

Die Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip

Die Diskussionen um die Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip für die Maklercourtage fanden viel Aufmerksamkeit in den Medien. Viele Mieter glauben deshalb, dass die Mietpreisbremse bereits wirke und ihre Mieterhöhung sei deshalb womöglich unwirksam oder fehlerhaft. Wie so oft, ist es nicht ganz so einfach.

Am 1. Juni 2015 trat das „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)“ in Kraft. Die dort geregelte Mietpreisbremse gilt für durch Rechtsverordnung bestimmte Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Es ist also Sache der Länder, entsprechende Verordnungen zu erlassen. Berlin hat bereits für das gesamte Stadtgebiet eine entsprechende Verordnung erlassen. Bauministerin Kathrin Schneider hat versprochen, in Brandenburg zügig eine Verordnung zu erlassen, dies könne jedoch bis Ende des Jahres dauern. Schade, dass die Brandenburger wieder hinter den Berlinern zurückstehen sollen. Gerade im sogenannten Speckgürtel von Berlin ist die Eindämmung des Mietanstiegs wichtig. Obgleich der Wohnungsneubau steigende Zahlen verzeichnet, ist der Wohnungsmarkt durch den ungebrochen anhaltenden Zuzug immer noch angespannt. Wir werden deshalb auf eine wirklich zügige Einführung der Mietpreisbremse in Brandenburg drängen.

Tatsächlich wirksam wird das Bestellerprinzip für die Maklercourtage bei der Wohnungsvermittlung. Seit dem 1. Juni 2015

hat derjenige den Makler zu bezahlen, der ihn bestellt hat, und zwar bundesweit und dauerhaft. Ob neues oder altes Recht gilt, ist abhängig davon, wann der Makler beauftragt wurde. Auf den Tag des Mietvertragsabschlusses kommt es nicht an. Nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz darf die Maklercourtage höchstens zwei Nettokaltmieten zuzüglich 19 Prozent Mehrwertsteuer betragen. Bislang beauftragte in aller Regel der Vermieter den Makler und ließ sich diese Leistung nach Abschluss eines Mietvertrages vom Mieter bezahlen. Damit ist jetzt Schluss. Der Makler darf für die Wohnungsvermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Mietvertrages für Wohnräume vom Wohnungssuchenden kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen. Einzig ausgenommen ist hiervon der Fall, dass der Wohnungssuchende den Makler beauftragt hat. Vereinbarungen, wonach der Woh-

nungssuchende verpflichtet wird, ein vom Vermieter oder einem Dritten, zum Beispiel einer Hausverwaltung, geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen, sind nichtig.

Nicht auszuschließen ist, dass einige Makler versuchen werden, diese Regelungen zu umgehen. Jedenfalls gab es entsprechende Ankündigungen aus der Maklerbranche. Denn das Bestellerprinzip wird deren Auftragsbestand schmälern. Vermieter werden, wenn sie selbst den Makler bezahlen müssen, auch auf andere Möglichkeiten, Mieter zu finden, zurückgreifen. Die Immobilienportale im Internet machen die Suche ohne großen Aufwand möglich.

Denkbar ist, dass sich der Makler vor oder bei Wohnungsbesichtigung vom Mietinteressenten einen Auftrag erteilen lässt. Verlangt der Makler eine Unterschrift, zuvor den Text genau lesen und auf das eingetragene Datum achten. Um die zu Unrecht gezahlte Maklercourtage zu-

rückverlangen zu können, empfiehlt es sich, mit einem Zeugen zum Maklertermin oder zur Besichtigung zu gehen, der bestätigen kann, dass die Besichtigung oder Unterschrift nach dem 31. Mai 2015 erfolgte. Eine weitere Masche könnte die sogenannte Abstandszahlung sein. Für mehr oder weniger wertlose Einrichtungsgegenstände wird eine überhöhte Zahlung verlangt. Hier sollte der Mieter die Einrichtungsgegenstände aufbewahren und die Zahlung belegen können. Auch in diesem Fall kann ein Zeuge hilfreich sein. Bei einem angespannten Wohnungsmarkt ist auch nicht gänzlich auszuschließen, dass Mietinteressenten ohne Beleg und ohne dass der Empfänger hierzu eine Berechtigung hat Zahlungen leisten. Die Rückforderung all dieser vorgenannten illegal verlangten Zahlungen setzt immer voraus, dass der Leistende die Umstände und den Zahlungsfluss beweisen kann. Der Rückforderungsanspruch verjährt in drei Jahren. Sollten Sie als Mieter in eine dieser Fallen getappt sein, wenden Sie sich an ihren örtlichen Mieterverein, um ihren Rückforderungsanspruch auf die Durchsetzbarkeit prüfen zu lassen.

RAin Ilka Stolle

Neues Bundesmeldegesetz

Zum 1. November 2015 tritt erstmals ein einheitliches Meldegesetz (BMG) in der Bundesrepublik in Kraft. Es bleibt bei der Pflicht der An- und Abmeldung bei der Meldebehörde. Wer in eine Wohnung einzieht, hat sich innerhalb von zwei Wochen nach Einzug anzumelden. Hierfür ist wie bislang ein Meldechein auszufüllen und zu unterschreiben, ein gültiger Personalausweis oder Pass vorzulegen. Neu ist die Vorlage einer Bestätigung des Wohnungsgebers. Hierfür wird es ein bundeseinheitliches Formular geben. Das

Formular enthält Namen und Anschrift des Wohnungsgebers, Datum des Ein- oder Auszugs, Anschrift der Wohnung und die Namen der meldepflichtigen Personen.

Wohnungsgeber ist, wer einem anderen eine Wohnung tatsächlich zur Benutzung überlässt. Das kann der Eigentümer als Vermieter oder die vom Eigentümer beauftragte Person oder Stelle (Hausverwaltung) sein. Für Untermieter ist der Hauptmieter der Wohnungsgeber. Der Wohnungsgeber ist verpflichtet, eine Wohnungsgeberbescheini-

gung auszustellen und sie der meldepflichtigen Person auszuhandigen. Den umzugsfreudigen Brandenburgern wird damit wieder ein wenig mehr Papierkram aufgebürdet. Allerdings schafft die neue Regelung auch mehr Sicherheit. Das einfache Anmelden unter einer beliebigen Anschrift, um dann dort mehr oder weniger illegale Geschäfte abzuwickeln, wird nun deutlich erschwert. Schade nur, dass eine elektronische Übermittlung der Wohnungsgeberbescheinigung nicht vorgesehen ist. ■

Mitgliederversammlung des Mietervereins Forst (Lausitz)

Die jährliche Mitgliederversammlung des Mietervereins Forst (Lausitz) kurz nach Ostern hat Tradition, nämlich stets gut besucht zu sein und wann immer möglich, den Vorsitzenden des Landesmieterbundes Brandenburg, Dr. Rainer Radloff, in ihrer Mitte begrüßen zu können.

Vor Beginn des Tagungsablaufes stellte der Vorsitzende Detlef H. Neumann fest, dass die Frauenquote mit 80 Prozent in den verantwortlichen Positionen des Forster Mietervereins eine festgeschriebene Tatsache ist.

Der Bericht des Vorstandes verwies auf verschiedene Aspekte. Aus unseren Sprechstunden, wo wir Klartext reden, wird deutlich erkennbar: Die Kosten für das Wohnen nehmen zu. Dabei wollen wir gewissenhaft differenzieren in Betriebskosten für die Verbräuche und neuerdings vermehrt in Kosten an der Beseitigung von Mängeln an der Mietsache in der jeweiligen Wohnung.

Bei der Prüfung der Mietverträge beobachten wir nach unserer Feststellung drei unterschiedliche Klauseln:



Foto: Radloff

1. Es steht nichts von Kleinreparaturen in einem alten Mietvertrag.

2. Der Vermieter beteiligt sich an den Kosten.

3. In den neuen Mietverträgen versucht der Vermieter jegliche Kosten von Kleinreparaturen auf den Mieter abzuwälzen.

Wir betonen, im Einzugsbereich des Forster Mietervereins haben wir die Pflicht, uns für die Wahrung und Einhaltung des geltenden Mietrechts einzusetzen. Um das auf einen Nenner zu bringen: Es besteht kein Anlass zum Lob für die Vermieter.

Mängel am Baukörper der ver-

mieteten Wohnung können niemals Sache des Mieters sein oder zu dessen Lasten gehen. So jedenfalls liest sich der Paragraph 535 BGB. Hier treten insbesondere in der letzten Zeit verdeckte Mängel an der Mietsache auf. So bei Wasser, Abwasser, Stromzuführungen, um nur einige zu nennen, Schimmelbefall nicht ausgenommen. Beim Thema Stromversorgung in der Mietsache sind es die vor Jahrzehnten in den jetzigen Altbauten verlegten bruchanfalligen Aluminiumstromleitungen. Stromausfall, geschwärzte Steckdosen und kurzgeschlossene Elektrohaushaltsgeräte künden davon. Ein ernstzunehmendes Thema sind die Heiz- und Warmwasserkosten. Hierzu werden wir uns vielseitig und langfristig einzubringen haben.

Nachdem nun in einer Vielzahl von Wohngebäuden die Wärmedämmung vorgenommen wurde, zeigt sich in zunehmendem Maße Schwarzsimmelbefall in Größenordnungen. Demzufolge wurden von uns Mietminderungen von 50 Prozent und mehr empfohlen. Es sind uns dazu noch anhängige Rechtsstreitigkeiten über längere Zeiträume bekannt. Die Fälle von Schwarzsimmelbefall, zu deren Be-

sichtigung wir gerufen werden, nehmen von Jahr zu Jahr zu. Eben in diesen Fällen ist es nicht immer zutreffend, dass der Mieter mit seinem Wohnverhalten dazu beigetragen hat oder mit Spray-Behandlung oder frischem Farbanstrich dem Befall beizukommen ist.

Zusammenfassend sei gesagt, der Mieterverein Forst (Lausitz) ist mehr denn je gefordert mit der Prüfung von Mietverträgen, bei Betriebskostenabrechnungen auf Fehler zu achten und bei Wohnungsübernahme, bei Auszug und bei Besichtigungen vor Ort zu sein.

Es ist schon vorgekommen, dass ein Vermieter eine Betriebskostenabrechnung mehrmals korrigieren musste und einer Mieterin für die Legionellenprüfung über 350 Euro abverlangt wurden.

Zu diesem Anlass wollen wir auf einen weiteren Aspekt aufmerksam machen. Zum Thema Abriss und Umzug in Forst (Lausitz) ist auf ein Schreiben des Großvermieters Forster Wohnungsbaugesellschaft mbH von 2012 zu verweisen, dass nach erfolgtem Umzug wegen Abriss die Miete nicht erhöht wird. Diese wohlthuende Klausel ist in den nachfolgenden Schreiben von 2014 nicht mehr enthalten. Soweit uns bekannt, haben alle neuen Mietverträge eine Mieterhöhung zum Inhalt. Im Resümee der 24. ordentlichen Mitgliederversammlung können wir sagen, dass Inhalt und Aussage von den Anwesenden verstanden und bestätigt wurden.

Abschließend sei festgestellt, dass mit der Bürgermeisterwahl vom 15. März 2015 der jüngste Bürgermeister einer bundesdeutschen Kreisstadtkommune, Philipp Wesemann (25, SPD), Mitglied des Forster Mietervereins ist. ■

Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung

Der Mieterschutzverein Potsdam-Mittelmark lädt alle Mitglieder zur **ordentlichen Mitgliederversammlung** am **29. Juli 2015** in der Geschäftsstelle Eisenbahnstraße 16, 14542 Werder, von 17.00 bis 19.00 Uhr ein.

ALS TAGESORDNUNG WIRD VORGESCHLAGEN:

1. Begrüßung
2. Bestätigung der Tagesordnung
3. Wahl des Versammlungsleiters
4. Vorstandsbericht und Diskussion
5. Bericht des Kassenprüfers
6. Beschlussfassung Entlastung des Vorstandes
7. Sonstiges
8. Schlusswort

Ilka Stolle, Vorsitzende