

„Bestellerprinzip“ und „Mietpreisbremse“

Neue gesetzliche Bestimmungen ab 1. Juni 2015

Unser Interviewpartner:

René Grasdanner, Makler beim Immobilientreffpunkt in Rosenheim

Herr Grasdanner, vielleicht können Sie uns die Mietpreisbremse noch einmal kurz erklären. Es geht um die Schlagwörter „10 Prozent“, „ortsübliche Vergleichsmieten“ und „Wiedervermietung“. Wie genau hängt das alles zusammen?

Wenn ein Eigentümer seine Wohnung an einen neuen Mieter vermietet, darf der neue Mietpreis maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. In der Regel gibt der örtliche Mietspiegel Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete, wobei nicht alle Städte einen qualifizierten Mietspiegel haben, das heißt einen Mietspiegel, der alle zwei Jahre nach wissenschaftlichen Kriterien erstellt wird. Kritisiert wird oft, dass die Daten solcher Mietspiegel auf unterschiedliche Weise erhoben werden und oft als veraltet oder auf groben Schätzungen basierend gelten.

Das Wort „Wiedervermietung“ ist genau zu betrachten, das schließt einige Bereiche aus oder?

Es gibt zwei Ausnahmen des Gesetzes

- 1. Wohnungen die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt oder vermietet werden.*
- 2. Nach umfassender Modernisierung. Was aber eine umfassende Modernisierung ist, bleibt unklar.*

Es heißt, dass die Mietpreisbremse aber nicht zwangsläufig überall in Deutschland gilt. Es geht hier in jedem Bundesland um die Definition von Regionen mit „angespanntem Wohnungsmarkt“, also nur in den benannten Gebieten soll sie gelten. Wie sieht es da bei uns im Landkreis Rosenheim aus? Gehören wir zu den Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt und wenn ja, ist es nur die Stadt Rosenheim oder gar der ganze Landkreis?

Die Länder legen die entsprechenden Märkte selbst fest. Bisher ist nur bekannt, dass Bayern die Mietpreisbremse „zügig“ einführen will. Ein sog. angespannter Wohnungsmarkt wird durch folgende vier Punkte definiert:

- 1. Die Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt*
- 2. Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich*
- 3. Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder*
- 4. Geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.*

Rosenheim könnte möglicherweise darunterfallen.

Wie sieht es in unseren Nachbarlandkreisen Miesbach, Traunstein, Ebersberg, Mühldorf und dem Berchtesgadener Land aus?

Die Mieten steigen vor allem in der Münchener Metropolregion, sprich alles was dicht an München sitzt oder von dort aus besonders gut erreichbar ist. Miesbach beispielsweise ist wie Rosenheim sowohl mit dem Zug, als auch mit dem Auto schnell und gut erreichbar, Ebersberg in der Regel auch. Traunstein und BGL weniger, Mühldorf ist derzeit noch aufstrebend.

Sie als Makler sind ja der Vermittler zwischen Vermieter und Mieter. Damit kommen wir zum Bestellerprinzip, auch das wird es ab dem ersten Juni geben. Dies bedeutet: Der, der den Makler für seine Interessen beauftragt, der muss ihn bezahlen. Ist das nicht logisch und gerecht? Wo sehen Sie den Nachteil zu den bisherigen Bestimmungen?

Grundsätzlich arbeitet ein Makler für beide Parteien, sprich der Mietinteressent hat genauso einen Nutzen vom Makler, nur hat der Mieter bisher auch einen Makler bezahlt, den er vielleicht nicht selbst ausgewählt hätte. Insofern logisch aber nicht gerecht, denn er hat ja selbst den Nutzen. Nachteile gibt es meiner Meinung sehr viele, die Bedeutendsten werden wohl sein, dass nun viele Eigentümer selbst vermarkten und professionelles Geschäftsgebahren auf der Strecke bleibt und nur noch Top-Interessenten und Spitzenverdiener Zusagen für Wohnungen erhalten, da der neutrale Vermittler oft fehlen wird.

Was glauben Sie, werden Vermieter jetzt einfach versuchen auf den Makler zu verzichten und die Vermietung selbst übernehmen? Welche Gefahren lauern hier auf Vermieterseite?

Bestimmt werden viele Eigentümer selbst vermieten. Gefahren lauern hier überall und beginnen bereits beim ersten Schritt, dem Inserat. Ist ein Inserat nicht nach den aktuellen Gesetzen geschaltet, drohen Bußgelder. Es gibt aber auch unzulässige Fragen, die der Vermieter nicht stellen darf bzw. bei denen der Mietinteressent lügen darf, dann beim Geldwäschegesetz, Antidiskriminierungsgesetz, Energieeinsparverordnung, die Mietverträge selbst und vieles mehr.

Was man hier auch sagen muss, ist: Wenn die Eigentümer selbst vermieten und kein Makler eingeschaltet wird, gibt es auch keine professionellen Dienstleistungen, denn ein privater Vermieter wird nicht selbst zum Makler. Ein guter Immobilienmakler bietet ein reichhaltiges Dienstleistungsportfolio, von dem die Kunden profitieren.

Was erwarten Sie? Wird es jetzt wieder mehr Wohnung ohne Makler als Vermittler geben?

Wenn man die aktuellen Onlineinserate betrachtet werden es mehr und mehr Anzeigen von privaten Eigentümern.

Wenn ein Vermieter nun selbst die Maklerkosten tragen muss, wird im Endeffekt nicht doch der neue Mieter mit den Kosten auf eine andere Art belastet?

Dafür gibt es viele Möglichkeiten z.B. teure Ablösen für Küchen, aber auch die Mieten selbst. Die Eigentümer sehen die Wohnungen mit ihren eigenen Augen und setzen die Mieten oft höher an und künftig erst recht, weil sie die Maklerkosten zusätzlich auf die Miete umlegen werden.

Zum Schluss noch eine Frage, die die beiden Bestimmung ein bißchen zusammen bringt. Nicht jeder Vermieter kennt sich zwangsläufig mit den ortsüblichen Preisen aus und kann damit nicht auf die Schnelle eine neue Miete kalkulieren. Wenn er da Fehler macht kann er Schwierigkeiten mit dem Mieter bekommen bzw. der Mieter kann wohl im Nachhinein gegen die Miete vorgehen. Sehen Sie sich hier als „Hüter der Bestimmungen“ sowohl für die eine als auch für die andere Seite?

Wir klären unsere Eigentümer oft erst einmal über Ihre falschen Vorstellungen auf. Das gilt sowohl für ihre Preisvorstellungen als auch für ihre Vorstellungen der Abwicklung. Es gibt viele Gesetze zu beachten und vieles was die Parteien vereinbaren wollen, geht in der Praxis so gar nicht. Also ja, wir hüten die Bestimmungen, aber auch beide Parteien. In der Zukunft wird über die Konsequenzen der falschen Vorstellungen von Mieter und Vermieter immer öfter das Gericht entscheiden müssen.

Ist mit den neuen Bestimmungen nun das letzte Wort gesprochen oder wird sich die Interessenvertretung der Makler für eine Änderung einsetzen?

Ja viele wollen gegen diese Änderungen klagen, der Immobilienverband Deutschland, auch IVD genannt zum Beispiel.