



Das Bundeskabinett hat am 1.10.2014 beschlossen, die Mieten in „angespannten Wohnungsmärkten“ zu deckeln und die Maklerkosten mit dem „Bestellerprinzip“ dem Vermieter anzulasten.

Wir möchten Sie im Folgenden in einer kurzen Zusammenfassung über die wichtigsten Neuerungen informieren:

1. Mietpreisbremse:

- Tritt am 01.06.2015 in Kraft.
- Bei einem Mieterwechsel darf die Wohnungsmiete nur noch soviel steigen, dass sie höchstens 10% teurer ist als eine vergleichbare Wohnung derselben Größe und Lage („ortsübliche Vergleichsmiete“).
- Die Landesregierungen sollen die Gebiete mit „angespannten Wohnungsmärkten“ definieren, in denen die Mietpreisgrenze gelten soll. Die Hessische Landesregierung hat sich hierzu bereits geäußert, welche Gebiete in Frage kommen sollen. Demnach wird Bad Soden sicherlich dazu gehören.
- Diese Gebiete gelten für mindestens 5 Jahre.
- Wohnung mit Erstbezug und Vermietung ab 1. Oktober 2014 sind ausgenommen.
- Bei einer Wiedervermietung kann der bisherige Mietpreis weiter verlangt werden.
- Bei Modernisierungen können höhere Mieten verlangt werden.
- Bei Staffelmietverträgen ist jede Mietstaffel der Begrenzung unterworfen, bei Indexmieten gilt dies für die erste Ausgangsmiete.
- Mieter können nach Rüge Rückanforderungsansprüche für zukünftige zuviel gezahlte Miete geltend machen.
- Der Mieter hat einen Auskunftsanspruch gegenüber dem Vermieter über die „preisbildenden Tatsachen“, sofern er sie nicht selbst ermitteln kann.

Mein Kommentar:

Nach wie vor wird für Vermieter die Bonität eines Mietinteressenten entscheidend sein. Das heißt, das Ziel, billigerer Wohnraum für Ärmere und Bedürftige wird so sicherlich nicht zu erreichen sein. Stattdessen zeigt die Erfahrung aus anderen Ländern, dass ein derartiger Eingriff in die Preisbildung von Angebot und Nachfrage genau zum Gegenteil führt: Vermögendere Leute mieten sich noch größere Wohnungen, weil es nun noch erschwinglicher ist - Wohnraum wird verschwendet.

Die Nachfrage wird noch weiter steigen, z.B. auch durch vermehrte Singlehaushalte, der Mietmarkt wird noch enger, Mieter mit kleinem Budget werden noch schwerer eine Wohnung finden.

Für Vermieter heißt das: die Auswahl des „richtigen“ Mieters und die Bonitätsprüfung wird zukünftig wichtiger denn je.



2. Bestellerprinzip

- Beauftragt der Vermieter einen Makler zur Vermietung einer Wohnung, muss nun der Vermieter die Maklercourtage zahlen.
- Andere Vereinbarungen, dass der Mieter die Maklervergütung zu zahlen hat, sind unwirksam.
- Der Gesetzentwurf nennt zwei Bedingungen, die erfüllt sein müssen, damit ein Makler von einem Mieter noch Provision nehmen darf: Erstens muss der künftige Mieter ihm einen Auftrag erteilt haben. Zweitens muss der Makler dem Mieter daraufhin eine Wohnung anbieten, die er nur für ihn gesucht hat, und noch niemanden sonst angeboten hat. In der Realität sind diese Bedingungen nicht erfüllbar.

Mein Kommentar:

Genau genommen, ist eigentlich der Mieter unser „Besteller“, da er bei uns nach „einer Gelegenheit zum Abschluss eines Mietvertrages“ anfragt, wodurch laut BGB unser Honorar gerechtfertigt ist, und wir darüber hinaus einem Mietinteressenten, der uns einen Suchauftrag erteilt hat, auch permanent Vorschläge für eine passende Wohnung unterbreiten.

Ein anderer Aspekt: Ein Mietvertrag wird fast ausschließlich vom Mieter gekündigt, er ist also der „Ursprung“ des Tätigwerdens. Ob diese Regelung also ein wirkliches Bestellerprinzip ist, ist sehr fraglich und wird auch vom Bundesverfassungsgericht zu überprüfen sein.

Eine Regelung, nach der beide Parteien die Provision je zur Hälfte zu zahlen hätten, wäre unseres Erachtens noch die fairste Lösung gewesen - erfüllen wir als Vermittler doch eine ausgleichende Aufgabe zwischen den Parteien. So ist es immerhin bereits in 11 von 16 Bundesländern geregelt.

Dennoch: Eine erste Umfrage bei unseren Vermieterkunden hat ergeben, dass sie nach wie vor auf unsere Dienstleistung Wert legen werden. Die größeren Vermarktungsmöglichkeiten über unser RE/MAX-Netzwerk, die Auswahl des richtigen Mieters, die Bonitätsprüfung und nicht zuletzt die Mietausfallversicherung, die wir jedem Vermieter bieten, sind für einen Vermieter kräftige Argumente.

Auch die Erstellung eines rechtssicheren Mietvertrags, inklusive der Formulierung aller gewünschten, wichtigen Individualvereinbarungen, und eine dokumentierte Übergabe der Mietimmobilie sind Maklerdienstleistungen, die für beide Parteien immens wichtig sein können, spätestens bei Beendigung eines Mietvertrags zeigt sich die Wirksamkeit von damaligen Vereinbarungen.

Mehr denn je wird sich bei Vermietern die Nachfrage nach unserer Vermarktungsdienstleistung an der Qualität der Dienstleistung entscheiden. Am Markt wird sich sicherlich die „Spreu vom Weizen trennen“. Wir bei RE/MAX Bad Soden sind gut gerüstet.