

IMMOBILIEN INFO

01.06.2015

Mietpreisbremse und Bestellerprinzip

Heute sind im Maklerrecht das Bestellerprinzip und die Grundlagen für die Mietpreisbremse in Kraft getreten.

Bestellerprinzip

Nach dem Bestellerprinzip hat ab sofort derjenige bei der Vermittlung von Wohnraummietverträgen den Makler zu zahlen, der ihn beauftragt. Das wird in vielen Fällen nur noch der Vermieter sein. Die entscheidende Passage aus dem Wohnungsvermittlungsgesetz:

--

§ 2

(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, der Wohnungsvermittler holt ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten (§ 6 Absatz 1).

--

Oder anders ausgedrückt: In vielen Fällen wird der Makler schon aus betrieblichen Überlegungen heraus keinen Vertrag mehr mit einem Mietinteressenten abschließen. Die Gefahr auch bei Abschluss eines Mietvertrags keine Provision zu verdienen, ist viel zu groß.

Ein kleines Interview aus meiner Sicht im Namen von Haus & Grund Tuttlingen gibt es hier: www.schwaebische.de/region_artikel,-Nach-Gerichtsbeschluss-Streit-um-Provision-geht-weiter-_arid,10240934_toid,705.html

Mietpreisbremse

Gleichzeitig wurden die Grundlagen für die Mietpreisbremse geschaffen. Also die Möglichkeit für die Landesregierungen durch Verordnung

Kontakt

Fuß Rechtsanwälte
Waaghausstraße 5-7
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:
www.hausundgrund-tuttlingen.de

bestimmte Gebiete auszuweisen, wo bei der Neuvermietung einer Wohnung die (neue) Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um maximal 10% überschreiten darf. Zum 1.6. von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht hat allerdings nur Berlin. Dort aber großflächig. Andere Bundesländer wollen allerdings nachziehen, sobald die Daten gesammelt und aufbereitet worden sind. Entscheidend wird in diesen Gebieten in Zukunft die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sein. Existiert kein Mietspiegel (oder wurde er wie in Berlin von einem Gericht gerade für unwirksam erklärt, weil wissenschaftliche Grundsätze bei der Erstellung nicht eingehalten worden sind) ist Streit vorprogrammiert.

Mietzahlung: Zeitpunkt der Gutschrift?

LG Freiburg, Urteil vom 28.04.2015, 9 S 109/14

Mieter und Vermieter streiten vor dem Landgericht Freiburg über die Wirksamkeit einer Kündigung. Im Mietvertrag war nicht ausdrücklich aufgeführt, dass am 3. Werktag das Geld auf dem Vermieterkonto gutgeschrieben sein muss. Damit war zwar (entsprechend der gesetzlichen Regelung) Mietfälligkeit am 3. Werktag. Aber bedeutet das auch, dass dort das Geld eingehen muss oder hat der Mieter Zeit, bis dorthin seine „Leistungshandlung“ vorzunehmen?

Beim Zahlungsverkehr zwischen Unternehmen ist die Richtlinie 2000/35/EG vom 29.06.2000 - Zahlungsverzugsrichtlinie - zu beachten. Danach muss der Mieter die Miete so zeitig auf den Weg bringen, dass er mit deren rechtzeitigem Eingang beim Vermieter rechnen kann. Ungeklärt ist, ob sich daraus auch etwas für die private Vermietung ergibt. Das Landgericht Freiburg hat jetzt erklärt, dass es auch im Wohnraumbereich auf den Zahlungseingang ankommt, auch wenn nichts anderweitiges im Vertrag geregelt ist („einheitlichen Auslegung“; „Mietschuld als Bringschuld“).

Ordentliche Kündigung und Zahlung

LG Bonn, Urteil vom 06.11.2014, 6 S 154/14 (nicht rechtskräftig)

Kündigt der Vermieter wegen Zahlungsrückstands außerordentlich fristlos, wird die fristlose Kündigung hinfällig, wenn der Mieter innerhalb bestimmter Fristen sämtliche Rückstände ausgleicht. Hoch umstritten ist die Frage, was mit einer gleichzeitig erklärten ordentlichen Kündigung (also mit normaler Kündigungsfrist) geschieht. Der BGH hatte in der Vergangenheit entschieden, dass die Zahlung auch die Vertragsverletzung, die zur ordentlichen Kündigung geführt hat, in "einem milderem Licht" erscheinen lassen könne. Was es mit diesem "milderem Licht" auf sich hat, blieb aber im Dunkeln.

Im Fall des Landgerichts Bonn zahlte der Mieter und machte die fristlose Kündigung damit unwirksam. Die Parteien streiten jetzt noch um die ordentliche Kündigung, die der Vermieter ebenfalls ausgesprochen hatte. Weitere Verfehlungen des Mieters gab es nicht und es sei – so die Feststellung des Landgerichts – nicht zu erwarten, dass der Mieter erneut mit den Mietzahlungen in Verzug geraten würde.

Das Landgericht stellt sich auf die Seite des Mieters. Es sei rechtsmissbräuchlich, sich auf die ordentliche Kündigung zu berufen. In einem Fall, in dem das wirtschaftliche Interesse des Vermieters innerhalb kurzer Zeit befriedigt ist und der Vermieter auch sonst keine rechtlich geschützten Gründe habe, das Mietverhältnis zu beenden, gebiete es die Grundsätze von Treu und Glauben, das Mietverhältnis fortzusetzen.

Gegen das Urteil wurde beim BGH Revision eingelegt (VIII ZR 321/14), so dass es endlich zu einer höchstrichterlichen Entscheidung kommen dürfte, mit der die Parteien auch etwas anfangen können.

IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Fuß

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

af@anwalt-fuss.de

Jahrgang 1976
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund
Tuttlingen
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

