



Stellungnahme

des Deutschen Anwaltvereins durch
den Ausschuss Miet- und Wohnrecht

zum Referentenentwurf für ein Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)

(Aktenzeichen BMJV: 3430/2-21-11 422/2014)

Stellungnahme Nr.: 28/2014

Berlin, im Mai 2014

Mitglieder des Ausschusses

- Rechtsanwalt Michael Drasdo, Neuss
(Vorsitzender)
- Rechtsanwältin Nina Brandi, Köln
- Rechtsanwältin Henrike Butenberg, München
(Berichterstatteerin)
- Rechtsanwalt Horst Müller, München
- Rechtsanwalt Ludwig Zürn, Heilbronn

Deutscher Anwaltverein
Littenstraße 11, 10179 Berlin
Tel.: +49 (0)30 726152-0
Fax: +49 (0)30 726152-190
E-Mail: dav@anwaltverein.de
www.anwaltverein.de

Büro Brüssel
Rue Joseph II 40
1000 Brüssel, Belgien
Tel.: +32 2 28028-12
Fax: +32 2 28028-13
E-Mail: bruessel@eu.anwaltverein.de
Transparenz-Registernummer:
87980341522-66

www.anwaltverein.de

Zuständig in der DAV-Geschäftsführung

- Rechtsanwältin Christine Martin

Verteiler

- Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages
- Arbeitsgruppen Recht und Verbraucherschutz der im Deutschen Bundestag vertretenden Parteien
- Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, Berlin
- Justizministerien und Justizverwaltungen der Bundesländer der Bundesrepublik Deutschland
- Bundesrechtsanwaltskammer, Berlin
- Bundesnotarkammer, Köln
- Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) e.V.
- Bundesverband der Freien Berufe, Berlin
- Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V., BFW, Berlin
- Deutscher Notarverein e. V., Berlin
- Deutscher Richterbund e. V., Berlin
- Vorstand des Deutschen Anwaltvereins
- Geschäftsführung des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzende der Gesetzgebungsausschüsse des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaften des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzende des Forums Junge Anwaltschaft im DAV
- Ausschuss Miet- und Wohnrecht des Deutschen Anwaltvereins
- Geschäftsführender Ausschuss der AG Mietrecht und Immobilien des Deutschen Anwaltvereins
- Pressereferat des Deutschen Anwaltvereins, Berlin
- Redaktion Anwaltsblatt / AnwBl, Berlin
- Redaktionen der Zeitschriften BWNotZ, Das Grundeigentum, DGVZ, DNotZ, DWE, DWW, DW, JZ, IMR, INFO M, MDR, MittBayNot, NotBZ, NJW, NZM, RNotZ, Rpfleger, WuM, ZMR, ZWE

Der Deutsche Anwaltverein (DAV) ist der freiwillige Zusammenschluss der deutschen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte. Der DAV mit derzeit ca. 67.000 Mitgliedern vertritt die Interessen der deutschen Anwaltschaft auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

Zusammenfassung

Der DAV weist darauf hin, dass die im Referentenentwurf zum MietNovG vorgesehenen Regelungen zur Mietpreisbremse und zum Bestellerprinzip teilweise Probleme in sich bergen, die zu zahlreichen Rechtsstreitigkeiten führen und die Erreichung des gesetzgeberischen Ziels des MietNovG erschweren können. Hinsichtlich der Mietpreisbremse ist mit Blick auf die vorgesehene Ermächtigung der Landesregierungen, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung zu bestimmen, zu beachten, dass es im geltenden Recht an einer Möglichkeit fehlt, derartige Verordnungen über eine Inzidentkontrolle im einzelnen Individualrechtsstreit hinaus einer unmittelbaren gerichtlichen Überprüfung – vergleichbar etwa dem verwaltungsgerichtlichen Normenkontrollverfahren – zuzuführen. Der Gesetzgeber sollte daher für Mieter und Vermieter eine einheitliche gerichtliche Überprüfungsmöglichkeit schaffen, bei welcher die Gültigkeit der Verordnung nicht nur inzident geprüft wird, sondern die Verordnung selbst unmittelbarer Prüfungsgegenstand ist – etwa in Art eines diesbezüglichen und hierauf auch beschränkten Normenkontrollverfahrens vor dem Oberlandesgericht.

Ferner ist unklar, wie die ortsübliche Vergleichsmiete sicher ermittelt werden soll. Denn die derzeitigen Mietspiegel wurden von den Gemeinden bislang mit völlig unterschiedlichen Kriterien erstellt. Außerdem gibt es ggfs. ausgewiesene Gebiete ohne irgendeinen Mietspiegel oder jedenfalls ohne qualifizierten Mietspiegel. Wenn die ortsübliche Miete anhand des dortigen qualifizierten Mietspiegels ermittelt werden soll, bedürfte es weiter einer einheitlichen Verordnung, wie ein qualifizierter Mietspiegel zu erstellen ist. Dabei müsste auch geklärt werden, was bei Flächenabweichungen gelten soll. Zur Vermeidung unnötiger Verfahren wegen der vorliegenden unbestimmten Rechtsbegriffe sollte der Begriff der „umfassenden Modernisierung“ und der „neu erstellten Wohnung“ mit Mindestvoraussetzungen definiert werden.

Auch das Bestellerprinzip (Schlagwort: wer den Makler beauftragt, der bezahlt) birgt die Gefahr in sich, nicht das vom Gesetzgeber gewünschte Ziel erreichen zu können. Zur

Vermeidung dieser Folge und zur Vermeidung zahlreicher Rechtsstreitigkeiten schlägt der DAV eine alternative Regelung (siehe S. 12) vor.

Der DAV dankt für die Gelegenheit, zum Referentenwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz zum MietNovG Stellung nehmen zu können.

1. Teil: Begrenzung der Neuvertragsmieten („Mietpreisbremse“)

A. Einführung

Ziel des Gesetzes ist die finanzielle Entlastung des Mieters durch die gesetzliche Begrenzung der Neuvermietungsmiete auf 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Dies gilt nicht bei der Erstvermietung von Neubauten und bei Wohnungen, die vor Vermietung umfassend renoviert worden sind.

Es darf jedoch die bisher vereinbarte Miethöhe bei Neuvermietung einer Wohnung weiter vereinbart werden, auch wenn sie höher ist als die ortsübliche Miete.

Die Landesregierungen werden zu diesem Zweck ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen laut Gesetzentwurf vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

B. Anmerkungen im Einzelnen

Der DAV weist aus bewusst neutraler Sicht darauf hin, dass die Regelung folgende Probleme mit sich bringen kann:

1. Im geltenden Recht würde es an einer Möglichkeit fehlen, Verordnungen, mit denen Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt werden, über eine Inzidentkontrolle im einzelnen Individualrechtsstreit hinaus einer unmittelbaren gerichtlichen Überprüfung – vergleichbar etwa dem verwaltungsgerichtlichen Normenkontrollverfahren – zuzuführen. Dies ist im Hinblick auf die Interessen der

Beteiligten insoweit unbefriedigend, als dass der Mieter bei Erfüllung der Tatbestände die Aufnahme einer Gemeinde in die Verordnung nicht erreichen und der Vermieter eine Aufnahme nicht überprüfen lassen kann. Der Gesetzgeber sollte daher für Mieter und Vermieter eine einheitliche gerichtliche Überprüfungsmöglichkeit schaffen, bei welcher die Gültigkeit der Verordnung nicht nur inzident geprüft wird, sondern die Verordnung selbst unmittelbarer Prüfungsgegenstand ist – etwa in Art eines diesbezüglichen und hierauf auch beschränkten Normenkontrollverfahrens vor dem Oberlandesgericht. Dies hätte den Vorteil, dass die Entscheidung über die Gültigkeit – anders als bei der Inzidentüberprüfung – nicht nur inter partes, sondern inter omnes wirken würde, was wiederum zu einer erheblichen Entlastung der Amtsgerichte führen und widersprüchliche Entscheidungen über die Gültigkeit ein- und derselben Verordnung vermeiden würde.

2. Der Amtsrichter müsste nach dem vorliegenden Entwurf bei Bestreiten der tatbestandlichen Voraussetzungen durch Sachverständigengutachten klären lassen, ob es sich um ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt handelt, da es sich hierbei um eine Tatbestandsvoraussetzung des § 556d Abs. 1, Abs. 2 BGB-E handelt. Es heißt in dessen Abs. 2 „und“, so dass allein die Bestimmung solcher Gebiete durch die Landesregierung nicht ausreicht. Dies kann zu einer Rechtszersplitterung führen. Zudem sind die von den Parteien zu tragenden Kosten einer Beweisaufnahme mit umfangreichen statistischen Erhebungen kaum überschaubar. Besser erscheint, die Aufnahme der Gemeinde in die Verordnung als verbindlich zu betrachten, wenn die oben unter 1. genannte gerichtliche Überprüfungsmöglichkeit eröffnet wird.

Die Regelung des Absatz 2 könnte daher folgende Fassung aufweisen:

„(2) Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.“

3. Wie wird die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt? Käme ein Mieter oder Vermieter zu einem Berater mit der Frage, wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete sei,

könnte dieser darauf keine verlässliche Antwort geben. Denn die derzeitigen Mietspiegel wurden von den Gemeinden bislang mit völlig unterschiedlichen Kriterien erstellt. Außerdem gibt es ggfs. ausgewiesene Gebiete ohne irgendeinen Mietspiegel bzw. ohne qualifizierten Mietspiegel.

Nach dem jetzigen Entwurf würde sich daher die gesamte bekannte Problematik über die Aussagekraft eines Mietspiegels nun zusätzlich bei der Frage der Zulässigkeit einer vereinbarten Neumiete stellen:

- Die Abgrenzung eines Mietspiegels erfolgt verwaltungstechnisch, nicht wohnungspolitisch.
- Mängel und vertraglich vereinbarte Wohnwertmerkmale spielen im Mietspiegel keine Rolle.
- Spannen- und Bandbreitenproblematik.
- Gibt der Mietspiegel tatsächlich die ortsübliche Miete wieder oder ist er lediglich ein Begründungsmittel für eine Mieterhöhung (ein Mietspiegel beinhaltet nicht nur Neuvertragsmieten, sondern auch Bestandsmieten, was per se gegen eine ortsübliche Miete bei Neuvermietung spricht)?
- Erheblicher Kostenaufwand für den alle zwei Jahre zu erneuernden qualifizierten Mietspiegel.
- Wenn auch nur Teile einer Gemeinde betroffen sein können, wären entsprechende Teil-Mietspiegel erforderlich und würden weitere Kosten für die Gemeinden mit sich bringen.

Wenn die ortsübliche Miete anhand des in diesem Gebiet geltenden qualifizierten Mietspiegels ermittelt werden soll, bedürfte es einer einheitlichen Verordnung, wie ein qualifizierter Mietspiegel zu erstellen ist, damit er dieses Kriterium erfüllt. Es müsste von § 558c Abs. 5 BGB Gebrauch gemacht werden, da die derzeitigen Mietspiegel, von den Gemeinden wie bereits erwähnt bislang mit völlig unterschiedlichen Kriterien erstellt wurden.

Dabei müsste geklärt werden, was für ausgewiesene Gebiete ohne qualifizierten Mietspiegel gelten soll.

Vom Gesetzgeber sollte zudem geregelt werden, ob der 10%-,„Spielraum“ der BGH-Rechtsprechung bei Flächenabweichung oder die tatsächliche Größe der Wohnung für die Ermittlung der ortüblichen Miete gilt.

4. Laut Gesetzentwurf darf jedenfalls die bisher „geschuldete“ Miethöhe bei Neuvermietung dieser Wohnung weiter vereinbart werden, auch wenn sie höher ist als die ortsübliche Miete. Es geht also nach dem Wortlaut des § 556e Abs. 1 BGB-E nicht um die zuletzt vereinbarte Miete, sondern um die zuletzt geschuldete Miete. Bei Mangelhaftigkeit, insbesondere wegen behebbarer Mängel, besteht ein Unterschied zwischen der geschuldeten und der vereinbarten Miete, da für die Ermittlung der ortsüblichen Mieten behebbare Mängel bisher keine Rolle spielen. Daher müsste es heißen

„die zuletzt zulässigerweise vereinbarte Miete“.

5. Die Beschränkung gilt nach § 556f Nr. 2 BGB-E nicht für „neu erstellte“ und „umfassend modernisierte Wohnungen“. Zur Beurteilung, ob eine modernisierte Wohnung vorliegt, kann zwar wohl auf die Definitionen des § 555b BGB zurückgegriffen werden. Aber wann liegt eine „umfassende“ Modernisierung vor? Bezug genommen werden soll dafür auf § 16 Abs. 1 Nr. 4 WoFG, dessen Wortlaut tatsächlich wenig aussagekräftig ist:

„§ 16 Wohnungsbau, Modernisierung

Wohnungsbau ist das Schaffen von Wohnraum durch

1. Baumaßnahmen, durch die Wohnraum in einem neuen selbstständigen Gebäude geschaffen wird,
2. Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden,
3. Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen wird, oder
4. Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.“

Hierzu liegt bislang lediglich eine einzige Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vor, auf die der Bundesgerichtshof verweist (BVerwG, Urt. v. 26.08.1971 – VIII C 42.70, BVerwGE 38,286; BGH, Urt. v. 10.08.2010 – VIII ZR 316/099) und die als „Faustformel“ nennt, dass die Kosten dann wesentlich sind, „wenn sie 1/3 der Kosten für einen Neubau ausmachen“. Eine Bezugsgröße wird darin nicht genannt.

Zur Vermeidung unnötiger Verfahren wegen der vorliegenden unbestimmten Rechtsbegriffe sollte der Begriff der „umfassenden Modernisierung“ und der „neu erstellten Wohnung“ mit Mindestvoraussetzungen definiert werden.

6. Es muss vermieden werden, dass durch die Anwendung der Neuregelungen Mieten nur noch in einer Höhe erzielt werden können, die in verfassungsrechtlich bedenklicher Weise hinter dem objektiven Marktwert zurückbleiben (Bsp.: Marktwert: 20 Euro/m², ortsübliche Miete: 10 Euro/m², jetzige Miete: 8 Euro/m², daraus folgt: maximale Neumiete: 11,00 Euro/m²). Das Problem verschärft sich für den Vermieter bei einem auslaufenden Kreditvertrag mit deutlich höheren Zinsen.
7. Verlangt der Mieter nach § 556g BGB-E Auskunft über die maßgeblichen Umstände zur Beurteilung der Zulässigkeit der Miethöhe, zu denen er keinen Zugang hat, hat ihm der Vermieter diese zur Verfügung zu stellen. Auch das bedeutet einen zusätzlichen Arbeits- und Kostenaufwand, der je nach Strukturierung und Aussagekraft des Mietspiegels wegen der uneinheitlichen Erstellungsmethoden unterschiedlich ist.
8. Es kann davon ausgegangen werden, dass der gleiche Prozentsatz der Mieter, die sich gegen eine Mieterhöhung zur Wehr setzen, auch gegen die vereinbarte Erstmiete zur Wehr setzen werden. Es kann daher sehr wohl mit einer prognostizierbaren Flut von Rechtsstreiten über die Begründetheit der vereinbarten Miete gerechnet werden. Hierdurch wird die Justiz belastet, Mieter und Vermieter trifft die Kostenlast dieser Prozesse.
9. Aufgrund der nun bereits diskutierten Gesetzesänderung, die voraussichtlich im Jahr 2015 in Kraft treten wird, ist damit zu rechnen, dass aktuell im Rahmen von Neuvermietungen ein möglichst hoher Mietzins vereinbart wird. Dies dürfte

insgesamt wiederum zu einer Anspannung des Wohnungsmarktes und zu einer Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Aufstellung des nächsten Mietspiegels führen.

10. Anders als im Koalitionsvertrag vorgesehen ist die „Mietpreisbremse“ nicht auf einen Zeitraum von 5 Jahren beschränkt, sondern durch regelmäßige Verlängerung der Rechtsverordnungen der Landesregierungen dauerhaft möglich. Hier stellt sich die Frage, ob dies vom Gesetzgeber so gewollt ist?
11. Fraglich ist, ob die Gesetzesänderung tatsächlich geeignet ist, die Mietentwicklung zu bremsen, da der Anreiz für die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben mangels „strafbewehrter“ Konsequenz (bei begründetem Einwand ist ab dann die ortsübliche Miete zzgl. 10 % geschuldet) gering ist.
12. Die Mehrung von bezahlbarem Wohnraum in Ballungsgebieten wird vor allem durch Förderung des Wohnbaus erreicht. Die im Koalitionsvertrag vorgesehenen flankierenden Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus hat der Gesetzgeber bis dato nicht in Angriff genommen.

2. Teil: Bestellerprinzip bei der Wohnungsvermittlung

A. Einführung

Ziel des Gesetzes ist es, den Mieter insbesondere in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt aus sozialen Erwägungen heraus vor hohen Kosten bei der Anmietung von Wohnungen zu schützen.

Auf den Mieter kommen derzeit bei der Neuanmietung einer Wohnung meist eine hohe Miete, bis zu 3 Monatsmieten Kautions und bis zu 2 Monatsmieten Maklerhonorar zzgl. USt. zu.

Der Makler soll zur Verringerung der Kosten deshalb vom Mieter nur dann Maklerhonorar verlangen dürfen, wenn er vom Mieter mit der Suche beauftragt wurde und wenn der Makler die Wohnung deshalb ausschließlich für den Mieter gesucht hat.

Bislang praktiziert wird, dass gerade in Gebieten mit geringem Mietangebot der Mieter die Kosten für die Vermittlung einer Wohnung oder für den Nachweis der Gelegenheit zum

Abschluss eines Mietvertrages über Wohnraum durch einen Makler bezahlt, und zwar unabhängig davon, wer den Makler mit der Suche eines Vertragspartners beauftragt hat.

Künftig soll deshalb gelten, dass derjenige, der den Makler beauftragt, den Makler auch bezahlt – wer bestellt, der bezahlt!

Ein vergütungspflichtiger Maklervertrag zwischen Makler und Wohnungssuchendem kommt nach dem Gesetzeswortlaut jedoch nur zustande, wenn

- der Wohnungssuchende dem Makler den Suchauftrag in Textform erteilt und
- der Makler einzig aufgrund dieses Suchauftrages die Wohnung beschafft, über die der Mietvertrag dann auch geschlossen wird.

Verstößt der Makler gegen diese neue Vorschrift, kann er mit einem Bußgeld belegt werden.

B. Anmerkungen im Einzelnen

Nachfolgende Punkte sind im Hinblick auf das Gesetzesvorhaben zu bedenken, weshalb der DAV eine alternative Regelung vorschlägt (→ dazu unten C. auf S. 11):

1. Sobald der Makler Wohnungen bereits in seinem Vermittlungsbestand hat, entweder, weil auch ein Vermieter ihn mit der Suche eines Mieters beauftragt hat, oder weil es sich um eine für einen Mietinteressenten gesuchte, aber an diesen schließlich nicht vermietete Wohnung handelt, ist diese Wohnung nicht mehr gegen Maklerhonorar vermittelbar.

In der Begründung des Referentenentwurfes heißt es [Unterstreichung durch den DAV]: "Ein Vermittler wird im Sinne der neuen Vorschrift im Interesse eines Wohnungssuchenden nur dann tätig, wenn er sich an Stelle des Wohnungssuchenden auf die Suche begibt, und die Wohnung ausschließlich für ihn und in dessen Interesse sucht."

Das bedeutet wohl, dass jede vom Makler gesuchte, gefundene aber dann nicht vermietete Wohnung für eine Vermittlung an einen neuen Wohnungssuchenden auf dessen Kosten ausscheidet. Wer soll dann dem Makler seine diesbezügliche Tätigkeit bezahlen, bei der auch keine Vermieterbeauftragung (mehr) vorliegt?

2. Es wird deshalb zu keiner Vorratshaltung von vermietbaren Wohnungen beim Makler mehr kommen, da der Makler diese dann selbst bei Beauftragung durch den Mieter diesem nicht mehr gegen Maklerhonorar vermitteln kann. Die Dauer der Suche einer Wohnung für den Wohnungssuchenden dürfte sich dadurch verlängern. Das Angebot auf einem angespannten Wohnungsmarkt wird somit künstlich verringert, was schließlich die Preisspirale der Miete wiederum in die Höhe treiben dürfte und damit auch das Maklerhonorar, das sich aus den Mietpreisen errechnet.
3. Es ist durch den Gesetzesentwurf mit zahlreichen neuen Rechtsstreitigkeiten darüber zu rechnen, ob die Voraussetzungen dafür vorliegen, dass der Mieter das Maklerhonorar schuldet, insbesondere darüber, ob die Suche aufgrund des Suchauftrages des Wohnungssuchenden ausschließlich für ihn erfolgt ist. Das belastet die Justiz und belastet Makler und die Mietparteien kostenmäßig.
4. Der Mieter ist zwar insoweit geschützt, als der Makler die Darlegungs- und Beweislast hat. Unklar ist aber, wie dem Mieter bei einer substantiierten Darlegung der Tatbestandsvoraussetzungen für die Vergütungsansprüche durch den Makler der Gegenbeweis gelingen soll, dass die ihm vermittelte Wohnung schon in dessen Bestand gewesen sei, bevor er den Makler beauftragt hat.
5. Zumindest private Vermieter werden infolge der Gesetzesänderung künftig selbst die Mietersuche übernehmen. Damit gehen dem Mieter Serviceleistungen, die typischerweise der Makler erbringt, verloren (Berücksichtigung mieterspezifischer Interessen, Beratung über Umfeld der Wohnung, etc.). Der private Vermieter ist in der Regel nicht so versiert, aussagekräftige Informationen über die Mietinteressenten einzuholen, was vermehrt zu nicht passenden Vertragsparteien führen könnte.
6. Kritikpunkt an der ankündigten Gesetzesänderung war bisher zudem, dass der Vermieter, wenn er künftig in der Regel das Maklerhonorar zu bezahlen hat, dieses auf die Miete aufschlagen könnte, und somit letztlich wieder der Mieter indirekt das Maklerhonorar bezahlen bzw. bei lang dauernder Mietzeit der Vermieter sogar hieraus Profit schlagen könnte. Weitere befürchtete Konsequenz war, dass dadurch schließlich auch ein existenter Mietspiegel in die Höhe getrieben würde.

Kommt es jedoch zeitgleich, wie geplant, zu der Beschränkung der Mieten bei Neuvermietung (Mietpreisbremse), ist diese Gefahr zumindest in den von den Landesregierungen ausgewiesenen Gebieten angespannter Wohnungsmärkte, minimiert.

Letztlich könnte eine „Umlage dieser Maklerkosten“ durch den Vermieter jedoch auch durch überbezahlte Garagenmiete einer zeitgleich angemieteten Garage erfolgen oder durch überbezahlten Verkauf von Inventar. Hiergegen soll § 4 a Abs. 2 S. 2 WoVermRG schützen. Dennoch besteht ein gewisser „Gestaltungsspielraum“.

Unabhängig von den oben genannten Bedenken ist das im Entwurf vorgesehene Erfordernis der Beauftragung des Maklers in Textform sowohl durch den Mieter als auch durch den Vermieter in jedem Fall zu begrüßen. Mit dem Erfordernis der Textform wird Klarheit über Abschluss und Zeitpunkt des Vertragsschlusses erreicht, was zum einen zu einer Beweisfunktion führt und so Rechtsstreitigkeiten über das Zustandekommen eines Maklervertrages vermeiden hilft, zum anderen auch einen gewissen Übereilungsschutz bietet. Mit der gebotenen Textform wird auch dem Erfordernis der raschen Korrespondenz Rechnung getragen (E-Mail).

C. Alternativer Vorschlag

Alternativ zu dem Gesetzesentwurf ist zur Vermeidung der aufgezeigten Probleme auch folgende Lösung denkbar:

Das Maklerhonorar ist grundsätzlich zwischen Vermieter und Mieter hälftig zu teilen.

Das Recht des Maklervertrags müsste – einschließlich Textformerfordernis – entsprechend angepasst werden.

Positiv daran wäre:

- Dies würde dem Umstand Rechnung tragen, dass der Makler tatsächlich, wenn er seine Aufgabe richtig versteht und entsprechend arbeitet, im Interesse beider handelt, nämlich die Interessen von Vermieter und Mieter soweit sie übereinstimmen, zusammen bringt.

- Das Problem, zu klären, wer (zuerst) den Makler beauftragt hat, wäre gelöst. Einem kollusiven Zusammenwirken von Vermieter und Makler im Hinblick darauf, ob es sich bei der vermittelten Wohnung um eine Wohnung aus dem Bestand handelt oder diese extra für den Mieter gesucht wurde, wäre Einhalt geboten.
- Der Mieter in den Ballungsgebieten wäre entlastet, da er nur noch die Hälfte des Maklerhonorars zu bezahlen hat.
- Die freie Berufsausübung des Maklerberufes wäre nicht so stark beeinträchtigt, da bei nur hälftiger Belastung der Vermieter mit den Maklerkosten nicht so viele Vermieter aus wirtschaftlichen Gründen die eigene Vermietung künftig betreiben würden.
- Die Serviceleistungen von Maklern dürften eher zunehmen, da nun Vermieter und Mieter berechnete Ansprüche stellen, die sie vergüten. Das könnte zu der gewünschten Qualitätssteigerung der Maklertätigkeit führen.
- Es wird eine Flut wirtschaftlich nicht rentabler Rechtstreite darüber vermieden, wer den Makler beauftragt hat.