



STELLUNGNAHME

Berlin, 23. Januar 2015

Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie über alternative Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten und zur Durchführung der Verordnung über Online-Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten

I. Einleitende Zusammenfassung

Haus & Grund Deutschland begrüßt, dass der Referentenentwurf keine obligatorische Schlichtung für Mietrechtstreitigkeiten vorsieht. Haus & Grund berät private Vermieter bundesweit in über 900 Vereinen in allen mietrechtlichen Angelegenheiten. Schon heute wirkt Haus & Grund auch in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund (DMB) darauf hin, dass Konflikte zwischen Mietern und Vermietern in vielen Fällen außergerichtlich beigelegt werden. Prozesse werden durch die effektive Arbeit der Verbände in den meisten Fällen vermieden.

Eine obligatorische Schlichtung würde zu einer Verzögerung des Instanzenzuges führen, was insbesondere für private Vermieter oftmals eine enorme finanzielle Belastung bedeutet. Insoweit ist die Intention des Referentenentwurfs zu begrüßen, wonach Klageverfahren nicht unnötig durch prozessuale Anforderungen verlängert werden.

Haus & Grund plädiert jedoch für eine gesetzliche Präzisierung der Definition des Unternehmers in § 14 BGB. Ob und wann ein privater Vermieter „Unternehmer“ i.S.d. § 14 BGB ist, wird in der instanzengerichtlichen Rechtsprechung unterschiedlich beurteilt. Dies führt zur Rechtsunsicherheit bei der Frage, ob es sich bei dem Mietvertrag eines privaten Vermieters um einen Verbrauchervertrag handelt, oder nicht. Rechtssicherheit in diesem Punkt ist schon deswegen von herausragender Bedeutung, weil private Vermieter 66 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland anbieten. Haus & Grund Deutschland schlägt daher vor, private Vermieter mit weniger als 50 Wohnungen entsprechend der Rechtsprechung des BGH und in Analogie zum Anwendungsbereich des AGG im Wege der Legaldefinition von der Unternehmereigenschaft auszunehmen (vgl. später II., 1.).

II. Zu den Vorschriften im Einzelnen

Der Referentenentwurf sieht vor, dass Verbraucherschlichtungsstellen für Streitigkeiten über Pflichten aus Kaufvertrags- oder Dienstleistungsvertragsverhältnissen zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer einzurichten sind.

1. Unbestimmtheit des Unternehmerbegriffs

Nicht eindeutig geregelt ist, ob es sich bei einem Mietvertrag um einen Verbrauchervertrag im Sinne des § 310 Abs.3 BGB handelt. Maßgeblich dafür ist, ob der Vermieter Unternehmer im Sinne des § 14 Abs.1 BGB ist. Dies ist nach der derzeitigen Regelung nicht geklärt. Das BMJV – Referat 1B6 – geht¹ davon aus, dass Vermieter zwar Unternehmer sein können, es nach der derzeitigen Definition aber nicht sein müssen.

Nach § 14 Abs.1 BGB ist ein Unternehmer eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt.

Inwieweit private Vermieter als Unternehmer einzustufen sind, hängt vom Umfang ihrer Vermietungstätigkeit ab. Der BGH (Urteil vom 23.10.2001, XI ZR 63/01) betrachtet die Verwaltung eigenen Vermögens nicht als gewerbliche Tätigkeit. Das ausschlaggebende Kriterium für die Abgrenzung einer privaten von einer berufsmäßig betriebenen Vermögensverwaltung soll der Umfang der mit ihr verbundenen Geschäfte sein. Bei der Vermietung von Immobilien kommt es danach auf den Umfang, die Komplexität und die Anzahl der damit verbundenen Vorgänge an. Die Ausrichtung auf eine Vielzahl gleichartiger Geschäfte soll hierbei für ein professionelles Vorgehen sprechen. Haus & Grund stimmt der Ansicht des BGH zu. Die Vermietung ist unverzichtbares Element der Immobilienverwaltung, dient die Miete doch zur Finanzierung der laufenden Kosten, Beiträge, Gebühren und Instandhaltung.

Ob der mit der Vermietung verbundene organisatorische und zeitliche Aufwand insgesamt das Bild eines planmäßigen Geschäftsbetriebs vermittelt, bleibt jedoch eine Einzelfallentscheidung. Eine höchststrichterliche objektive Grenze zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblicher Vermietung gibt es nicht. In den Instanzen ist dies bisher unterschiedlich bewertet worden. Das Landgericht Waldshut-Tiengen hat in seinem Urteil vom 30.04.2008 (Az. 1 S 27/07) eine Vermietung von 8 Wohnungen als eine Verwaltung eigenen Vermögens anerkannt. Auch das OLG Düsseldorf hat in seinem Beschluss vom 12.01.2012 (Az. 24 U 72/09) alleine die Tatsache, dass 5 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten vermietet werden, nicht als Nachweis einer gewerblichen Tätigkeit ausreichen lassen. Das AG Hannover hat in seinem Urteil vom 24.09.2009 (Az. 414 C 6115/09) hingegen angenommen, dass auch private Vermieter grundsätzlich gewerblich tätig sind. Dies soll zumindest dann der Fall sein, wenn der Vermieter als planvoll am Wohnungsmarkt tätiger Anbieter erscheint und erkennbar die Entscheidung getroffen hat, zumindest einen Teil seiner Einkünfte durch Vermietungen zu erzielen, so dass die Schwelle zum Gelegenheitsvermieter überschritten ist. Als Beispiel einer privaten Vermögensverwaltung hat das Amtsgericht die Vermietung einer einzelnen Einliegerwohnung genannt.

¹ Vgl. Schreiben an Haus & Grund Deutschland vom 27. August 2014 zur Umsetzung der Verbraucherrechtlinie.

Eine einheitliche Begriffsbestimmung ist im Mietrecht zwingend erforderlich, wenn der Gesetzgeber die Akzeptanz der außergerichtlichen Konfliktlösung fördern will. Haus & Grund Deutschland schlägt vor, private Vermieter mit weniger als 50 Wohnungen im Wege der Legaldefinition von der Unternehmereigenschaft auszunehmen. Diese Grenze entspricht der für private Vermieter i. S. d. § 19 Abs. 5 Satz 2 AGG. Damit würde für Vermieter und Mieter eine klar nachvollziehbare Grenze gezogen und Rechtssicherheit geschaffen.

2. Zu § 26 Behördliche Verbraucherschlichtungsstelle

In § 26 hinter „§§ 7, 9 und 10 Satz 1 ...“ sollte der Bestandteil „Satz 1“ gestrichen werden. § 10 umfasst nur einen Satz.

3. Zu § 29 Gebühren

Da nicht eindeutig ist, ob private Vermieter vom Unternehmerbegriff im Sinne des § 14 BGB erfasst sind, plädiert Haus & Grund Deutschland dafür, dass § 29 Abs. 3 Satz 2 keine Anwendung auf private Vermieter findet. Sofern jede Schlichtungsstelle die Frage, ob ein privater Vermieter Unternehmer ist, anders beurteilen kann, darf eine solche Rechtsunsicherheit nicht zulasten der privaten Vermieter ergehen, indem sie möglicherweise mit Kosten belastet werden.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit über 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über mehr als 80 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.