

## ■ Die **Kappungsgrenzen-Verordnung**

ist am 18. Oktober 2014 in Kraft getreten. Damit hat die hessische Landesregierung ein Bundesgesetz umgesetzt und die Kappungsgrenze in den betroffenen Gemeinden auf 15 % gesenkt. Bisher galt eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20 % innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren. Maßgeblich ist dabei die Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die neue Kappungsgrenze gilt in 29 Städten und Gemeinden: Bad Homburg, Bad Soden a. T., Bad Vilbel, **Bensheim**, Bischofsheim, Darmstadt, Dietzenbach, Dreieich, Eltville, Flörsheim, Frankfurt, Friedberg, Friedrichsdorf, **Gernsheim**, Gießen, Griesheim, Hanau, Hattersheim, Hochheim, Hofheim a. T., Kassel, Kronberg, Marburg, Mörfelden-Walldorf, Offenbach, Rüsselsheim, Schwalbach, Weiterstadt und Wiesbaden. Dies sollen nach Ansicht der hess. Landesregierung Gebiete sein, „in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist i. S. des § 558 Abs. 3 Satz 2 des BGB“.

Deutliche Kritik wurde von unserer Organisation, dem Landesverband Haus & Grund Hessen, geübt. Mit dieser Verordnung würden vor allem diejenigen Vermieter bestraft, die lange Zeit auf eine Mieterhöhung verzichtet haben.

## ■ **Mietrechtsnovellierungsgesetz vom Bundestag beschlossen**

Mit Einführung der Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung greift der Gesetzgeber massiv und in unverhältnismäßiger Weise in das Grundrecht auf Eigentum und in die Vertragsfreiheit ein. Die Mietpreisbremse ist nicht geeignet, das mit ihr verfolgte Ziel zu erreichen: nämlich die Sicherung bezahlbarer Mieten für alle Einkommensgruppen in Ballungsräumen. Mieten steigen nur an Orten, an denen die Nachfrage das Angebot übersteigt. Das Angebot an Wohnungen wird aber durch eine staatlich begrenzte Miete nicht größer.

Die weit verbreitete Annahme einer allgemeinen Mietpreisexplosion in Deutschland ist mit seriösen Daten nicht zu belegen. Für den Zeitraum der letzten zehn Jahre weist das Statistische Bundesamt eine Steigerung der Wohnungsmieten von lediglich 11,9 Prozent aus, während der Verbraucherpreisindex im gleichen Zeitraum um 18 Prozent gestiegen ist.

Weil häufig in laufenden Mietverhältnissen die Miete nicht angehoben wird und durch die gesetzliche Einschränkung für Mieterhöhungen bei Bestandsmieten, muss ein Vermieter die Möglichkeit nutzen, bei Abschluss eines neuen Mietvertrages die bisherige Miete an die allgemeine Preisentwicklung anzupassen. Dieses Verhalten hat in der Vergangenheit nicht zu einer übermäßigen Mietpreissteigerung geführt. Die amtlich erhobenen Werte zeugen mehr als deutlich davon.

Das Wohnen hat sich doch vor allem durch die in den letzten Jahren enorm gestiegenen Energiekosten so verteuert. So wuchsen die Kosten für den Betrieb einer Zentralheizung im Zehnjahreszeitraum um über 70 Prozent, die Strompreise um über 74 Prozent. Im gleichen Atemzug ist ebenfalls der politisch verursachte übermäßige Anstieg der Grundsteuer zu nennen!!!

## ■ **Mietpreisbremse – Gesetz tritt am 1. Juni 2015 in Kraft**

In bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, die von den Landesregierungen für die Dauer von höchstens fünf Jahren festgelegt werden, darf der Vermieter bei der **Neuvermietung** einer Wohnung nur noch eine Miete fordern, die höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die vorgesehene Anknüpfung an die ortsübliche Vergleichsmiete ist keinesfalls praxistauglich. Für Gebiete, in denen es keinen Mietspiegel gibt, ist die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete nahezu unmöglich. Der Gesetzestext müsste also klar vorgeben, wie Vermieter und Mieter die gesetzlich zulässige Miete errechnen können. Wie soll denn ein redlicher Vermieter diese künftig rechtssicher ermitteln??

*Haus & Grund fordert, dass das Bestehen eines qualifizierten Mietspiegels Voraussetzung für die Ausweisung der Gebiete wird, in welchen die Mietpreisbremse wirksam werden soll.*

Eine vor Inkrafttreten der Verordnung vereinbarte Miete, die oberhalb der zulässigen Höchstmiete liegt, darf auch bei der Wiedervermietung verlangt werden (hierüber muss der Vermieter den Mieter schon bei Vertragsabschluss hinweisen). Mieterhöhungen, die innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart wurden, sollen unberücksichtigt bleiben. Der zeitliche Bezug von einem Jahr ist willkürlich und auch zum Schutz der Nachmieter nicht erforderlich. Vielmehr unterstellt der Gesetzgeber mit dieser Regelung sowohl Mietern als auch Vermietern, dass sie zulasten eines neuen Mieters kollusiv zusammenwirken.

Modernisierungskosten, die für innerhalb der letzten drei Jahre durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen angefallen sind, dürfen - entsprechend der Regelung der Modernisierungsmieterhöhung - auf die zulässige Mietobergrenze aufgeschlagen werden.

Für Staffelmieten gelten die Mietobergrenzen für jede Staffel; bei Indexmieten gilt die Begrenzung nur für die vereinbarte Ausgangsmiete.

Nur neu errichtete Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, sind von der Mietpreisbremse ganz ausgenommen.

Ansonsten gibt es nur eine einmalige Ausnahme für die erstmalige Neuvermietung nach einer umfassenden Modernisierung. Fraglich ist, wie eine solche Sanierung definiert ist und welchen Umfang sie haben muss.

**Fazit** von Herrn Christian Streim, Vorsitzender des Landesverbandes Haus & Grund Hessen:

*Das gesamte politische Signal, das von der Mietpreisbremse ausgeht, ist: Wir wollen den Mietern etwas Gutes tun und die Vermieter sollen es bezahlen. Das steht mehr oder weniger unverhohlen im Gesetzesentwurf. Aber: Ist das gerecht? Wer nach mehr Staat ruft, muss auch mit den Konsequenzen leben. In vielen Städten der neuen Bundesländer lässt sich das Ergebnis von über vierzig Jahren Zwangswirtschaft im Wohnungsmarkt noch besichtigen.*

## ■ Verbraucherrechte im Mietrecht

Am 13. Juni 2014 trat das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung in Kraft.

Betroffen sind zunächst nur Vermietungen, bei denen zuvor **keine** Wohnungsbesichtigung stattgefunden hat und wenn Vermieter und Mieter den Mietvertrag bei gleichzeitiger Anwesenheit unterschreiben. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn der Vermieter den zukünftigen Mieter zum Vertragsabschluss in seine private Wohnung bittet.

Wird zukünftig ein Mietvertrag außerhalb von **Geschäftsräumen** des Vermieters oder seines Vertreters bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit beider Parteien geschlossen, kann der Mieter den Mietvertrag innerhalb von 14 Tagen widerrufen. Falls hierbei der Vermieter den Mieter nicht über sein Widerrufsrecht belehrt und ihn nicht über seine Mängel- und Kündigungsrechte informiert, dann kann der Mieter den Vertrag sogar bis zu 12 Monate und 14 Tage widerrufen; und dem Vermieter steht noch nicht einmal ein Wertersatz für die Überlassung der Wohnung zu.

Auch bei vereinbarten Änderungen des Mietvertrages, die eine Erhöhung der Zahlungen des Mieters zum Inhalt haben, oder bei Aufhebungsverträgen kann es zu einem Widerrufsrecht des Mieters und neuen Informationspflichten des Vermieters kommen.

Deshalb sollten Mietverträge zukünftig immer nur **nach** einer Wohnungsbesichtigung abgeschlossen werden. Ferner sollten Vertragsänderungen dem Mieter per Brief zugeschickt werden. Bei einer persönlichen Übergabe an den Mieter sollte dieser aufgefordert werden, die Änderung vor der Unterzeichnung gründlich zu lesen und erst **ein paar Tage später** zurückzusenden. Die direkte Entgegennahme der unterschriebenen Fassung der Vertragsänderung ist zu vermeiden.

Verträge sollten also nie unmittelbar bei einem gemeinsamen Gespräch von beiden Parteien unterzeichnet werden.

## ■ **Bestellerprinzip für Maklerleistungen**

Auch die Einführung des Bestellerprinzips für die Maklerleistungen ab dem 1. Juni 2015 bedeutet einen schwerwiegenden Eingriff in Rechtspositionen. Gelten soll diese Neuerung nur bei der Vermietung von Wohnraum, nicht bei einem Kauf/Verkauf von Immobilien.

Mit den neuen Regelungen wird das Bestellerprinzip nicht gestärkt. Im Gegenteil: Künftig wird grundsätzlich der Vermieter die Courtage bezahlen müssen. Denn bei Stärkung des Bestellerprinzips müsste bei einer parallelen Beauftragung des Maklers durch Vermieter und Wohnungssuchenden entweder die Courtage zwischen beiden geteilt oder es müsste derjenige zahlen, der zuerst den Makler beauftragt hat. In der Konstellation einer parallelen Beauftragung hat der Makler das Wohnungsangebot nicht ausschließlich wegen des Suchauftrages des Mieters eingeholt. Dennoch soll nach der neuen Regelung, die ab Sommer 2015, voraussichtlich ab Juni, gilt, der Mieter von der Courtage befreit werden, obwohl er den Makler ebenfalls beauftragt hat. Nur noch in Ausnahmefällen werden Mieter die Maklerprovision bezahlen müssen.

## ■ **Pflichtangaben in Immobilienanzeigen - Abmahngefahr**

Bereits in unserem letztjährigen Rundbrief vom 10. Mai 2014 haben wir Sie darüber informiert, welche Angaben bei Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien (Tageszeitung oder Internet) bei einem Verkauf oder der Vermietung von Wohngebäuden bzw. Wohnungen seit dem 1. Mai **2014** erforderlich sind.

Wer sich nicht an die Vorschriften hält, dem könnte nun seit dem **1. Mai 2015** neben einem Bußgeld von bis zu 15.000 Euro auch noch eine wettbewerbsrechtliche Abmahnung nach § 8 des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb drohen. Unseriöse Geschäftsleute haben bereits die ersten Abmahnungen verschickt. Es wird dringend davor gewarnt, die mit den Abmahnungen verbundenen Unterlassungserklärungen ungeprüft abzugeben.

## ■ **KfW führt Zuschussvariante beim „altersgerechten Umbau“ wieder ein**

Mit Wirkung ab dem 1. Oktober 2014 hat die KfW die Zuschussvariante im Programm: Altersgerecht umbauen (Programmnummer 455) wieder eingeführt. Gedacht ist die Zuschussvariante für private Antragsteller, die Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren und zur Verbesserung des Komforts planen und bei denen eine Kreditfinanzierung nicht in Frage kommt. Das Programm fördert den Einbau bodengleicher moderner Duschen, schwellenloser und einbruchhemmender Haus- und Wohnungseingangstüren oder auch die Anpassung des Wohnungszuschnittes.

Aufgrund dieser Entscheidung des BGH können Wohnungseigentümer zwingend erforderliche Sanierungen des Gemeinschaftseigentums nicht mehr zurückstellen. Sie müssen die anfallenden Kosten anteilig tragen, selbst wenn von der Maßnahme in erster Linie nur ein einzelner Wohnungseigentümer profitiert. Wenn also Wohnungseigentümer gegen eine solche Sanierung stimmen oder sich bei der Abstimmung enthalten, können sie sich schadensersatzpflichtig machen, wenn Schäden am Sondereigentum entstehen.

## ■ **Wohnungseigentum**

Der BGH hat in seinem Urteil vom 17.10.2014 (Az. V ZR 9/14) entschieden, dass ein einzelner Wohnungseigentümer die Sanierung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen kann, wenn dies zwingend erforderlich ist und unmittelbar durchgeführt werden muss. Dabei ist es unerheblich, wenn einzelne Wohnungseigentümer durch die Kosten der Maßnahme finanziell überfordert werden. Wird die Beschlussfassung zu einer solchen Sanierung durch Wohnungseigentümer schuldhaft verzögert, können sich diese schadensersatzpflichtig machen.

## ■ **Melderechtsreform – Inkrafttreten verschoben**

Die ursprünglich für den 1. Mai 2015 geplante Reform des Melderechts ist auf den 1. November 2015 verschoben worden, um der Verwaltung ausreichend Zeit einzuräumen. Durch die Verschiebung wird es keine Änderungen bei der geplanten Mitwirkungspflicht des Vermieters geben.

## ■ Schönheitsreparaturen – BGH ändert schon wieder seine Rechtsprechung

Den Vermietern versetzte der Bundesgerichtshof (BGH) vor kurzem mit drei wegweisenden Urteilen (Az. VIII ZR 185/14, Az. VIII ZR 242/13 und Az. VIII ZR 21/13) den nächsten schweren Schlag.

Nach § 535 BGB obliegt die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen als Teil der Instandhaltungspflicht dem Vermieter. Grundsätzlich ist es dem Vermieter jedoch gestattet, diese Pflicht (z. B. das Tapezieren und Streichen von Wänden und Decken, das Streichen von Heizkörpern, Innentüren, Außentüren und Fenstern von innen) durch eine Vereinbarung im Mietvertrag auf den Mieter zu übertragen. Nahezu alle Formularmietverträge enthalten eine solche Abwälzungsklausel. Im Widerspruch zu seiner eigenen jahrzehntelangen Rechtsprechung hat der BGH nun entschieden, dass die formularmäßige Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter **unwirksam** ist, wenn der Mieter eine unrenovierte Wohnung übernommen hat und ihm der Vermieter dafür keinen angemessenen finanziellen Ausgleich gewährte. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes wird der Mieter durch eine solche Klausel unangemessen benachteiligt, da er – zumindest theoretisch – mit der Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren belastet werde, die der vorherige Nutzer der Wohnung verursacht hat. Dies würde – jedenfalls bei kundenfeindlichster Auslegung – dazu führen, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsse, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.

Die Fragen: „Wann befindet sich eine Wohnung in einem renovierten Zustand?“ und „In welcher Höhe ist ein finanzieller Ausgleich adäquat?“ werden vom BGH natürlich nicht beantwortet. Die Mietvertragsparteien werden erst einmal im Regen stehen gelassen. Es wird in beiden Fällen auf die Einschätzung des Richters ankommen, der die Umstände des Einzelfalles zu bewerten hat. Rechtsanwälte dürften sich über die Verwendung der unbestimmten Rechtsbegriffe freuen, denn viele Auseinandersetzungen werden vor Gericht landen. Es ist daher auch zukünftig mit weiteren Urteilen zu diesem Themenbereich zu rechnen.

Die Beweislast, dass die Wohnung zu Vertragsbeginn unrenoviert übergeben wurde, liegt beim Mieter. Allerdings bedeutet „unrenoviert“ noch nicht automatisch „renovierungsbedürftig“.

Zusätzlich hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass, unabhängig vom Zustand der Wohnung bei Übergabe, kein Anspruch auf eine anteilige Kostentragung durch den Mieter nach einer „Quotenabgeltungsklausel“ besteht. Derartige Quotenklauseln sind jetzt immer unwirksam. Der Mieter hat also generell keinen Anteil an den Renovierungskosten zu tragen, wenn sein Auszug aus der Wohnung vor Entstehung von Schönheitsreparaturverpflichtungen erfolgt.

Auch bei der Quotenabgeltungsklausel hatte der Senat ursprünglich mehrmals eine Bemessung des vom Mieter zu tragenden Anteils für zulässig erachtet. Nun kommt er zu dem Ergebnis, dass eine zur Unwirksamkeit der Abgeltungsklausel führende unangemessene Benachteiligung des Mieters darin liegt, dass der auf ihn entfallende Kostenanteil nicht verlässlich ermittelt werden kann und für ihn bei Abschluss des Mietvertrages nicht klar und verständlich ist, welche Belastung gegebenenfalls auf ihn zukommt.

Die Urteile gelten sowohl für laufende als auch für alle zukünftigen Wohnraummietverhältnisse. Schönheitsreparaturklauseln in Mietverträgen, die diese Rechtsprechung nicht berücksichtigen, sind unwirksam. Daraus folgt, dass Mieter in bestimmten Fällen nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet sind; Vermieter mit nicht korrespondierenden Schönheitsreparaturklauseln bleiben auf ihren Renovierungskosten sitzen. Bei bereits geschlossenen Mietverträgen können nämlich nachträglich ohne Einverständnis des Mieters keine Änderungen mehr vorgenommen werden. Achten Sie daher beim Abschluss von neuen Mietverträgen zwingend darauf, ausschließlich Mietvertragsformulare zu verwenden, die diese neuen Entwicklungen berücksichtigen.

Ganz anders ist die Sachlage allerdings auch weiterhin, wenn Beschädigungen der Mietsache vorliegen, die nicht durch den üblichen Gebrauch verursacht worden sind. Zerbricht der Mieter z. B. eine Fliese oder streicht er die Wohnung in knallbunten Farben, so ist er spätestens bei Auszug zur Instandsetzung bzw. zum Schadensersatz verpflichtet.

## ■ Neue Regelungen zum Mess- und Eichwesen (MessEG und MessEV)

Für Vermieter und Wohnungseigentümer gelten ab dem **1. Januar 2015** einige Änderungen hinsichtlich der Verwendung von Messgeräten im geschäftlichen (Vermietung) oder amtlichen Bereich. Betroffen sind alle Messgeräte zum Erfassen des Verbrauchs von Wasser oder Wärme, in einigen Fällen auch von Gas und Strom, die der Abrechnung gegenüber Mietern dienen. Bitte achten Sie beim Erwerb eines neuen Messgerätes darauf, dass dieses den Bestimmungen des neuen Mess- und Eichgesetzes entspricht und dass die erforderlichen Unterlagen (Informationen zum Messgerät/ Bedienungsanleitung) an Sie übergeben werden. Diese müssen jederzeit verfügbar sein.

Nach § 32 Abs. 1 MessEG müssen innerhalb von sechs Wochen nach Inbetriebnahme alle neuen bzw. erneuerten Messgeräte vom Verwender (Wohnungseigentümer) der zuständigen Eichbehörde gemeldet werden. Dabei sind die Geräteart (Wassermesszähler, Wärmemengenzähler o. ä.), der Hersteller, die Typbezeichnung, das Jahr der Kennzeichnung des Messgerätes und die Anschrift des Verwenders anzugeben. Messgeräte, die bereits vor dem 1.1.2015 verwendet wurden, sind erst nach der Erneuerung zu melden. Ausgenommen sind Heizkostenverteiler, da sie in dem Sinne keine geeichten Messgeräte sind. Auch die Eigentümer, die ihre Immobilie selbst nutzen, sind nicht betroffen, da sie die Messeinrichtung nicht für den geschäftlichen Verkehr betreiben.

Für die Messgeräte in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), die dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet sind, gilt die WEG als Verwender.

Verwender im Sinne des MessEG kann auch ein Messdienstleister sein. Bei Messdienstleistern, die nicht nur die Ablesung der Messwerte und die Abrechnung (z. B. von Heiz- oder Wasserkosten) vertraglich übernehmen, sondern auch die Vermietung, Wartung und den regelmäßigen Austausch der Geräte, ist davon auszugehen, dass sie der Verwender sind und damit zur Anzeige verpflichtet. Wenn für die Erfassung der Verbräuche bereits ein Messdienstleister beauftragt wurde, empfiehlt es sich, diesen auch mit dem Umgang der neuen gesetzlichen Regelungen zu beauftragen. Dadurch kann verhindert werden, dass z. B. bei fehlender Anzeigepflicht dem Vermieter oder Wohnungseigentümer Fahrlässigkeit vorgeworfen werden kann.

Die Anzeige kann am einfachsten über die zentrale Meldeplattform: [www.eichamt.de](http://www.eichamt.de) erfolgen.

Sollte ein Internet-Anschluss nicht vorhanden sein, steht folgende zentrale Telefax- und Post-adresse der Eichbehörden zur Verfügung: Geschäftsstelle der AGME c/o Deutsche Akademie für Metrologie beim Bayerischen Landesamt für Maß und Gewicht, Franz-Schrank-Straße 9, 80638 München, Fax-Nr.: 089-17901-386.

Wer als Verwender fahrlässig oder vorsätzlich gegen das Mess- und Eichgesetz (MessEG) verstößt, handelt ordnungswidrig (Bußgeld bis zu 20.000 EUR). Eine Ordnungswidrigkeit liegt vor, wenn die Anzeige eines neuen oder erneuerten Messgerätes nicht rechtzeitig, nicht korrekt, nicht vollständig oder gar nicht erfolgt.

## ■ Kooperation zwischen der GGEW AG und Haus & Grund Bergstraße e. V.

Mitglieder unseres Vereins erhalten vom GGEW (nach Antragstellung) für ihren eigenen Stromverbrauch einen Nachlass von 2 % auf die angebotenen Strom-Tarife, ausgenommen für Heizstrom. Beachten Sie für einen Vergleich der Tarife (auch ggf. für Gas) die Preisrechner auf der allgemeinen Internet-Seite [www.ggew.de](http://www.ggew.de) und auf der Haus & Grund-Seite [www.hug.ggew.de](http://www.hug.ggew.de).

Formulare für die Inanspruchnahme des Rabattes und ggf. den Wechsel von einem anderen Stromanbieter zur GGEW AG erhalten Sie in unserer Geschäftsstelle und bei der Mitgliederversammlung.

Mit freundlichen Grüßen

  
(Vorsitzender)