aufgrund der Modernisierung vor Erhöhung der Miete das Mietverhältnis gekündigt hat. Könnte der Vermieter diese Modernisierungskosten nicht berücksichtigen, würde er von einer Modernisierung absehen.

Um dies zu verhindern, soll der Vermieter durch § 556e Abs. 2 BGB-E grundsätzlich so gestellt werden, als habe er die Modernisierung während des laufenden Mietverhältnisses durchgeführt.

Die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete erhöht sich daher um die nach den §§ 559 ff BGB zulässigen Modernisierungsmieterhöhung. Ausgangsmiete soll dabei jedoch nicht die Vormiete sein können, sondern die nach § 556d BGB-E zulässige Miete. Der modernisierungsbedingte Anteil muss daher auf die zu bestimmende Miete i. S. d. Mietpreisbremse aufgeschlagen werden.

Eine Härtefallabwägung soll in diesem Fall nicht erforderlich sein, da der Mietinteressent die erhöhte Miete kennt und sich deswegen entscheiden kann, ob er diese Miete zahlen will. Um jedoch eine doppelte Berücksichtigung der Modernisierung zu vermeiden, soll bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete der noch nicht modernisierte Zustand der Wohnung maßgeblich sein.

Außerdem sollen nur solche Modernisierungen zu berücksichtigen sein, die in den letzten drei Jahren vor Beginn des neuen Mietverhältnisses durchgeführt wurden.

Position des IVD:

Der IVD befürwortet diese Regelung grundsätzlich, da kaum ein Vermieter in die Wohnung investiert, wenn er die Investitionskosten nicht berücksichtigen kann. Erforderlich ist diese Regelung nicht nur im Hinblick auf Modernisierungen zwischen den Vermietungen, sondern vor allem bei solchen, die noch während des letzten Mietverhältnisses vorgenommen wurden und bei denen der Vermieter möglicherweise erwartet hat, dass er die Kosten bei der Miete des vorherigen Mietverhältnisses nach § 559 BGB berücksichtigen kann, der Mieter aber von seinem Kündigungsrecht nach § 561 BGB Gebrauch gemacht hat. Ohne die vorgeschlagene Regelung würde ein Vermieter Modernisierungsmaßnahmen nicht nur nach Beendigung des Vormietverhältnisses unterlassen, sondern auch schon in laufenden Mietverhältnissen. Da der Vermieter in der Mietpreisbremse gefangen ist, müsste er stets fürchten, dass er seinen Mieter verliert und er bei der anschließenden Wiedervermietung auf seinen Kosten sitzen bleibt, obwohl er die Mietsache verbessert hat.

8. Neubauten – Befreiung von der Mietpreisbremse, § 556 f Nr. 1 BGB–E

Die Mietpreisbremse soll bei der Erstvermietung neu errichteten Wohnraums keine Anwendung finden. Begünstigt werden sollen wegen des Verweises in der Begründung des Gesetzentwurfs (S. 33) auf § 16 Abs. 1 Nr. 2 und 3 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) auch Wohnungen in Gebäuden, die mit wesentlichem Bauaufwand wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden (§ 16 Absatz 1 Nummer 2 WoFG), oder die mit wesentlichem Aufwand durch Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden entstehen (§ 16 Abs. 1 Nr. 3 WoFG).

Position des IVD:

Die Befreiung des Neubaus von der Mietpreisbremse ist zwingend erforderlich, da sonst die Neubautätigkeit im Mietwohnungsbereich vollständig zum Erliegen kommen würde. In Ansehung der hohen Baukosten, welche vor allem auf die hohen energetischen Anforderungen der EnEV und des gestiegenen Komfortanspruchs zurückzuführen sind, lassen sich kaum Bauten realisieren, die dem Preisgefüge des § 556d BGB entsprechen würden.

Aufgrund des Verweises auf § 16 Abs. 1 Nr. 2 und 3 WoFG in der Entwurfsbegründung wäre es wünschenswert, wenn einige Beispiele genannt würden. Wohnungen, die durch Umbau anderer Gebäude, durch den Ausbau von Dachgeschossen, die Aufstockung oder den Anbau entstehen, sollten dabei aufgezählt werden. Zudem sollte in der Begründung klargestellt werden, dass eine Wohnung neu ist, solange sie nicht vermietet oder anderweitig zu Wohnzwecken genutzt worden ist.

9. Umfassende Modernisierungen – Befreiung von der Mietpreisbremse, § 556 f Nr. 2 BGB-E

Nach einer umfassenden Modernisierung soll die Mietpreisbremse wie bei der Erstvermietung eines Neubaus ebenfalls keine Anwendung finden.

Umfassend ist nach der Gesetzesbegründung eine Modernisierung dann, wenn die Wohnung dadurch einem Neubau gleichkommt. Zur Ausfüllung dieses Begriffs verweist die Begründung des Referentenentwurfs auf die Rechtsprechung zu den früheren Vorschriften der §§ 16 und 17 II. WoBauG (Vorgängervorschrift zu § 16 Abs. 1 Nr. 2 WoFG). Danach wurde wesentlicher Bauaufwand angenommen, wenn die Baukosten etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen haben.

Position des IVD:

Die Anforderungen an eine umfassende Modernisierung sind zu hoch, sodass die Ausnahme aufgrund der Befreiung nach Nr. 1 (Neubau) grundsätzlich ins Leere geht. Über das Ziel, Luxusmodernisierungen zu verhindern, schießt die geplante Regelung deutlich hinaus.

Daher fordert der IVD, dass der Begriff der unbestimmte Begriff der umfassenden Modernisierung entsprechend konkretisiert wird. Hierzu bieten sich zwei Möglichkeiten an. Zum einen könnten verschiedene Merkmale bestimmt werden, die für die Qualität der Wohnung als maßgeblich gelten und dann festgelegt wird, dass eine umfassende Modernisierung vorliegt, wenn ein diese Merkmale bei der Modernisierung zu überwiegenden Teil modernisiert worden sind. Hierzu empfehlen sich die fünf Ausstattungsmerkmale Sanitärausstattung, Heizung, Fenster, Fußboden und Elektroinstallation, von denen mindestens drei deutlich zu verbessern wären.

Alternativ könnte bestimmt werden, dass eine umfassende Modernisierung auch dann vorliegt, wenn der Aufwand hierfür mindestens 300 Euro pro Quadratmeter betragen hat.

10. Auskunftsansprüche des Mieters, § 556 g Abs. 1 BGB-E

Bei der Vermietung einer Bestandswohnung hat der Mieter gegen den Vermieter einen Anspruch auf Auskunft aller Tatsachen, die es ihm ermöglichen, die Einhaltung der Mietpreisbremse zu überprüfen. Dabei handelt es sich insbesondere um die Höhe der Vormiete und die Kosten einer durchgeführten Modernisierung aber auch die Umstände, die für die Einordnung nach dem Mietspiegel erforderlich sind, wie etwa die Baualtersklasse.

Position des IVD:

Diese Regelung ist konsequent. Ohnehin wäre zu erwarten, dass die Rechtsprechung einen entsprechenden Auskunftsanspruch entwickelt hätte.

11. Rückforderung einer überhöhten Miete

Verstößt die vereinbarte Miete gegen die Mietpreisbremse, soll der Mieter den überhöhten Teil der Miete zurückfordern. Voraussetzung soll allerdings sein, dass er die Höhe der Miete rügt und dabei die Tatsachen benennt, auf denen die Beanstandung beruht. Das Rückforderungsrecht beschränkt sich auf die Mieten, die nach Zugang der Rüge fällig werden. Auch eine überhöhte Miete kann der Mieter nicht zurückverlangen solange er sie ohne Beanstandung zahlt.

Position des IVD:

Die Regelung ist durchaus zu befürworten, da sie den Vermieter vor erheblichen Rückzahlungen bewahrt. Auf diese Regelung sollte daher nicht verzichtet werden.

Ob eine Kündigung wegen rückständiger Miete zulässig ist, wenn die vereinbarte Miete höher ist als zulässig und der Mieter dies nicht rügt, aber tatsächlich eine geringere, nämlich die gesetzlich zulässige Miete zahlt, ist im Gesetzentwurf allerdings nicht geregelt und kann Anlass zu Streitigkeiten geben. Hier besteht Klarstellungsbedarf.

12. Staffelmiete, § 557 a BGB-E

Nach der aktuellen Rechtslage können die Parteien eines Mietvertrages einen Staffelmietvertrag vereinbaren. Die Höhe der Staffeln ist grundsätzlich nicht beschränkt. Erforderlich ist allerdings, dass die Miete jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleibt. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b BGB ausgeschlossen.

Bei nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse abgeschlossenen Staffelmietvereinbarungen soll nach § 557 a Abs. 4 Satz 1 BGB-E die Begrenzung der Miete nicht nur für die vereinbarte erste Miete, sondern auch für jede weitere Mietstaffel gelten. Hiernach muss geprüft werden, ob zu dem Zeitpunkt, zu dem die jeweilige Staffel fällig wird, die Grenze der Mietpreisbremse eingehalten ist.

Die Beschränkung der Staffelmieten soll auch die Ausnahmen für neu errichtete und umfassend modernisierte Wohnungen (§ 556f BGB-E) sowie die Sonderregelungen für den Bestandsschutz in Höhe der Vormiete und die Berücksichtigung einer Modernisierung (§ 556e BGB-E) umfassen.

Soweit Staffelmietverträge vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse vereinbart worden sind, sollen diese ohne Einschränkung weiter gelten.

Position des IVD:

Die vorgeschlagene Änderung greift erheblich in die Gestaltungsmöglichkeiten der Parteien ein. Mit dem Regelungsvorschlag wird verkannt, dass die Staffelmiete den Parteien in der Praxis Planungssicherheit gewährleistet, da weitere Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht bestehen. So hat der Vermieter etwa nicht die Möglichkeit, die Miete etwa wegen einer Modernisierung zu erhöhen.

Es ist grundsätzlich zu befürworten, dass die Staffel bei ihrer Fälligkeit jeweils auf das Greifen der Mietpreisbremse überprüft werden soll. Da die Überprüfung aber sehr aufwendig ist, ist davon auszugehen, dass der Staffelmietvertrag künftig bedeutungslos wird. Die mit dem Zweck der Staffelmiete verbundene Planungssicherheit besteht nicht mehr.

Die Beschränkung der Staffelmiete sollte nach Auffassung des IVD gestrichen werden.

13. Indexmieten, § 557 b BGB-E

Bei Indexmieten sollen hinsichtlich der Ausgangsmiete die allgemeinen Regelungen der Mietpreisbremse gelten. Anders als bei Staffelmietverträgen unterliegen jedoch die nachfolgenden Mieterhöhungen aufgrund der Anpassung an den Index nicht mehr der Mietpreisbremse.

Position des IVD:

Die vorgeschlagene Regelung wird durchaus befürwortet, da der Indexmietvertrag erhalten bleibt. Insbesondere im Neubaubereich ist eine Indexierungsmöglichkeit erforderlich, da die Miete sonst auf Jahre eingefroren werden würde.

II. Artikel 2 – Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch – Art. 229 EGBGB

Die Regelungen über die Mietpreisbremse (§§ 556d bis 556g BGB-E) gelten nur für Mietverträge, die nach Inkrafttreten der Landesverordnungen nach § 556 d Abs. 2 BGB-E abgeschlossen werden. Staffelmietverträge, die bis zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen wurden, genießen auch für die zukünftigen Staffeln Bestandsschutz.

Position des IVD:

Die Übergangsregelung wird befürwortet, da hierdurch klargestellt wird, dass die Mietpreisbremse erst auf Mietverträge Anwendung findet, die nach Inkrafttreten einer Landesverordnung abgeschlossen werden. Hierdurch wird Planungs- und Rechtssicherheit gewährleistet. Gleiches gilt für den Bestandsschutz von Staffelmietverträgen, selbst wenn die gestaffelte Miete oberhalb der nach § 556d BGB-E zulässigen Miete liegt.

III. Artikel 3 – Änderung des Gesetzes zur Wohnungsvermittlung

1. Zu Nr. 1 – § 2 WoVermRG – Buchstabe a)

Nach der aktuellen Rechtslage kann der Wohnungssuchende zur Zahlung einer Maklerprovision verpflichtet werden, auch wenn der Makler die Wohnung vom Vermieter zur Vermarktung an die Hand gegeben bekommen hat (§ 3 Abs. 2 WoVermRG). Zum Schutz des Wohnungssuchenden ist die Höhe der Provision auf zwei Monatsmieten begrenzt.

Nach dem Koalitionsvertrag soll im Rahmen der Wohnungsvermittlung bei der Frage, wer einen an der Vermietung beteiligten Makler bezahlt, das marktwirtschaftliche Prinzip gelten. Hiernach soll derjenige den Makler bezahlen, der ihn bestellt, wobei möglich sein soll, dass sowohl Vermieter wie auch Wohnungssuchende den Makler bestellen können.

Die Umsetzung des Koalitionsvertrages soll durch eine Änderung des WoVermRG erfolgen. Nach § 2 Abs. 1a WoVermRG-E soll der Wohnungsvermittler vom Wohnungssuchenden nur dann die Zahlung eines Entgelts verlangen dürfen, wenn der Wohnungsvermittler von ihm in Textform einen Suchauftrag erhalten und der Vermittler nur zu diesem Zweck den Auftrag zum Angebot einer Wohnung im Sinne des § 6 Abs. 1 WoVermRG vom Vermieter eingeholt hat.

Da die Regelung des § 6 Abs. 1 WoVermRG unverändert beibehalten werden soll, darf ein Wohnungsvermittler einem Wohnungssuchenden eine konkrete Wohnung auch nach Erteilung eines Suchauftrags nur anbieten, wenn er vom Berechtigten hierzu den „Auftrag“, also das Einverständnis im Sinne des § 6 WoVermRG, eingeholt hat. In welcher Weise der Wohnungsvermittler die Wohnung auf Veranlassung des Wohnungssuchenden sucht, soll ihm freistehen. Provisionspflichtig wäre der Wohnungssuchende nach dem Gesetzentwurf also beispielsweise dann, wenn der Vermittler eine Anzeige schaltet und sich ein Vermieter daraufhin mit einer passenden Mietwohnung meldet. In diesem Fall würde der Vermittler „auf Bestellung“ des Wohnungssuchenden tätig.

Gibt der Vermieter dem Vermittler eine Wohnung an die Hand, um einen Mieter zu finden, soll eine wirksame Verpflichtung eines Wohnungssuchenden zur Zahlung der Courtage nicht mehr in Betracht kommen: Nur der Vermieter soll dann „Besteller“ sein.

Der Wortlaut des § 2 Abs. 1a WoVermRG-E
--

„(1a) Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn,
--

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. der Wohnungssuchende erteilt dem Wohnungsvermittler in Textform einen Suchauftrag und2. der Wohnungsvermittler holt ausschließlich wegen dieses Suchauftrags vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten (§ 6 Absatz 1).“ |
|---|

Position des IVD:

1. Die vorgeschlagene Regelung steht im krassen Gegensatz zu der Vereinbarung der Regierungsparteien im Koalitionsvertrag. Danach sollte nämlich ein echtes Bestellerprinzip eingeführt werden, bei dem Besteller sowohl der Vermieter als auch der Mieter sein kann. Nach der vom Bundesjustizministerium vorgeschlagenen Regelung muss im praktischen Ergebnis aber immer der Vermieter die Provision zahlen. Fälle, in denen der Mieter provisionspflichtig ist, sind nach der vorgeschlagenen Formulierung des Gesetzes rein theoretischer Natur und praktisch nicht denkbar.

Anders die Gesetzesentwürfe, die im Jahre 2013 vom Bundesrat eingebracht worden sind, geht der jetzige Gesetzesentwurf des BMVJ nicht von dem Begriff des Bestellers aus, sondern von dem des Suchauftrags. Nach dem Referentenentwurf soll der Makler von dem Wohnungssuchenden nur dann eine Provision fordern dürfen, wenn der Wohnungssuchende ihm einen Suchauftrag in Textform erteilt hat. Dies ist auch nach Ansicht des IVD gerechtfertigt. Abzulehnen ist aber die weitere Voraussetzung, nach der der Makler vom Mieter nur dann eine Provision verlangen kann, wenn er den Auftrag zur Vermittlung der Wohnung vom Vermieter ausschließlich wegen dieses Suchauftrags eingeholt hat.

Vermittelt der Makler dem Wohnungssuchenden eine Wohnung, die er schon in seinem Auftragsbestand hat oder für die er vom Vermieter unabhängig von dem konkreten Suchauftrag

des Mietinteressenten einen Auftrag erhält, kann er von dem Mieter somit keine Provision verlangen. In der Praxis bedeutet dies, dass der Makler, der von dem Mieter eine Provision verlangen will, dem Wohnungssuchenden keine Wohnung anbieten darf, die er bereits in seinem Bestand hat, sondern für diesen erst eine andere Wohnung suchen muss.

Die Objekte, die der Mietinteressent nicht „nimmt“, kann der Makler einem anderen Mietinteressenten nicht mehr provisionspflichtig anbieten, weil er sie ja nun in seinem Bestand hat. Die Objekte sind für die Mieterprovision „verbrannt“. Aber auch vom Vermieter bekommt der Makler für die Vermittlung dieser Objekte in der Regel keine Provision, weil er diesem gegenüber erklärt hat, er habe einen Interessenten, welcher ihn mit der Suche einer Wohnung provisionspflichtig beauftragt habe.

§ 2 Abs. 1a Nr. 2 WoVermRG sollte ersatzlos gestrichen werden, da er im Widerspruch zum Koalitionsvertrag steht. Der Schutz des Wohnungssuchenden wird entsprechend dem vorgelegten Gesetzentwurf gewährleistet, indem dieser einen Suchauftrag in Textform vorsieht (§ 2 Abs. 1a Nr. 1BGB-E). Der Mietinteressent ist also dann Besteller und kann bei Abschluss eines entsprechenden Vertrages zur Zahlung der Maklerprovision verpflichtet sein, wenn er dem Makler einen Auftrag erteilt, für ihn eine Wohnung zu suchen (Suchauftrag).

Da nach § 6 Abs. 1 WoVermRG der Makler eine Wohnung nur dann zur Vermietung anbieten darf, wenn er zuvor einen entsprechenden Auftrag von dem Vermieter erhalten hat, gibt es keine andere Möglichkeit, ein echtes Bestellerprinzip zu formulieren.

2. Insgesamt ist die vorgeschlagene Regelung sehr kompliziert, da sie ausschließlich darauf abzielt, den Wohnungssuchenden zu entlasten. Es handelt sich nicht um ein echtes Bestellerprinzip, sondern um ein reines Veranlasserprinzip, welches dem System des BGB widerspricht. Denn für die Begründung eines Vertragsverhältnisses kommt es nicht darauf an, wer etwas veranlasst, sondern wer einen konkreten Auftrag erteilt bzw. ein entsprechendes Angebot abgibt. Durch das Veranlasserprinzip soll bewusst die Tatsache verdrängt werden, dass der Makler in der Praxis für beide Parteien des Mietvertrages tätig wird. Die Leistung des Maklers geht deutlich über die im Maklervertrag geschuldete Leistung hinaus. Er vereinbart mit dem Interessenten Besichtigungstermine, er berät ihn im Hinblick auf die Wohnung (Umgebung, energetische Beschaffenheit der Wohnung) und koordiniert den Vertragsschluss mit dem Mieter. Zudem ist es oftmals so, dass der Makler für den Mieter Mietfreiheit erreicht, wenn die Wohnung in einem renovierungsbedürftigen Zustand ist.
3. Wenn der Gesetzgeber dennoch ein einseitiges Gesetz beschließen sollte, wonach grundsätzlich immer der Vermieter zu zahlen hätte, sollte dies nur in den Gebieten anwendbar sein, in denen auch die Mietpreisbremse gilt. Dementsprechend sollte die Geltung der Regelung, die im krassen Widerspruch zur Vertragsfreiheit steht, auf fünf Jahre begrenzt werden.

4. Zudem sollte § 549 Abs. 2 BGB – wie bei der Mietpreisbremse – Anwendung finden. Wohnungssuchende, die beispielsweise eine Wohnung nur zum vorübergehenden Gebrauch nutzen, sind meistens darauf angewiesen, möglichst schnell eine Wohnung zu finden. Hierauf haben sich Agenturen spezialisiert, die etwa Wohnungen für entsendete Arbeitnehmer suchen. Wohnungsvermittlungen, die darauf ausgelegt sind, nur für eine bestimmte Dauer eine Wohnung zu vermitteln, sollten von der Regelung nach § 2 Abs. 1a WoVermRG-E ausgenommen werden. Diese Situationen sind nicht mit der gewöhnlichen Wohnungssuche zu vergleichen. Gerade, weil hier oftmals möglichst schnell eine Wohnung gefunden werden muss, ist es dem Wohnungssuchenden auch im Hinblick auf die Intention des Koalitionsvertrages und des Gesetzentwurfs zuzumuten, für die Wohnungsvermittlung unabhängig von einem Suchauftrag eine Provision zu zahlen. Eine entsprechende Ausnahme könnte in § 1 Abs. 3 WoVermRG aufgenommen werden, der bereits vorsieht, dass das WoVermRG auf Wohnräume im Fremdenverkehr keine Anwendung findet. Der Fremdenverkehr ist durchaus mit den in § 549 Abs. 2 BGB genannten Fällen vergleichbar.

4. Zu Nr. 2 - § 3 Abs. 2 WoVermRG

Nach der aktuellen Rechtslage kann der Wohnungssuchende verpflichtet werden, ein vom Vermieter geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen. Diese Regelung in § 3 Abs. 2 WoVermRG soll nach dem Gesetzentwurf aufgehoben werden, da sie seinem Zweck widerspricht.

Position des IVD:

Auf diese Regelung sollte nicht verzichtet werden, da sie dem Grundsatz der Vertragsfreiheit entspricht. Zumindest sollte diese Vorschrift für die § 549 Abs. 2 BGB genannten Mietverhältnisse wie etwa das Wohnen auf Dauer weiterhin anwendbar sein.

5. Artikel 4 – Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

§ 5 WiStG

§ 5 WiStG soll abgeschafft werden, da die Vorschrift in Ansehung der Mietpreisbremse kaum eine Bedeutung mehr zukommt.

Position des IVD:

Die Aufhebung der Vorschrift ist im Fall einer Mietpreisbremse grundsätzlich konsequent. Da die Mietpreisbremse jedoch nur zeitlich befristet ist, die Aufhebung von § 5 WiStG aber generell erfolgen soll, fehlt es nach Ablauf der Mietpreisbremse an einem entsprechenden Mittel. Es sollte daher nicht auf § 5 WiStG verzichtet werden. Es sei denn, die Politik plant bereits jetzt insgeheim eine Fortsetzung bzw. eine Entfristung der Mietpreisbremse. Dies würde im krassen Widerspruch zum Koalitionsvertrag stehen.

C. Zusammenfassung

Das vorgelegte Gesetz ist das Resultat einer verfehlten Wohnungspolitik. Durch das Gesetz werden lediglich die Symptome des Nachfrageüberhangs bekämpft, die Ursachen bleiben dagegen unberücksichtigt. Statt eine aktive Wohnungsbaupolitik zu betreiben, werden die Rechte der Vermieter massiv beschnitten. Die Auswirkungen für den Wohnungsmakler durch das geplante Bestellerprinzip sind verheerend, da dieses lediglich darauf abzielt, den Wohnungssuchenden von den Maklerkosten zu entlasten, obwohl dieser für den Wohnungssuchenden eine Leistung erbringt. Um ein Bestellerprinzip geht es dabei offenbar nicht. Im Übrigen ist der Wohnungssuchende durch die Provision von maximal zwei Mieten bereits ausreichend geschützt.

I. Bestellerprinzip

In der vorgelegten Ausgestaltung des Wohnraumvermittlungsgesetzes sind nur noch sehr wenige Konstellationen denkbar, in den der Wohnungssuchende die Provision zahlt. Die Ausführung eines Suchauftrages ist nur in sehr engen und kaum einzuhaltenden Grenzen denkbar (§ 2 Abs. 1a Nr. 2 WoVermRG). Übertriebene Dokumentationspflichten sind erforderlich, um sich einen Provisionsanspruch zu sichern. Dies steht im krassen Widerspruch zum Koalitionsvertrag, wonach beide Parteien Auftraggeber des Maklers sein sollte. Mit einem marktwirtschaftlichen Prinzip hat dies jedenfalls nichts zu tun.

Der IVD fordert eine Streichung von § 2 Abs. 1a Nr. 2 WoVermRG, da dies dem Koalitionsvertrag widerspricht. Der vorliegende Vorschlag stellt kein Bestellerprinzip dar. Der Schutz des Wohnungssuchenden wird entsprechend dem vorgelegten Gesetzentwurf gewährleistet, indem dieser einen Suchauftrag in Textform vorsieht (§ 2 Abs. 1a Nr. 1BGB-E). Der Mietinteressent ist also dann Besteller und kann bei Abschluss eines entsprechenden Vertrages zur Zahlung der Maklerprovision verpflichtet sein, wenn er dem Makler einen Auftrag erteilt, für ihn eine Wohnung zu suchen (Suchauftrag).

Da nach § 6 Abs. 1 WoVermRG der Makler eine Wohnung nur dann zur Vermietung anbieten darf, wenn er zuvor einen entsprechenden Auftrag von dem Vermieter erhalten hat, gibt es keine andere Möglichkeit, ein echtes Bestellerprinzip zu formulieren.

Wenn der Gesetzgeber dennoch ein einseitiges Gesetz beschließen sollte, wonach grundsätzlich immer der Vermieter zu zahlen hätte, sollte dies nur in den Gebieten anwendbar sein, in denen auch die Mietpreisbremse gilt.

Darüber hinaus sollte das Bestellerprinzip nicht bei vorübergehenden Mietverhältnissen über Wohnraum anwendbar sein. Wohnungssuchende, die etwa als Entsandte nur für ein Projekt in einer anderen Stadt eingesetzt sind, sind auf eine möglichst rasche Vermittlung einer Wohnung angewiesen. Es ist daher in jedem Fall zumutbar, dass der Wohnungssuchende für die Vermittlung der Wohnung zahlt, auch wenn der Wohnungsvermittler diese bereits in seinem Bestand hatte. Ohnehin hätte das

vorgeschlagene Bestellerprinzip erhebliche Auswirkungen auf die Arbeitnehmermobilität in Deutschland.

Statt ein Besteller- bzw. Veranlasserprinzip einzuführen, sollte besser der Sach- und Fachkundenachweis wie er im Koalitionsvertrag vorgesehen ist, umgesetzt werden. Zumindest sollten beide Verfahren mit einander gekoppelt werden. Durch eine Steigerung der Qualität der Maklerleistung, würden vor allem die Wohnungssuchenden profitieren, deren Schutz das vorliegende Gesetz gewidmet ist.

II. Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse ist in ihrer Ausgestaltung sehr kompliziert und streitanfällig, was sich in den kommenden Zivilprozessen zeigen wird. Dies ist beispielsweise auf die Schwierigkeiten zurückzuführen, die sich bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ergeben. Hierzu sind einheitliche gesetzlich geregelte Grundsätze erforderlich, nach denen etwa qualifizierte Mietspiegel erstellt werden. Die Mietpreisbremse sollte ohnehin nur in den Gebieten zur Anwendung kommen, in denen ein entsprechender Mietspiegel vorhanden ist. Die Durchsetzung bzw. Erbringung der verschiedenen Nachweise wird oftmals ebenfalls einer gerichtlichen Klärung vorbehalten sein.

Der Staffelmietvertrag ist für die Parteien vor allem in Hinblick auf seine Planungssicherheit eine Alternative zum Standardmietvertrag. Diese Planungssicherheit entfällt, da beim Fällig werden einer jeden Staffel zu prüfen ist, ob diese der Mietpreisbremse entspricht.

Die Berücksichtigung von Modernisierungskosten, die vor einer Wiedervermietung angefallen sind, ist zu befürworten (§ 556e Abs. 2 BGB-E). Es ist allerdings erforderlich, dass die Modernisierungskosten auch auf die vorige Miete aufgeschlagen werden dürfen und nicht nur auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent. Könnten diese Modernisierungskosten generell nicht berücksichtigt werden, würde ein Vermieter auf Modernisierung auch in laufenden Mietverhältnissen verzichten, da er fürchten muss, dass der Mieter aufgrund seines Sonderkündigungsrechtes nach § 561 BGB kündigt und er die Modernisierungskosten aufgrund der Mietpreisbremse selbst tragen muss.

Problematisch bei der Mietpreisbremse ist vor allem die Länderermächtigungsgrundlage, die dem Muster des § 558 Abs. 3 und § 577a BGB folgt. Obwohl die Mietpreisbremse einen völlig anderen Schutzcharakter hat, denn es soll der Wohnungssuchende und nicht der bestehende Mieter geschützt werden, stellt der Gesetzentwurf dieselben geringen Anforderungen wie bei den bereits bekannten Ermächtigungsgrundlagen. Hier sind klar definierte objektive Voraussetzungen wie etwa die Leerstandquote erforderlich. Der Verzicht auf derartige Indikatoren ist nicht hinnehmbar. Zudem sollten konkrete Regelbeispiele im Gesetz aufgenommen werden.

Ebenfalls problematisch ist die Ausnahme von der Mietpreisbremse im Fall einer umfassenden Modernisierung, da die Messlatte zu hoch hängt. Nach der Begründung des Referentenentwurfs soll von einer umfassenden Modernisierung ausgegangen werden, wenn die Kosten 1/3 der Kosten für

einen entsprechenden Neubau betragen haben. Eine umfassende Modernisierung sollte dann vorliegen, wenn die Kosten hierfür mindestens 300 Euro je Quadratmeter Wohnfläche betragen haben oder wenn Von den fünf Ausstattungsmerkmalen Sanitärausstattung, Elektroinstallation, Heizung, Fenster und Fußboden mindestens drei deutlich verbessert worden sind.

Die vorgeschlagene Regelung zur zeitlichen Befristung der Mietpreisbremse steht eindeutig im Widerspruch zum Koalitionsvertrag. Hiernach sollte den Ländern für die Dauer von fünf Jahren die Möglichkeit eingeräumt werden entsprechende Landesverordnungen zu erlassen. Dies ist in der Weise zu verstehen, dass die Mietpreisbremse fünf Jahre nach Inkrafttreten der Ermächtigungsgrundlage nicht mehr gilt. Daher ist es zwingend erforderlich, die Ermächtigungsgrundlage mit einem Enddatum zu versehen. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass die Länder nicht vor Ablauf der Frist aufgrund der noch bestehenden Ermächtigungsgrundlage neue Rechtsverordnungen erlassen, sodass sich der Zeitraum insgesamt verlängert.

Der Verzicht auf die Kopplung an Maßnahmenpläne zur Behebung des Wohnungsmangels zeigt die Einseitigkeit des Gesetzentwurfs zulasten der Immobilienwirtschaft. Ansätze zur Umsetzung eines Bündnisses für das Wohnen bleibt die Politik schuldig. Statt einseitige Regelungen zu treffen, sollte der Neubau gestärkt und die Verbesserung des Bestandes forciert werden. Nur eine Verbreiterung des Angebots im Neubau und Bestand kann den Nachfrageüberhang kompensieren. Dabei können verschiedene Instrumente wie die soziale Wohnraumförderung durch das Land, die Ausweisung neuer Baugebiete durch die Kommune, die Bereitstellung von Bauland durch Land oder Kommune, Zusagen kommunaler Wohnungsbaugesellschaften für Wohnungsneubau oder der Abschluss von kommunalen Bündnissen für Wohnen zum Einsatz kommen.

Dem Wohnungssuchenden nützen beide Ansätze nichts. Der Vermieter wird sich auch künftig für den Mieter entscheiden, der das geringere Ausfallrisiko verspricht. Ein bisher sehr transparenter Vermietungsmarkt wird in die Intransparenz getrieben. Dies gilt nicht nur für die Vermietung selbst, sondern auch für die Vermittlungen durch einen Makler. Derjenige, der das Gut mehr benötigt, wird auch dafür zahlen. Was vom Gesetz bleiben wird, sind einige Placebos für die Wohnungssuchenden.

Immobilienverband Deutschland IVD

Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Littenstraße 10 ■ 10179 Berlin

Präsident: Jens-Ulrich Kießling
Stellv. & Vizepräsident: Jürgen Michael Schick
Bundesgeschäftsführerin: Sun Jensch
www.ivd.net