Fachinformationen Zivilrecht, Donnerstag, 21. Mai 2015

Mietrecht: Die gesetzlichen Regelungen zur sogenannten Mietpreisbremse und im Maklerrecht treten zum 01.06.2015 in Kraft

Zuvor hatte der Deutsche Bundestag das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) am 05.03.2015 beschlossen. Das Gesetz wurde am 27.04.2015 im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Nr. 16, S. 610 ff.) verkündet.

Die Neuregelungen sehen vor, dass bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent angehoben werden darf. Die Länder werden ermächtigt, für höchstens fünf Jahre die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen. Von der Mietpreisbremse ausgenommen sind Neubauten sowie die
erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung. Vermieter sollen sich zukünftig
außerdem auf einen Bestandsschutz verlassen können: Es ist vorgesehen, dass eine zulässig vereinbarte Miete bei Wiedervermietung weiter verlangt werden darf. Vermieter werden also nicht gezwungen, eine freigewordene Wohnung unterhalb der bisherigen Miete anzubieten.

Das Gesetz sieht zudem im Maklerrecht das Prinzip „Wer bestellt, der bezahlt“ vor. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass derjenige die Maklergebühren zahlt, der den Makler auch beauftragt hat beziehungsweise in dessen Interesse der Makler überwiegend tätig geworden ist. Eine von dieser Neuregelung abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Voraussetzung für die Anwendung der Mietpreisbremse ist der Erlass von Rechtsverordnungen durch die Länder. Diese weisen die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten aus. Erst wenn ein Gebiet ausgewiesen wurde, kann die Mietpreisbremse gelten.

Dem Vernehmen nach soll die Mietpreisbremse zum frühestmöglichen Zeitpunkt, also ab dem 01.06.2015, lediglich in Berlin greifen. Es ist davon auszugehen, dass die weiteren Stadtstaaten zeitnah nachziehen. In Nordrhein-Westfalen soll die Mietpreisbremse zum 01.07.2015 in Kraft treten. Baden-

Württemberg sieht eine Umsetzung bis September 2015 vor. Eine „zügige“ Einführung der gesetzlichen Neuregelung ist darüber hinaus in Bayern, Hessen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein geplant, ohne dass bislang verbindliche Termine genannt wurden. In Brandenburg ist eine Frist bis Ende 2015, in Niedersachsen bis zum Jahr 2016 vorgesehen. Nach Medienberichten sehen Sachsen-Anhalt und das Saarland zudem keinen Bedarf für eine Deckelung der Mieten. Die weitere Entwicklung bleibt insoweit abzuwarten.

Nach den Informationen des in Hessen zuständigen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat derzeit eine Befragung der Gemeinden zur Einführung einer Mietpreisbremse stattgefunden. Noch im Sommer soll der Entwurf einer entsprechenden Mietpreisbremsendurchführungsverordnung erstellt werden und sodann spätestens im Herbst in Kraft treten.

Über die weiteren Entwicklungen werden wir sowohl im Eildienst als auch auf unserer Homepage informieren.