

IMMOBILIENRECHT

DEZEMBER 2020

Aktuelle Gesetzgebung im Miet- und Maklerrecht

Zum Jahresabschluss soll im Rahmen dieses Newsletters auf bevorstehende Änderungen, welche mit der geplanten Mietspiegel-Reform einhergehen, eingegangen werden.

Weiterhin soll ein neues Gesetz hinsichtlich der Maklercourtage in Kraft treten. Diese Regelungen sollen ebenfalls zusammenfassend dargestellt werden.

1. Mietspiegel-Reform

Gemäß § 558 BGB kann die Miete durch den Vermieter unter Einhaltung zusätzlicher formeller Anforderungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete angehoben werden, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Dabei kann das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.

Der verlangte Mietzins darf dabei die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen und darf sich gemäß § 558 Abs. 3 BGB innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht mehr als zwanzig bzw. fünfzehn vom Hundert erhöhen (sog. Kappungsgrenze). Die Sächsische Verordnung zur Absenkung der Kappungsgrenze wurde um fünf Jahre bis zum 30.06.2025 verlängert. Damit dürfen in Dresden und Leipzig Mieten in bestehenden Mietverhältnissen weiterhin innerhalb von drei Jahren nur um maximal 15 Prozent angehoben werden. Regulator beträgt die Grenze 20 Prozent.

Entscheidend bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß § 558 Abs. 2 BGB Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Das Mieterhöhungsverlangen ist nach § 558 BGB dem Mieter gegenüber in Textform zu erklären und durch den Vermieter zu begründen, bevor dieser die Zustimmung des Mieters verlangen kann. Gemäß § 558a BGB kann der Vermieter zur Begründung unter anderem auf einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d BGB) Bezug nehmen. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass anhand des Mietspiegels zunächst eine Mietpreisspanne ermittelt wird und folglich ein Durchschnittswert.

Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung entspricht dabei nicht dem ermittelten Durchschnittswert, sondern muss innerhalb der ermittelten Mietpreisspanne mit Hilfe wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale eingeordnet werden.

In Dresden gilt bis zum 31.12.2020 der Dresdner Mietspiegel 2019. Dieser Mietspiegel soll Mietern und Vermietern die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ermöglichen. Der Mietspiegel Dresden soll dabei auf Grundlage der §§ 558c und 558d BGB erarbeitet worden sein.

Im Zuge dessen, dass ab dem 01.01.2020 ein neuer Mietspiegel für die Landeshauptstadt Dresden gelten soll, wurden zur Erstellung dieses Mietspiegels per Zufall ausgewählte Mieter insbesondere zur Ausstattung ihrer Wohnung befragt. Genau diese Vorgehensweise zur Erstellung eines Mietspiegels soll durch die Mietspiegel-Reform klarer und rechtssicherer werden. Dabei wurden am 24.09.2020 Reformvorschläge (Entwürfe für das Mietspiegelreformgesetz und für eine neue Mietspiegelverordnung) vorgelegt.

Wie bereits oben beschrieben, stellen Mietspiegel eine Referenz zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Dabei sollen Mietspiegel den Wohnungsmarkt realistisch wiedergeben. Dies ist jedoch nicht unbedingt der Fall. Vielmehr geben Mietspiegel oft nur ein verzerrtes Bild wieder. Dabei steht insbesondere die Datenerhebung in der Kritik. Zuletzt wurden in München Bedenken hinsichtlich des ungenauen Mietspiegels geltend gemacht. So wurde bereits angedeutet, dass die Daten, welche während des Lockdowns im ersten Halbjahr 2020 für den neuen Mietspiegel 2021 erhoben worden sind, nicht verwertet werden sollen. Dies sei darauf zurückzuführen, dass die Angaben zum Mietspiegel freiwillig erfolgen und dies den Mietspiegel 2021 verzerrt habe, da häufig keine flächendeckende Befragung erfolgen konnte und sich insbesondere deutlich weniger Menschen in sog. systemrelevanten Berufen zu Befragungen bereit erklärt hätten.

Gemäß § 558d Abs. 1 BGB sind für die Erarbeitung und Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels anerkannte wissenschaftliche Grundsätze maßgeblich, welche von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden sind. Jedoch finden sich keine Regelungen dahingehend, wann anerkannte wissenschaftliche Grundsätze eingehalten worden sind. Streitpunkt war daher häufig die Frage, ob Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sind, um als qualifiziert zu gelten.

Wann diese Voraussetzung erfüllt ist, soll durch die Mietspiegel-Reform konkretisiert werden. Dem Entwurf für die neue Mietspiegelverordnung (MsV) folgend, soll die Qualität von Mietspiegeln erhöht werden. Gleichzeitig sollen aber auch Anwender eines qualifizierten Mietspiegels leichter als bisher erkennen können, ob ein als

qualifizierter bezeichneter Mietspiegel tatsächlich wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

Dabei wird unter anderem gem. § 8 MsV festgelegt, dass qualifizierte Mietspiegel auf der Grundlage einer direkten Datenerhebung durch Befragung von Vermietern oder Mietern oder von beiden Gruppen erstellt werden müssen (Primärdatenerhebung).

Nach den Reformvorschlägen sollen die zuständigen Behörden für aussagekräftige Erhebungen auch Zugriff auf vorhanden Daten (u.a. Melderegister, Grundsteuerinformationen) erhalten. Bisher erfolgte die Datenerhebung für den Mietspiegel mittels Direkterhebung über Umfragen, wobei die Angaben freiwillig waren. Um dies zukünftig zu vermeiden, wird innerhalb des Entwurfes zur Mietspiegel-Reform eine Auskunftspflicht vorgeschlagen. Danach sollen Mieter und Vermieter verpflichtet werden, Auskunft über Wohnwertmerkmale sowie das Mietverhältnis zu geben.

Qualifizierte Mietspiegel sollen – den Entwürfen folgend – spätestens alle fünf, nicht wie bisher alle sechs Jahre neu erstellt werden. Der Bindungszeitraum der Mietspiegel soll von zwei auf drei Jahre verlängert werden. Dabei ist bereits zum 01.01.2020 die Regelung in Kraft getreten, wonach der Betrachtungszeitraum von vier auf sechs Jahre verlängert worden ist.

Weiterhin sollen Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nur mit qualifizierten Mietspiegeln begründet werden dürfen und nicht wie bisher unter Angabe von mindestens drei Vergleichswohnungen. Diese Regelung soll jedoch nur dann gelten, wenn der qualifizierte Mietspiegel tatsächlich Angaben zur gegenständlichen Wohnung beinhaltet. Ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen soll als alternative Grundlage zur Begründung der Mieterhöhung weiterhin herangezogen werden können.

Einfache Mietspiegel sollen daneben weiterhin bestehen. Eine Pflicht zur Erstellung eines Mietspiegels existiert jedoch nicht.

Den Ländern und den Verbänden wurde eine Stellungnahmefrist bis zum 30.10.2020 zu den Referententwürfen für ein Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und für eine neue Mietspiegelverordnung (MsV) eingeräumt. Eine Frist zur Auswertung der Ergebnisse wurde dabei nicht bekannt gegeben. Es bleibt daher abzuwarten, ob diese Reform tatsächlich umgesetzt werden wird.

Zusammenfassend soll betont werden, dass es sich vorliegend lediglich um einen zusammenfassenden Überblick hinsichtlich der Möglichkeiten einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete mit Hilfe eines Mietspiegels handelt. Es sollte darüber hinaus für jeden Einzelfall gesondert die Möglichkeiten einer Mieterhöhung geprüft werden.

2. Änderungen hinsichtlich der Maklerprovision

Bei einem Immobilienverkauf ist es nicht unüblich, dass ein Makler beauftragt wird. Für die erfolgreiche Zusammenführung von Verkäufer und Käufer erhält der Makler

seinen Maklerlohn. Nun sollen bezüglich der Maklerprovision die entsprechenden Vorschriften im BGB neu gefasst werden. Das „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“ vom 12.06.2020 wird dabei ab dem 23.12.2020 in Kraft treten, nachdem es am 23.06.2020 im Bundesgesetzblatt verkündet worden ist.

Nach dem Gesetz soll die Verteilung des Maklerlohns neu geregelt werden. Durch das Gesetz soll erreicht werden, dass private Käufer von Wohnimmobilien von Kaufnebenkosten entlastet werden. Das Gesetz sieht dabei folgende Änderungen vor:

Nach § 656a BGB-neu bedarf ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrages zum Gegenstand hat, der Textform (z. B. E-Mail). Dies führt dazu, dass eine mündliche Abrede nicht mehr ausreichen wird, um einen wirksamen Maklervertrag zu begründen.

§ 656c BGB-neu regelt den Vergütungsanspruch bei Tätigkeit für beide Parteien. Danach kann ein Makler, welcher aufgrund zweier Maklerverträge sowohl für den Käufer als auch den Verkäufer tätig wird, eine Vergütung nur von beiden Parteien zu gleichen Teilen verlangen. Demnach ist es künftig nicht mehr möglich, eine Vereinbarung dahingehend zu treffen, dass die Maklercourtage vollständig vom Käufer zu tragen ist, wenn auch der Verkäufer den Makler beauftragt hat. Vereinbart der Makler mit einer Partei des Kaufvertrages, dass er für diese unentgeltlich tätig wird, kann er sich auch von der anderen Partei keinen Maklerlohn versprechen lassen. Ein Maklervertrag, der von dieser Regelung abweicht, ist unwirksam.

§ 656d BGB-neu regelt Vereinbarungen zu den Maklerkosten. Für den Fall, dass nur eine Partei den Makler beauftragt hat, muss diese die Maklervergütung zahlen. Vereinbarungen mit dem Ziel, die Kosten an die andere Partei weiterzureichen, sind nur wirksam, wenn die weitergereichten Kosten maximal die Hälfte der insgesamt zu zahlenden Maklerkosten ausmachen, also die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibt. Zudem wird der Anspruch gegen die andere Partei erst fällig, wenn der Auftraggeber des Maklers den Nachweis erbracht hat, dass er den Maklerlohn gezahlt hat. Erst dann kann dieser von der anderen Vertragspartei deren Anteil verlangen.

Diese Regelungen sollen allerdings nur Anwendung finden, wenn der Käufer ein Verbraucher ist. Soweit dies nicht der Fall sein sollte, können zwischen dem Käufer und dem Verkäufer abweichende Vertragsvereinbarungen zur Zahlung des Maklerlohns festgelegt werden.

Die neuen Regelungen sollen dabei für Kaufverträge über Wohnungen und Einfamilienhäuser gelten. Bei der Vermittlung von Mietwohnungen gilt danach wohl weiterhin das Bestellerprinzip. Dem Bestellerprinzip folgend trägt ausschließlich derjenige die Maklerkosten, der den Makler „bestellt“ also beauftragt hat.