



Stolperfallen im Mietrecht

Referent: Dr. Andreas Stangl
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Schlichter nach BaySchlG
Dozent IHK Akademie in Ostbayern

Inhalt

-
1. **EnEV 2014 - Vorlage- /Übergabepflicht und Immobilienanzeige -**
 2. **„Mietpreisbremse“ - Mietrechtsnovellierungsgesetz 2015 -**
 3. **Widerrufsrecht**
 4. **Flächenroulette – WoFIV, DIN 277, gif**
 5. **Schönheitsreparaturen**
 6. **Einschränkungen der Mieterrechte bei Mängeln**
-

EnEV 2014

- Vorlage/Übergabepflicht
und Immobilienanzeige -

EnEV 2014 – Bedeutung für die Miete –

Allgemein

Der Energieausweis hat folgende Auswirkungen in der mietrechtlichen Praxis:

- Vorlage/Übergabe des Energieausweises
- Angaben Immobilienanzeigen
- Abmahnungsrisiko
- Haftung des Vermieters bei Beschaffenheitsangaben/Zusicherung

HINWEIS:

Aufgrund der hohen Fluktuation hat gerade im Mietrecht der Energieausweis besondere Bedeutung erlangt.

EnEV 2014

- Vorlage- /Übergabepflicht -

EnEV 2014 – Vorlage-/ Übergabepflicht –

Vorlage-/ Übergabepflicht

Besichtigung		Mietvertrag
ja	nein	Abschluss
- Vorlage Energieausweis • Original • Kopie - Aushang (deutlich sichtbar) - Auslage (deutlich sichtbar)	- Vorlage Energieausweis unverzüglich unverzüglich spätestens nach Aufforderung • Original • Kopie	- Übergabe Energieausweis unverzüglich nach Abschluss • Original • Kopie

EnEV 2014

- Immobilienanzeige -

Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Wer seit 01.05.2014 eine Anzeige in einem kommerziellen Medium (z. B. Zeitung, Internet) schaltet, weil ein Gebäude teilweise oder ganz verkauft oder neu vermietet wird, muss sich zunächst vergewissern, ob für dieses Gebäude bereits ein Energieausweis vorliegt.

Falls dies der Fall ist, muss der Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber dafür sorgen, dass in der Immobilienanzeige auch bestimmte Kennwerte aus dem Energieausweis mit veröffentlicht werden.

Dabei gelten unterschiedliche Regelungen für Wohn- und Nichtwohngebäude.

Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Diese Regelung gilt direkt für Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei Immobilienanzeigen zur Vermietung, Verpachtung oder zum Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit.

Die Regelung hat indirekt Auswirkung für Berufsgruppen, z.B. Makler, die den Kunden auf Neuregelung nicht aufmerksam machen.

Gefahren:

- Bußgeld bis zu 15.000 € bei vorsätzlich oder leichtfertig nicht gemachten Pflichtangaben
- Wettbewerbsrechtliche Abmahnungen nach UWG
- Haftung wegen Nebenpflichtverletzung z.B. Maklervertrag wegen fehlender Aufklärung über Pflicht zur Angabe in Immobilienanzeigen

EnEV 2014 – Immobilienanzeige –

Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Pflichtangaben für alle Immobilienanzeigen ab 01.05.2014

Erstelldatum des Energieausweises bis 30.04.2014				Erstelldatum des Energieausweises ab 01.05.2014			
Wohngebäude		Nicht-Wohngebäude		Wohngebäude		Nicht-Wohngebäude	
• Energieausweistyp • Befeuerungsart • Baujahr		• Energieausweistyp • Befeuerungsart		• Energieausweistyp • Befeuerungsart • Baujahr • Energieeffizienz- klasse		• Energieausweistyp • Befeuerungsart	
Verbrauchs- ausweis	Bedarfs- ausweis	Verbrauchs- ausweis	Bedarfs- ausweis	Verbrauchs- ausweis	Bedarfs- ausweis	Verbrauchs- ausweis	Bedarfs- ausweis
• Energie- ver- brauchs- kennwert • Energie- verbrauch für Warm- wasser enthalten (ja/nein)*	• End- energie- bedarf	• Strom- verbrauchs- kennwert • Heizenergie- verbrauchs- kennwert	• End- energie- bedarf	• End- energie- bedarf	• End- energie- -bedarf	• End- energie- verbrauch Strom • End- energie- verbrauch Wärme	• End- energie- bedarf Strom • End- energie- bedarf Wärme

Diese Felder sind ab dem 30.04.2014 verfügbar. Bis dahin ist nur das Feld „Energieverbrauchskennwert“ verfügbar.

Quelle: ImmobilienScout24

EnEV 2014 – Immobilienanzeige –

Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Cham:

3-Zimmer-Wohnung, 80 m²

Bj 1970, 1. OG, Duschbad,
Balkon, Parkett, **Gas**-ZH, EBK,
Kalt: 400 €, NK 100 €, KT 1200 €

Energieverbrauchsausweis,
80 kWh/(m² x a), Energieeffizienz-
Klasse C, provisionsfrei

*Sepp Mustermann, Pfarrer-Lukas-
Str. 38, 93413 Cham, Tel. 09971/12345
seppmustermann@online.de*

rot = Pflichtangaben

EnEV 2014 – Immobilienanzeige –

Lösung:

Formulierung für Vermieter zur Vermeidung einer Beschaffenheitsvereinbarung, damit „indirekter“ Haftungsausschluss

Muster: Energieausweis/Immobilienanzeige

Wenn der Vermieter dem Mieter einen Energieausweis vorlegt oder überlässt, so dient dies allein der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Pflichten; in den vorliegenden Vertrag wird der Energieausweis nicht einbezogen. Die Angaben des Energieausweises sind nicht maßgeblich für den vertragsgemäßen Zustand. Vor allem sichert der Vermieter keine bestimmten Eigenschaften zu, keinen bestimmten Energiebedarfs- oder Verbrauchswert und keine bestimmte Obergrenze für den Energieverbrauch. Entsprechendes gilt für die Pflichtangaben in einer Immobilienanzeige nach § 16a EnEV.

„Mietpreisbremse“

- Mietrechtsnovellierungs-
gesetz 2015 -

Mietrechtsnovellierungsgesetz

Ziele der Neuregelung

1. Begrenzung der Miete bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zzgl. 10 %.
2. Verankerung des „Bestellerprinzips“ im Maklerrecht

Gesetz seit **01.06.2015** in Kraft. Im Gegensatz zum „Bestellerprinzip“, das bundesweit gilt, greift die „Mietpreisbremse“ nur dort, wo das Bundesland wegen eines „angespannten Wohnungsmarktes“ bestimmte Städte/Gemeinden durch Rechtsverordnung festgelegt hat.

Der Freistaat Bayern hat „Mietpreisbremseverordnung“ erlassen, die für 144 Gemeinden seit **01.08.2015** gilt. In der Oberpfalz nur Regensburg und Neutraubling betroffen.

Mietrechtsnovellierungsgesetz

Gründe der Neuregelung

Starker Anstieg der Mieten in bestimmten Städten. Bundesweiter Durchschnitt sagt nichts über die Mietpreisentwicklung auf problematischen Teilmärkten aus. Anstieg der Mieten in Deutschland 2014 durchschnittlich nur bei 1,3 %.

Beispiele für erhebliche Steigerungen der Mieten:

- | | | |
|--------------|---|------|
| - Regensburg | + | 33 % |
| - Freiburg | + | 32 % |
| - Münster | + | 30 % |
| - Hamburg | + | 25 % |
| - München | + | 25 % |
| - Berlin | + | 19 % |

Hinweis:

Landkreis Cham nicht von „Mietpreisbremse“ betroffen, da in der Verordnung des Freistaates Bayern nicht erwähnt.

Mietrechtsnovellierungsgesetz

Umfassend modernisierte Bestandswohnung

Übersicht		
Wohnungstyp	Grenzen	Norm
nicht modernisierte Bestandswohnung	- ortsübliche Miete + 10 % oder - Vormiete	- § 556d Abs. 1 BGB - § 556e Abs. 1 BGB
modernisierte Bestandswohnung	- ortsübliche Miete + 10 % + - Betrag, der auch in einem Bestandsmietverhältnis als Modernisierungsmiet-erhöhung verlangt werden dürfte (Modernisierung) oder - Vormiete	- § 556e Abs. 2 BGB - § 556e Abs. 1 BGB
umfassend modernisierte Bestandswohnung	- erste Vermietung, die auf umfassende Modernisierung folgt, unterliegt nicht Mietpreisbremse	- § 556f Satz 2 BGB
Neubauwohnung	- Wohnung, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wird, unterliegt nicht Mietpreisbremse	- § 556f Satz 1 BGB

Mietrechtsnovellierungsgesetz

Lösung:

Vermieter sollten bei Neuvermietung oder Immobilieninvestitionen von Wohnungen prüfen, ob die Wohnung im betreffenden Bundesland der Mietpreisbremse unterliegt.

Widerrufsrecht

- Mietvertrag /
Aufhebungsvertrag -

Widerrufsrecht – Miet- / Aufhebungsvertrag –

Widerrufsrecht

Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherschutzrichtlinie trat am **13.06.2014** in Kraft und gilt wegen § 312 Abs. 4 BGB auch im Wohnraummietrecht.

Die Vorschriften der §§ 312 ff. BGB sind anzuwenden auf **Verbraucherverträge** i. S. d. § 310 Abs. 3 BGB, die eine Leistung des **Unternehmers** gegen Entgelt zum Gegenstand haben. Es werden alle Verträge, in denen sich der **Verbraucher** zu einer Gegenleistung verpflichtet, umfasst.

Der Wohnraummietler ist gemäß § 13 BGB ein Verbraucher.
Wohnungsunternehmen sind gemäß § 14 BGB Unternehmer.

Fraglich ist dies bei privaten Vermietern, wenn dies über die reine Vermögensverwaltung hinausgeht. Keine klare Abgrenzung.
(> als 6 Wohnungen, > 8 Wohnungen?)

Widerrufsrecht – Miet- / Aufhebungsvertrag –

Widerrufsrecht

Begründung von Wohnraummietverhältnissen

Vertragsabschluss

mit vorheriger Besichtigung

ohne vorherige Besichtigung

kein Widerrufsrecht

**Widerrufsrecht bei Fernabsatz
oder
außerhalb der Geschäftsräume**