

Berliner Mietspiegel als Schätzungsgrundlage geeignet

Im Kampf gegen steigende Mieten hat in der Hauptstadt vor allem die Erhebung der Daten in Mietspiegeln viel Streit gebracht. Nun sorgt das Landgericht für Klarheit.

Frankfurt, 8. März. Zuletzt war es wieder etwas ruhiger um den Mietspiegel geworden, den Zankapfel zwischen Mieter und Vermieter, Statistiker und Verbraucherverbänden. Doch vor wenigen Wochen hat das Landgericht Berlin abermals die Position des qualifizierten Mietspiegels gestärkt. Die auf Mietsachen spezialisierte 64. Zivilkammer bestätigte, dass der Berliner Mietspiegel für das Jahr 2017 als Schätzungsgrundlage geeignet ist, um die ortsübliche Höhe der Miete im Rahmen einer Mieterhöhung zu bestimmen. Ein Sachverständigengutachten zog die Zivilrichter nicht zu Rate. Eine Revision gegen ihr Urteil ließ die Kammer nicht zu, auch eine Beschwerde gegen deren Nichtzulassung hält das Gericht eigenen Worten zufolge für unzulässig. Damit ist klar: Der unterlegene Mieter muss einer Mieterhöhung zustimmen.

Die Interessenlagen sind klar. Eigentümer wollen solvente Mieter, Kapitalgeber eine sichere Mietrendite. Der Mieter will natürlich möglichst wenig Mietzins zahlen, auch in den beliebten Wohnungsmärkten der Innenstadtlagen. Juristisch geht es im Kern des Streits um Vorschriften des Wohnraummietrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). So kann der Vermieter nach Paragraph 558 Absatz 1 BGB vom Mieter eine Zustimmung zur Erhöhung der Miete – bis zur Höhe der ortsüblichen – Vergleichsmiete – verlangen, wenn sich die Miete seit 15 Monaten nicht verändert hat. Unter der ortsüblichen Vergleichsmiete versteht man, definiert im Absatz 2, die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde selbst oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den vergangenen vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Welche Begebenheiten vor Ort gelten, ergibt sich aus Paragraph 558a Absatz 2



Attraktiv und teuer: Mietwohnungen in Prenzlauer Berg in Berlin

Foto Matthias Lüddecke

BGB. Dort unterscheidet das Gesetz zwischen einem einfachen und einem qualifizierten Mietspiegel beziehungsweise einer Mietdatenbank – diese Variante ist aber nur eine Sollbestimmung. Das heißt, sie steht Gemeinden als Instrument zur Regulierung der Mietpreise zur Wahl; tatsächlich haben von dieser Option kaum Städte in Deutschland Gebrauch gemacht. Einfache Mietspiegel können von den Gemeinden selbst erstellt und beschlossen werden. Für qualifizierte Mietspiegel braucht es hingegen „wissenschaftliche“ Grundlagen: Hierfür werden auf den Wohnungsmarkt spezialisierte Statistikunternehmen beauftragt, die via Stichproben und Telefoninterviews Daten sammeln, aus denen sich dann ein Bild der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Hat sich eine Gemeinde für den höheren Aufwand an Kosten und Datenermittlung entschieden, behält sie die Gesetzgeber: Nach Paragraph 558d Absatz 3 BGB gilt dann die Vermutung, dass der Mietspiegel die tatsächliche Preisentwicklung vor Ort wiedergibt.

Das wiederum ist für Prozesse wichtig. Denn die meisten Zivilkammern tendieren dazu, den qualifizierten Mietspiegel als Schätzungsgrundlage anzuerkennen. Und wer sich dagegen wehrt, etwa ein Mieter, der die Zustimmung verweigert, muss vor dem Richter das Gegenteil beweisen. In der vergangenen Legislaturperiode hat es viele Streitigkeiten zwischen den Koalitionspartnern über die Mietrechtsnovelle des damaligen und aktuell geschäftsführenden Bundesjustizministers Heiko Maas (SPD) gegeben. Maas wollte unter anderem den Bemessungszeitraum der Vergleichsmiete ausdehnen. Zudem forderte er eine breitere Basis für qualifizierte Mietspiegel, so dass diese die Situation auf den Wohnungsmärkten „realitätsnäher darstellen“. Unter Vermietern wie Mietern hat dies zur Verunsicherung geführt. Gerade daher wurde der Prozess rund um den qualifizierten Mietspiegel in Berlin für das Jahr 2017 auch in anderen Teilen der Republik aufmerksam verfolgt.

In dem Rechtsstreit klagte die Vermieterin, eine Wohnungsbaugesellschaft, auf Zustimmung zur Mieterhöhung. Der Mieter sollte für seine rund 96 Quadratmeter große, in Berlin-Friedenau gelegene Wohnung statt bisher knapp 657 Euro Kaltmiete etwas mehr als 700 Euro Kaltmiete zahlen – eine Erhöhung von 44 Euro, die die Vermieterin mit den ortsüblichen Vergleichsmieten aus ihrem Bestand begründete. Nachdem die Klage in erster Instanz scheiterte, gab das Landgericht die Klage teilweise recht. Der Mieter muss der Erhöhung um monatlich rund 18 Euro Kaltmiete zustimmen. Die ortsübliche Vergleichsmiete sei anhand des Mietspiegels 2017 zu schätzen. Die Kammer gehe – ebenso wie für den Mietspiegel 2015 – davon aus, dass die Daten eine verlässliche Grundlage für eine Schätzung seien, erklärte das Landgericht. Grundlage dafür seien Daten von rund 13 190 Wohnungen gewesen; diese Zahl betrage ein Vielfaches der mindestens für 64 S 74/17).

RECHTECK

Angaben zum Energieverbrauch in Immobilienanzeigen

Liegt ein Energieausweis vor, sind Immobilienmakler verpflichtet, in ihren Anzeigen umfassende Angaben zum Energieverbrauch der zu vermittelnden Immobilie zu machen. Erforderlich sind Angaben über die Art des Energieausweises, zum wesentlichen Energieträger der Heizung, zur Energieeffizienzklasse, zum Baujahr der Immobilie sowie zum Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs. Hintergrund ist, dass der Käufer bereits durch die Informationen in der Anzeige in die Lage versetzt werden soll, eine abschließende Entscheidung darüber zu treffen, ob ein ernsthaftes Interesse an der Immobilie besteht oder nicht. Bundesgerichtshof, Urteil vom 5. Oktober 2017, Az. I ZR 4/17.

Mietminderung bei Gefahr eines Wasserschadens

Solange ein konkretes Risiko besteht, dass bei Regenfällen Wasser in Geschäftsräume eindringt, ist der Mieter zur Mietminderung berechtigt. Denn der Mieter muss den ständig drohenden Wassereintrich bei Einkauf und Lagerung seiner Waren im Hinterkopf behalten und kann dadurch die Geschäftsräume gegebenenfalls nicht so nutzen wie vorgesehen. Die



Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Fortwirkung der Gefahren einer mangelhaften Werkleistung

Solange ein Schaden in einem Zusammenhang mit der durch den Schädiger geschaffenen Gefahrenlage steht, sind weitere Schadensursachen nicht zu berücksichtigen. Eine weitere Schadensursache ist nur dann beachtlich, wenn diese den Geschehensablauf so verändert, dass der Schaden nur noch in einem „zufälligen“ Zusammenhang zur durch die erste Ursache geschaffenen Gefahrenlage steht, so

der Bundesgerichtshof (BGH). Die Klägerin beauftragte die Beklagte mit Mängelbeseitigungsarbeiten an einem Heizungs- und Warmwassergerät in einer unbewohnten Wohnung. Drei Monate später befand sich auf dem Boden eine einen Zentimeter hohe Wasserschicht. Streitig war, ob Ursache des Schadens (auch) unterlassene Wohnungskontrollen der Klägerin waren. Der BGH weist daraufhin, dass im Schaden nach wie vor die besonderen Gefahren durch die mangelhafte Werkleistung der Beklagten fortgewirkt hätten, so dass die mögliche Mitverursachung nicht berücksichtigt werde. BGH, Urteil vom 25. Januar 2018, Az. VII ZR 74/15.

Zu hoher Schalldruck muss wahrnehmbar sein

Überschreitet ein Bauvorhaben die festgesetzten Immissionschutzwerte, kommt es maßgeblich darauf an, wie die angrenzenden Nachbarn diese Überschreitung tatsächlich subjektiv wahrnehmen können. Der Verwaltungsgerichtshof in München entschied, dass bei einer Erhöhung des Schalldruckpegels (also die Empfindung und Gewichtung von Schall durch das menschliche Ohr) bis zu etwa 1 Dezibel (dB) diese Überschreitung vom menschlichen Gehör im Allgemeinen subjektiv nicht wahrgenom-

men werde. Die Überschreitung um 1 Dezibel (dB) werde daher als zumutbar eingestuft und sei dementsprechend vom Nachbarn hinzunehmen. Verwaltungsgerichtshof München, Beschluss vom 22. Dezember 2017, Az. 9 CS 17/2033.

Mangelursachen müssen nicht einzeln beschrieben werden

Der Auftraggeber muss die Mangelursachen nicht im Einzelnen bezeichnen, es genügt wenn er die Erscheinungen hinlänglich deutlich beschreibt. Im konkreten Fall verlangte der Kläger den Austausch von Kondensatoren in 140 Klimaanlage seiner Hotelzimmer. Er behauptete eine fehlende und nicht ausreichende Kühl- und Heizleistung der Anlagen in 84 Zimmern. Zum Beweis legte er ein Privatgutachten vor, welches bei 14 von 15 untersuchten Motoren Mängel an den Kondensatoren feststellte. Der Bundesgerichtshof (BGH) stellt klar: Es reicht aus, wenn der Kläger vorträgt, es seien bei 14 von 15 stichprobenartig untersuchten Anlagen Systemfehler festgestellt worden; Mangelursachen muss er im Einzelnen nicht bezeichnen. Bundesgerichtshof, Beschluss vom 14. Dezember 2017, Az. VII ZR 217/15.

Dorothee Klumpe, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Unerwartet hohe Investitionen in geschlossene Publikumsfonds

Immobilien dominieren vor Private Equity und Flugzeugen

Frankfurt, 8. März. Der Markt der geschlossenen Publikumsfonds präsentiert sich stärker als erwartet. Dieses Fazit zieht Analyst Stefan Loipfinger in seiner ersten Marktstudie seit Einführung des Kapitalanlagegesetzbooks (KAGB) im Jahr 2013. Seitdem gelten für die Anbieter von Alternativen Investment Fonds (AIF) strengere Regeln mit dem Ziel, den Anlegerschutz zu stärken. So werden sie beispielsweise intensiver von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert und kontrolliert. Das KAGB bedeutet daher einen Wendepunkt in der Historie der geschlossenen Beteiligungsmodelle. Früher umsatzstarke Initiatoren verabschiedeten sich von Produkten für private Kapitalanlagen, weil ihnen die neuen Auflagen zu teuer und aufwendig erschienen. Gleichzeitig verloren zahlreiche Banken und freie Vermittler die Lust auf die Fonds, weil die Konzepte früherer Angebote häufig nicht aufgingen und die Anleger viel Geld verloren.

Vor diesem Hintergrund überraschen die Ergebnisse der Marktstudie. „Mehr als 100 000 Anleger haben seit Einführung des KAGB insgesamt 4,2 Milliarden Euro in 123 geschlossene Publikums-AIF investiert“, berichtet Loipfinger. „Vor allem der Zuwachs von 19 Prozent im Jahr 2017 stimmt zuversichtlich.“ Bereits seit 2014 zeigt die Umsatzkurve kontinuierlich nach oben und erreichte im vergangenen Jahr rund 1,57 Milliarden Euro Eigenkapital. Die Zahl der Anbieter ist dagegen rückläufig. Waren 2015 noch 41 Unternehmen am Markt aktiv, sind es ein Jahr später nur noch 33. „Damit ist in dieser Hinsicht eine gewisse Marktberuhigung zu beobachten“, so Loipfinger.

War die Palette der Publikumsfonds früher mit Immobilien, Schiffen, Flugzeugen, Windkraftträgern und Private Equity breit gestreut, zeigt die aktuelle Auswertung eine Dominanz der Immobilieninvestments mit mehr als 80 Prozent. Mit knapp 47 Prozent seit Einführung des KAGB stellen deutsche Immobilien für Jahr das beliebteste Asset, im Jahr 2017 lag ihr Anteil sogar bei mehr als 50 Prozent. Es folgen ausländische Immobilien mit einem Anteil von 33 Prozent. Private Equity und Flugzeuge kamen dagegen nur auf 7 und 5 Prozent.

Auf Platz eins der Umsetzliste liegt der Kölner Spezialist für amerikanische Immobilienfonds Jamestown. Er hat 2017 mit nur einem AIF ein Volumen von umgerechnet mehr als 350 Millionen Euro eingesammelt. Der Gesamtmarktanteil liegt damit bei rund 22 Prozent. Auf knapp 14 Prozent kommt die Nummer zwei, die Unicredit-Tochtergesellschaft WealthCap. Sie akquirierte

mit sechs Fonds rund 217 Millionen Euro. Dabei betiteln sich die Zeichner nicht nur bei diesen Anbietern mit neuem Namen. Die durchschnittliche Zeichnungssumme lag 2017 mit 45 600 Euro erheblich über dem Schnitt des Vorjahres bei 40 250 Euro – für Loipfinger ein deutlicher Vertrauensbeweis in die Kapitalanlage.

Dennoch bemängelt er die Regulierung der Behörden: „Die vom Gesetzgeber gewünschte Kontrolle der BaFin ist leider sehr lückenhaft. Wer einer Beaufichtigung aus dem Wege gehen will, weicht einfach auf das Vermögensanlagegesetz aus.“ Anbieter von Nachrangdarlehen und Crowdfunding-Finanzierungen zum Beispiel unterliegen anders als die AIF keiner Aufsicht, sondern müssen lediglich bestimmte Transparenzpflichten wie die Veröffentlichung eines Verkaufsprospekts erfüllen. Wobei auch das Siegel der BaFin-Gestaltung nichts aussagt über die Wahrscheinlichkeit und damit über den wahrscheinlichen Investitionserfolg einer Sachwertbeteiligung.

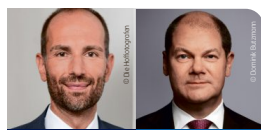
Daher hat die Regulierungsbehörde Anfang 2018 die Regel ein wenig entschärft. Seitdem gilt die EU-Richtlinie MiFID II. Sie verpflichtet die Anbieter zum Beispiel, genau zu definieren, wer als Zielgruppe für ihre Produkte in Frage kommt – dabei ist die relativ hohe Beteiligungssumme ein Zeichen dafür, dass die Vertriebspartner bereits jetzt eher vermögende Kunden ansprechen. Ohne Wenn und Aber müssen Anbieter und Vermittler seit Anfang des Jahres außerdem alle mit dem AIF verbundenen Kosten ausweisen. Fachleute kritisieren jedoch, dass es keine verbindlichen Vorschriften gibt, welche Positionen als Kosten angesetzt werden müssen. Eine einheitliche Regelung fehlt darüber hinaus bei der Einordnung der Fonds in Risikoklassen. Orientieren sich die Initiatoren an einem Modell mit fünf oder sieben Abstufungen? Entscheiden sie sich für die Risikokategorie drei, vier oder sechs? Derzeit weicht alles möglich, was den Anlegern keine große Hilfe ist.

Bewegung ist in den Markt der AIF durch das neue Investmentsteuergesetz gekommen. Es erweitert die Palette der Sachwert-Vehikel um die Investment-AG. Das Bremer Emissionshaus HTB hat bereits ein erstes Modell auf dieser Basis mit Zwischmarktanteilen gebrauchter Altfonds an den Markt gebracht. Es punktet mit Steuervorteilen unter bestimmten Bedingungen. Bekannte Nachteile eines AIF kann aber auch die Investment-AG nicht lösen: Ein Handel der Aktien an einem regulierten Markt findet nicht statt, und die unternehmerischen Risiken eines Alternativen Investment Fonds werden ebenfalls nicht reduziert. MARKUS GOTZ

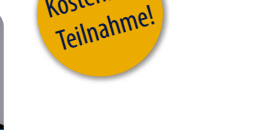


deutscher-immobilitaentag.de

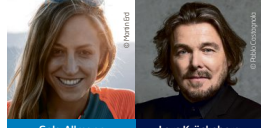
Kostenfreie Teilnahme!



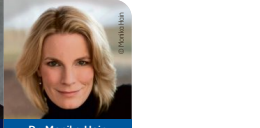
Jürgen Michael Schick



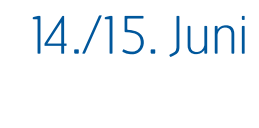
Olaf Scholz



Gela Allmann



Lars Krückeberg



Dr. Monika Hein



Marco Seiffert



Daniel Kim



Martin Limbeck

Sponsored by

WL BANK

FLOWFACT

Relations, Apps.

Immobilienverband IVD



Deutscher Immobilitaentag 2018

14./15. Juni 2018 | Hamburg | Schuppen 52

Tor zur Zukunft