



Mietpreisbremse und Bestellerprinzip im Maklerrecht kommen

Mietpreisbremse und Bestellerprinzip im Maklerrecht kommen
Mieterbund begrüßt Referentenentwurf aus dem Bundesjustizministerium, kritisiert aber Streichung des "Wucherparagrafen", 5 WiStG
Die große Koalition hält Wort. Innerhalb der ersten 100 Tage legt Bundesjustizminister Heiko Maas einen Referentenentwurf zur Mietpreisbremse und zur Realisierung des Bestellerprinzips im Maklerrecht vor.
Wir begrüßen die geplanten Neuregelungen, sie gehen auf Forderungen des Deutschen Mieterbundes zurück. Künftig gibt es eine Obergrenze - 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete - für die Miethöhe, die Vermieter nicht überschreiten dürfen, wenn sie Wohnungen wieder neu vermieten. Sichergestellt werden soll auch, dass Mieter nicht mehr automatisch die Maklerprovision zahlen, sondern nur, wenn sie selbst den Makler mit der Wohnungssuche beauftragt haben", kommentierte der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, in einer ersten Stellungnahme den Referentenentwurf aus dem Bundesjustizministerium. "Höchst problematisch ist aber, dass die "Wuchervorschrift" des Paragraphen 5 WiStG ersatzlos gestrichen werden soll. Es macht keinen Sinn, eine Schutzvorschrift für Mieter gegen überzogene Vermieterforderungen zu schaffen und gleichzeitig das Verbot von Wuchermieten im Wirtschaftsstrafgesetz aufzuheben. Kritisch sehen wir vor allem auch, dass die Mietpreisbremse nicht bundesweit gelten soll und dass Vermieter überhöhte Mieten nicht rückwirkend ab Vertragsschluss zurückzahlen müssen."
Mietpreisbremse, 10 Prozent: Beim Abschluss des Mietvertrages darf die neue Miete höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Diese Regelung gilt nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Landesregierungen müssen diese Gebiete per Rechtsverordnung bestimmen.
Bisherige Miete, Vormiete: Hat der Vermieter bisher zulässigerweise eine Miete gefordert, die höher als die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent war, dann darf er diese Miete auch künftig beim Neuabschluss eines Mietvertrages fordern. Mieterhöhungen der letzten 12 Monate bleiben bei der Vormiete unberücksichtigt.
Mietpreisbremse gilt nicht: Bei der Erstvermietung neu errichteter Wohnungen gilt die Mietpreisbremse nicht. Hier kann der Vermieter - wie bisher - die Miete völlig frei festsetzen. Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter die Wohnung so umfassend modernisiert, dass es praktisch einem Neubau gleich kommt, wieder vermieten will.
Auskünfte: Auf Verlangen des Mieters muss der Vermieter Auskünfte über alle Tatsachen erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblich sind.
Rückforderungsansprüche: Rügt der Mieter im Laufe des Mietverhältnisses zu Recht einen Verstoß gegen die "Mietpreisbremse", kann er ab der nächsten Mietzahlung die Miete reduzieren. Rückforderungen bis zurück zum Vertragsabschluss sind nicht vorgesehen.
Staffelmiete: Die Regelungen zur "Mietpreisbremse" gelten auch für Staffelmieten. Sowohl die Ausgangsmiete als auch die einzelnen Mietstaffeln müssen sich jeweils an der Regelung "ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent" messen lassen.
Indexmiete: Bei der Indexmiete wird nur die Ausgangsmiete am Maßstab "ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent" gemessen. Die jährlichen Indexpreiserhöhungen werden nicht überprüft und nicht berücksichtigt.
Maklerprovision: Künftig soll das Bestellerprinzip realisiert werden. Das bedeutet, Mieter müssen für die Wohnungsvermittlung nur zahlen, wenn sie dem Wohnungsvermittler einen Suchauftrag erteilt haben und der Makler ausschließlich wegen dieses Auftrags vom Vermieter oder einem anderen Berechtigten den Auftrag einholt, die Wohnung anzubieten. Abweichende Vereinbarungen sind unwirksam.
Mietpreisüberhöhung, Wucherparagraf: Paragraf 5 Wirtschaftsstrafgesetz soll ersatzlos gestrichen werden. Nach dieser Vorschrift können Vermieter mit einem Bußgeld bis zu 50.000 Euro belegt werden, wenn sie Wohnungen zu einer unangemessen hohen Miete anbieten oder vermieten. Unangemessen sind Mieten, die mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Zu viel gezahlte Mieten können Mieter insgesamt zurückfordern.
Siebenkotten: "Wir begrüßen die geplanten Neuregelungen. Im Detail sind allerdings noch zahlreiche Korrekturen und Klarstellungen notwendig. Wichtig ist vor allem, dass der Wucherparagraf 5 Wirtschaftsstrafgesetz nicht gestrichen, sondern modifiziert wird. Die vorgesehene Neuregelung der Mietpreisbremse und die Wuchervorschrift müssen sich ergänzen und aufeinander aufbauen. Wir werden hierzu und zu allen anderen Punkten im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens konkrete Vorschläge machen."
Deutscher Mieterbund e.V.
Littenstraße 10
10179 Berlin
Telefon: 030 / 2 23 23 - 0
Telefax: 030 / 2 23 23 - 100
Mail: info@mieterbund.de
URL: <http://www.mieterbund.de/>

Pressekontakt

Deutscher Mieterbund e.V.

10179 Berlin

mieterbund.de/
info@mieterbund.de

Firmenkontakt

Deutscher Mieterbund e.V.

10179 Berlin

mieterbund.de/
info@mieterbund.de

Aufgaben und ZieleDer Schwerpunkt der Tätigkeit der örtlichen Mietervereine ist die unmittelbare Interessenvertretung der Mieter. Dazu gehören zum Beispiel die Rechtsberatung und Hilfe bei Mietstreitigkeiten. Beraten und geholfen werden darf aber nur Mitgliedern der Mietervereine, so schreibt es das Gesetz vor.Viele Mietervereine bieten darüber hinaus auch Prozesskostenschutz durch eine Rechtsschutz-Versicherung.Zweiter Aufgabenschwerpunkt der Mietervereine ist die Mitwirkung an der kommunalen Wohnungspolitik und bei städtebaulichen Maßnahmen. Mietervereine verstehen sich hier als Sprachrohr aller Mieter. Sie nehmen als Sachverständige kritisch Stellung, geben Anregungen und weisen auf Probleme hin. Als Kenner des örtlichen Wohnungsmarktes erfüllen sie die ihnen gesetzlich zugewiesene Aufgabe, an der Aufstellung so genannter Mietspiegel mitzuwirken, die große Bedeutung im Mieterhöhungsverfahren für frei finanzierte Wohnungen haben und die Transparenz über die aktuellen Mietpreise schaffen.Der Mitgliedsbeitrag bei den örtlichen Mietervereinen beträgt zur Zeit zwischen 40 und 90 Euro jährlich. Die Höhe hängt vom Leistungsangebot und dem Grad der Professionalisierung des Mietervereins ab.Im Mittelpunkt der Arbeit der Landesverbände und des Deutschen Mieterbundes steht die politische Interessenvertretung der Mieter. Der Deutsche Mieterbund ist fachlich anerkannter Gesprächspartner für Gesetzgeber und Verwaltung, der zu allen wesentlichen Gesetzgebungsmaßnahmen im Bereich Bauen und Wohnen gehört wird. Im Mittelpunkt der politischen Arbeit steht die Erhaltung und der

Ausbau des sozialen Mietrechts (Mieterschutz). Kernstücke dieses sozialen Mietrechts sind der Schutz des Mieters vor willkürlicher Kündigung und der Schutz vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen. Der Deutsche Mieterbund tritt ein für bezahlbare Mieten, ein leistungsstarkes Wohngeld und ein ausreichendes Wohnungsangebot, insbesondere auch für die Beibehaltung und stetige Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Daneben sind Fragen des Städtebaus und der Stadtentwicklung, Maklerrecht, Nebenkosten, Heizkostenverordnung und Umweltfragen Bereiche, zu denen der Deutsche Mieterbund Vorschläge erarbeitet und kritisch Stellung nimmt. Ein wichtiges Tätigkeitsfeld ist die Aufklärung der Öffentlichkeit über miet- und wohnungsrechtliche Fragen. Bei mehr als 20 Millionen Wohnraum-Mietverhältnissen ist das Mietrecht von größter praktischer Bedeutung. Andererseits haben gesetzliche Regelungen und die Rechtsprechung zu Einzelfragen einen Umfang angenommen, der für den Laien, Mieter oder Vermieter, nur schwer zu überschauen ist. Der Deutsche Mieterbund deckt das Informationsbedürfnis ab durch regelmäßige Veröffentlichungen über die Massenmedien, eine Vielzahl von ständig aktualisierten Aufklärungsbroschüren sowie die zweimonatlich erscheinende Mieterzeitung und die mietrechtliche Fachzeitschrift "Wohnungswirtschaft und Mietrecht".