

Mandantenrundschriften 1/2015

Mietpreisbremse und Bestellerprinzip

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG), umgangssprachlich das Gesetz zur Mietpreisbremse oder zum Bestellerprinzip, wird aller Voraussicht nach zum 01.06.2015 in Kraft treten. Nachfolgend die wichtigsten Neuerungen.

1. Das Bestellerprinzip

a. Das Bestellerprinzip

Ziel ist es, dass bei der Vermietung von Wohnungen derjenige den Makler bezahlt, der ihn beauftragt. Bislang ist es vor allem in den Ballungsräumen so, dass zwar der Vermieter den Makler beauftragt, der Mieter aber die Provision zu zahlen hat. Dies ist zukünftig unzulässig. Aber auch die Beauftragung des Maklers durch den Interessenten (späteren Mieter) führt zu nicht zwangsläufig zu einer Provisionspflicht des späteren Mieters, denn es gibt eine praxisrelevante Konstellation, in denen der Mieter zwar den Makler beauftragt, dieser aber trotz der erfolgreicher Vermittlung einer dem Mieter nicht bekannten Wohnung keine Provision verlangen kann.

b. Ausschließlichkeit

Die „Ausschließlichkeit“ führt wohl dazu, dass wenn der Makler dem Interessenten eine Wohnung anbietet, die er ausschließlich für diesen gefunden hat, diese Wohnung für eine weitere Vermittlung zu Lasten von anderen Mietinteressenten „verbraucht“ ist. Sie kann keinem anderen Interessenten mehr provisionspflichtig angeboten werden, da sie ja nicht „ausschließlich“ für diesen Interessenten gesucht wurde! Nimmt der erste Mietinteressent die angebotene Wohnung also nicht, ist eine provisionspflichtige Vermittlung an andere Interessenten für diesen Makler nicht mehr möglich.

c. Textform

Der Abschluss eines Maklervertrags bedarf bisher keiner bestimmten Form. Er konnte mündlich, durch schlüssiges Handeln (konkludent) oder auch schriftlich abgeschlossen werden. Zukünftig muss der Vertrag über die Vermittlung oder den Nachweis einer Gelegenheit zum Abschluss eines Wohnungsmietvertrags zur Wirksamkeit der Textform des §126b BGB genügen. Der Vertrag bedarf einer lesbaren Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist und er muss auf einem dauerhaften Datenträger gespeichert sein. Eine eigenhändige Unterschrift unter ein schriftliches Vertragsdokument ist nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann folglich auch per E-Mail, per Fax oder wohl auch per SMS zustandekommen. Wichtig ist, dass dieses „Dokument“ archiviert wird!

- d. Verstoß gegen die Textform
Wird die Textform nicht eingehalten, ist der Maklervertrag nicht wirksam, eine Provision kann in keinem Fall, also selbst bei ansonsten erfolgreicher Tätigkeit des Maklers, verlangt werden.
- e. Gewerberaummietverträge und Kaufverträge
Maklerverträge über den Nachweis oder die Vermittlung von Gewerberaummietverträgen oder den Verkauf von Immobilien sind auch zukünftig formfrei möglich. Allerdings sollten sie aus Beweisgründen immer schriftlich abgeschlossen werden.

2. Die Mietpreisbremse

- a. Allgemeines
Das Grundprinzip der Mietpreisbremse ist, dass die Miete bei einer Neuvermietung von bestehendem (alten) Wohnraum zu Beginn des neuen Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete nur um höchstens 10% übersteigen darf. Eine höhere Mietpreissteigerung bei der Neuvermietung ist damit nicht mehr möglich. Die Bestimmung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ wird allerdings auch zukünftig in den Kommunen, die keinen qualifizierten Mietspiegel haben, mit Unsicherheiten und erheblichem Streitpotenzial behaftet sein.
- b. Laufende Mietverträge
Bestandsmietverträge sind von der gesetzlichen Regelung grds. nicht betroffen, auch wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete bereits um 10% übersteigen. Das Gesetz nimmt nur die Mieterhöhungen aus, die aufgrund einer Vereinbarung mit dem Vermieter im letzten Jahr des Mietverhältnisses zustande gekommen sind, da der Gesetzgeber einem Missbrauch vorbeugen will.
- c. Staffelmiete
Bei der Vereinbarung einer Staffelmiete gibt es einige Besonderheiten. Bei Neuabschluss einer Staffelmiete muss zu Beginn jeder Staffel jedes Mal überprüft werden, ob diese neue Staffelmiete maximal 10% über der aktuellen ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Entscheidend für die Wirksamkeit der neuen Miethöhe ist der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen neuen höheren Mietstaffel fällig wird. Sollte die ortsübliche Vergleichsmiete zu diesem Zeitpunkt gesunken sein, bliebe die Miete unverändert. Eine Anpassung nach unten ist im Gesetz nicht vorgesehen.
- d. Indexmiete
Bei einer Indexmiete ist nur am Anfang zu prüfen, ob die Ausgangsmiete max. 10% über den Vergleichsmieten liegt. Die späteren Erhöhungen aufgrund der Indexierung werden nicht mehr überprüft. Spätere Mieterhöhungen allein aufgrund der Indexierung können daher die 10%-Grenze auch übersteigen, ohne dass diese unwirksam wären.

- e. **Modernisierung**
Besonderheiten gibt es für Mieterhöhungen wegen einer Modernisierungsmaßnahme. Soweit eine Mieterhöhung wg. einer Modernisierungsmaßnahme schon gegenüber dem Vormieter wirksam erklärt wurde, gilt die schon erhöhte Miete als Bestandsmiete. Sollte die Mieterhöhung nach dem Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen noch nicht erklärt worden sein oder sollte der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme vorgenommen haben, als die Wohnung nicht vermietet war (Leerstand), kann er die ortsübliche Vergleichsmiete entsprechend der Vorschriften zur Modernisierungsmieterhöhung berechnen, § 556e BGB neu. Der Vermieter muss die „richtige“ neue Miete dabei relativ kompliziert ermitteln, § 559 BGB ff. Wichtig ist, dass er alle Modernisierungsmaßnahmen dokumentieren muss, die während eines Leerstands durchgeführt wurden.
- f. **Neubauwohnungen**
Für neu errichteten Wohnraum kann bei der erstmaligen Vermietung die Miete frei vereinbart werden. Die Wohnungen müssen nach dem 01.10.2014 erstmals vermietet werden.
- g. **Umfassende Modernisierung**
Wohnungen, die nach einer „umfassenden Modernisierung“ erstmals wieder vermietet werden, werden wie eine Neubauwohnung behandelt. Eine Modernisierung soll dann „umfassend“ sein, wenn die Investitionen mindestens etwa 1/3 des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht.
- h. **Örtlicher Geltungsbereich**
Die Mietpreisbremse gilt nur in den Bereichen, die die Bundesländer festlegen. Es ist damit zu rechnen, dass alle größeren Städte und Ballungsräume, insbesondere München, Augsburg und Nürnberg sowie die Umlandgemeinden betroffen sein werden.
- i. **Überschreitung der 10% Grenze**
Sollte die neue Miete die ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 10% übersteigen, bleibt der Mietvertrag trotzdem wirksam. Der Mieter kann die Mietzahlungen, die die ortsübliche Vergleichsmiete von 10% übersteigen, vom Vermieter herausverlangen. Die die 10% übersteigende Miete muss der Vermieter aber erst nach einer entsprechenden Rüge und nur für den Zeitraum ab der Rüge an den Mieter zurückzahlen.

GUIDO SANDMANN
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Sandmann Rechtsanwälte
Rosenheimerstraße 12
81669 München

Tel.: 089 / 45 20 68 2-0
Fax: 089 / 45 20 68 2-22
guido.sandmann@muenchen-immobilienrecht.de
www.immobilienrecht-muenchen.de