



BETHGE.REIMANN.STARI
RECHTSANWÄLTE

- RECHT AKTUELL -

Kurzinfo zum Immobilienrecht

Nr. 20 / 10. März 2017

Aktuelle Entwicklungen im Immobilienrecht

A) Mietrecht

I. Der Vermieter kann bei verspäteter Rückgabe die Marktmiete verlangen!

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 18. Januar 2017 (BGH, Urteil vom 18. Januar 2017, VIII ZR 17/16) entschieden, dass ein Vermieter als Nutzungsentschädigung wegen der Vorenthaltung der Mietsache nicht nur die ursprünglich vereinbarte Miete unter Berücksichtigung etwaiger Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) verlangen kann. Stattdessen kann er auch die Miete verlangen, die er bei Neuabschluss eines Mietvertrages erlangen würde (Marktmiete).

Der Vermieter eines Einfamilienhauses forderte von den ehemaligen Mietern Nutzungsentschädigung. Das Mietverhältnis war durch eine Eigenbedarfskündigung zum 30. Oktober 2010 beendet worden. Die Mieter zogen allerdings erst am 15. April 2013 aus. Die Mieter zahlten als Nutzungsentschädigung monatlich die im Mietvertrag ursprünglich vereinbarte Miete. Der Vermieter verlangte eine weitergehende Nutzungsentschädigung, die er auf Grundlage der für das Mietobjekt ortsüblichen Neuvertragsmiete berechnete. Der Vermieter hatte mit seiner Klage Erfolg.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 18. Januar 2017 ausgeführt, dass der Vermieter wegen der Vorenthaltung der Mietsache als Nutzungsentschädigung nicht nur die von dem Beklagten entrichtete vereinbarte Miete, sondern weitergehend auch die für vergleichbare Objekte ortsübliche Miete verlangen könne. Bei der Bestimmung der ortsüblichen Miete ist nicht auf die Bestimmungen der §§ 558 ff. BGB über die Mieterhöhung von laufenden Mietverhältnissen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete abzustellen, bei der die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 BGB aus den in den letzten vier Jahren vereinbarten oder geänderten Mieten ermittelt wird. Die Regelung des § 546 BGB bezwecke, den Druck auf den Mieter zur Rückgabe der Mietsache zu erhöhen. Dieser Druck wäre beeinträchtigt, wenn sich der Mieter noch in der Vorenthaltungszeit darauf berufen könne, dass die für vergleichbare Sachen ortsübliche Miete wie in einem noch laufenden Mietverhältnis unter Berücksichtigung des in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB vorgesehenen vierjährigen Bezugszeitraum zu bestimmen sei, oder dass der Vermieter die Mietsache selbst nutzen wolle.

Gerade unter Berücksichtigung steigender Mieten in Ballungszentren wie Berlin ist diese Entscheidung von besonderer Bedeutung, weil der Druck auf den Mieter noch weiter erhöht wird. Freilich werden bei der Berechnung der ortsüblichen Neuvertragsmiete gesetzliche Einschränkungen, wie die Mietpreisbremse, zu berücksichtigen sein.



II. Ausnahmen von der Mietpreisbremse – Voraussetzungen beachten!

Diese Mietpreisbremse ist in Berlin nunmehr seit mehr als eineinhalb Jahren in Kraft. Wir hatten hierüber zuletzt vor rund einem Jahr in unserer Kurzinformatio zum Immobilienrecht Nr. 16 vom 24.02.2016 berichtet.

In der Praxis spielen vor allem die Ausnahmen und vermeintlichen Umgehungsmöglichkeiten eine Rolle. Dabei mussten wir feststellen, dass hierbei teilweise sogar ganze Geschäftsmodelle auf falschen Annahmen aufgebaut worden sind. Die Kalkulation eines Immobilieninvestments kann sich dabei ganz schnell als Kostenfalle entpuppen. Daher sollte man sich hier frühzeitig beraten lassen. Bei den Geschäftsmodellen ist insbesondere darauf zu achten, dass die Voraussetzungen für die Nichtanwendbarkeit oder für die Ausnahmen von der Mietpreisbremse auch tatsächlich vorliegen.

1. Keine Anwendung der Mietpreisbremse

Nicht anwendbar ist die Mietpreisbremse auf Mietverhältnisse, die dem Mieterschutz im engeren Sinne nicht unterliegen (§ 549 Abs. 2 u. 3 BGB). Das sind insbesondere:

a) Vorübergehender Gebrauch der Wohnung

Keine Anwendung findet die Mietpreisbremse, wenn der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wird. Hierbei ist jedoch darauf zu achten, dass sich die Befristung aus dem Vertragszweck ergibt. Nicht ausreichend ist, die Wohnung einfach kurzfristig zu vermieten. Um dies bei einem etwaigen Rechtsstreit darlegen zu können, sollte der Vermieter die Gründe für die nur vorübergehende Vermietung dokumentieren und den entsprechenden Schriftverkehr aufbewahren. Sollen Wohnungen als Ferienwohnungen vermietet werden, bedarf es hierzu grundsätzlich einer behördlichen Genehmigung!

b) Möblierter Wohnraum

Entgegen einer offenbar weit verbreiteten Meinung schließt die bloße Möblierung von Wohnraum die Geltung der Mietpreisbremse nicht aus. Möblierte Räume sind gemäß § 549 Abs. 2 Ziffer 1 BGB nur dann von der Preisregelung befreit, wenn sie innerhalb der Wohnung liegen, die auch der Vermieter selbst bewohnt. Das ist eher der Ausnahmefall und dürfte für die meisten Vermieter kein geeignetes Geschäftsmodell darstellen.

c) Studenten- und Jugendwohnheime

Auch für Jugend- und Studentenwohnheime gilt die Mietpreisbremse nicht. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urt. v. 13. Juni 2012 – VIII ZR 92/11) ist Voraussetzung für ein Studentenwohnheim, dass der Vermieter in dem Wohnheim ein Belegungskonzept praktiziert, das an studentischen Belangen ausgerichtet ist und im Interesse der Versorgung vieler Studenten mit Wohnheimplätzen eine Rotation nach abstrakt-generellen Regeln praktiziert. Das der Rotation zugrundeliegende, die Gleichbehandlung aller Bewerber wahrende Konzept des Vermieters muss sich dabei mit hinreichender Deutlichkeit aus Rechtsnormen, entsprechender Selbstbindung oder jedenfalls einer konstanten tatsächlichen Übung ergeben. Der Vermieter muss sich also tatsächlich auf ein Geschäftsmodell einlassen, dass sich von der traditionellen Wohnraumvermietung erheblich unterscheidet. Dies gilt auch für Jugendwohnheime.



2. Ausnahmen von der Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse ist gemäß § 556f Satz 1 BGB nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 01. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird.

Sie findet auch keine Anwendung auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung. Wann eine umfassende Modernisierung vorliegt, ist bisher noch nicht gerichtlich geklärt. Überwiegend wird dann von einer umfassenden Sanierung ausgegangen, wenn die Kosten etwa ein Drittel des Aufwands für eine Neubauwohnung ausmachen und der hergestellte Zustand dem einer Neubauwohnung entspricht. Zusätzlich wird teilweise gefordert, dass die Wohnung ihrer Art nach wesentlich geändert wird, um Luxussanierungen hiervon auszunehmen.

Soll die Mietpreisbremse auf ein Mietverhältnis oder ein ganzes Geschäftsmodell keine Anwendung finden, muss somit im Vorfeld sichergestellt sein, dass die entsprechenden Voraussetzungen hierfür vorliegen.

III. Kündigung wegen Eigenbedarfs auch durch Gesellschaft möglich!

Mit Urteil vom 14. Dezember 2016 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass sich eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts in entsprechender Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen berufen kann (BGH, Urteil vom 14. Dezember 2016, VIII ZR 232/15).

Zwar könne sich eine juristische Person nicht darauf berufen, eine von ihr vermietete Wohnung für sich selbst oder für Familien- oder Haushaltsangehörige zu benötigen. Eine (Außen-)GbR ist aber nicht als juristische Person zu qualifizieren. Zwar könne sie nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs als ein von den Gesellschaftern verschiedenes Rechtssubjekt Träger der die Gesellschaft betreffenden Rechte und Pflichten sein und ist folglich nunmehr selbst anstelle ihrer Mitglieder Vertragspartnerin und damit Vermieterin. Die Anerkennung dieser Teilrechtsfähigkeit der GbR soll im Ergebnis indes nicht dazu führen, dass die Gesellschafter als natürliche Personen sich nicht mehr auf den Eigenbedarf berufen können. Daher ist hier § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, der nur für natürliche Personen gilt, für die GbR analog anwendbar.

Für Immobilieneigentümer, die ihre Immobilie in der Rechtsform einer GbR erworben haben, bedeutet dies, dass auch sie eine Wohnung im Einzelfall wegen Eigenbedarfs kündigen können.

IV. Gesetzesvorhaben: Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität

Der Bundesrat hat am 23. September 2016 einen Gesetzesentwurf beschlossen, der darauf abzielt bauliche Maßnahmen zur Barrierefreiheit zu beschleunigen und die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Wohnanlagen zu verbessern.

Dies würde das Wohnungseigentumsrecht betreffen, in dem sowohl für die Barrierefreiheit, als auch für die Schaffung von Ladeinfrastruktur die bisher erforderliche Einstimmigkeit für bauliche Maßnahmen nicht mehr gelten soll.

In mietrechtlicher Hinsicht soll dem Mieter (ähnlich wie § 554a BGB für die Barrierefreiheit) ein Anspruch auf die Schaffung einer Ladeinfrastruktur eingeräumt werden. Dies ist auf Kritik gestoßen. Während der Anspruch auf barrierefreien Umbau nur ausnahmsweise dann



geltend gemacht werden kann, wenn dies auch medizinisch indiziert ist, könnte der Mieter frei über die Schaffung von Ladeinfrastruktur entscheiden. Dies dürfte die mietrechtliche Systematik durchbrechen, wonach in der Regel ausschließlich der Vermieter bestimmt, welche baulichen Maßnahmen in seinen Immobilien durchgeführt werden. Die Bundesregierung hat schon angekündigt, den Anwendungsbereich der vorgesehenen Regelung zu überdenken. Vorschläge hierzu möchte sie zu Beginn der nächsten Legislaturperiode unterbreiten. Jedenfalls in diesem Jahr wird sich an der aktuellen Gesetzeslage somit voraussichtlich nichts mehr ändern.

B) Finanzierung von Wohnimmobilien

I. Vorsorgemaßnahmen für den Fall einer Immobilienblase

Die Bundesregierung will der Gefahr einer Immobilienblase mit mehr Befugnissen für die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) entgegenwirken. Ein Gesetzesentwurf der Bundesregierung (BT-Drs. 18/10935), der am 26. Januar 2017 in erster Lesung beraten wurde, sieht vor, dass der BaFin mehr Befugnisse eingeräumt werden sollen, um mögliche Gefahren für die Finanzmarktstabilität infolge einer etwaigen Immobilienblase besser abwehren zu können.

Die neuen „BaFin-Instrumente“ würden rein vorsorglich geschaffen, um für den Gefahrenfall das geeignete Instrumentarium für ein schnelles und zielgerichtetes Handeln der Aufsicht zur Verfügung zu stellen. Die vorhandenen Instrumente seien nicht ausreichend, um mögliche systematische Risiken aus expansiver Kreditvergabe, sinkenden Kreditvergabe-standards und schnell steigenden Preisen wirksam und zielgenau abwehren zu können.

Für den Fall, dass nach Einschätzung der BaFin Risiken für die Funktionsfähigkeit des Finanzsystems und die Finanzstabilität drohen, würden der BaFin Instrumente an die Hand gegeben werden, um die Risiken zu minimieren. Unter anderem soll die BaFin eine Obergrenze für das Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und Immobilienwert festsetzen können. Zudem sollen Vorgaben zum Tilgungszeitraum bzw. der maximalen Laufzeit von Krediten, der Schuldendienstfähigkeit und zur Obergrenze für das Verhältnis zwischen Gesamtverschuldung und Einkommen möglich gemacht werden.

Nicht von der Neuregelung betroffen sein sollen Kredite für Vorhaben der sozialen Wohnraumförderung und für die Renovierung von Wohnimmobilien sowie Anschlussfinanzierungen.

Eine öffentliche Anhörung des Bundestags-Finanzausschusses zu diesem Gesetzesentwurf am 06. März 2017 zeigte deutlich, dass (weitere) Einschränkungen für Banken bei der Kreditvergabe zur Sicherung der Finanzstabilität im Immobilienbereich von Kreditinstituten und der Immobilienbranche abgelehnt werden. Deutschland zeichne sich durch einen stabilen Immobilienmarkt aus, der gut gegen systematische Risiken geschützt sei. Eine Blasenbildung sei nicht zu erkennen. Mögliche Überbewertungen auf den Wohnimmobilienmärkten seien in Deutschland ein rein regionales Phänomen, das sich allein auf Großstädte und Ballungsgebiete konzentriere.

Verbraucherzentralen begrüßten indes den Gesetzesentwurf und regten lediglich an, die vorgesehenen Maßnahmen regional zu begrenzen. Zudem wurde – auch von Finanzmarktexperten – angeregt, Gewerbeimmobilien ebenfalls in den Entwurf mit aufzunehmen.



Tatsächlich ist bemerkenswert, mit welchen Instrumenten die BaFin ausgestattet werden soll. Die Aufnahme von Krediten zum Erwerb von Wohnimmobilien würde voraussichtlich noch weiter erschwert werden. Es ist zudem fraglich, ob die Gefahr einer Blase tatsächlich so rechtzeitig erkannt werden kann, dass die Risiken durch die vorgesehenen Instrumente verringert werden können. Auch insoweit bleibt die weitere Entwicklung abzuwarten.

II. Erfahrungen mit der Wohnimmobilienrichtlinien

Der vorgenannte Gesetzesentwurf der Bundesregierung (BT-Drs. 18/10935) enthält auch Regelungen zur Klarstellung der Kreditwürdigkeitsprüfung in Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Ein Schwerpunkt der Wohnimmobilienkreditrichtlinie liegt auf einer „eingehenden“ Kreditwürdigkeitsprüfung (§ 505a Abs. 1 Satz 1 BGB). Diese spielt auch in der Praxis eine entscheidende Rolle. So darf der Darlehensgeber nach § 505a Abs. 1 Satz 2 BGB den Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag nur abschließen, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird. Die Kreditwürdigkeitsprüfung ist gemäß § 505 b Abs. 2 BGB auf der Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Darlehensnehmers eingehend zu prüfen. Insbesondere ist zu prüfen, ob der Darlehensnehmer seinen Darlehensverpflichtungen voraussichtlich nachkommen kann. Dabei soll der Wert der zu finanzierenden Immobilie (der durch Gutachter zu bewerten ist, § 505c BGB) und eine durch diese Immobilie erfolgte Sicherung (beispielsweise durch eine Grundschuld) keine maßgebende Rolle spielen. Im Vordergrund der Prüfung steht also die Einkommenssituation des Darlehensnehmers in der Gegenwart und in der Zukunft. Denn das Darlehen muss insbesondere auch im Fall steigender Zinsen weiterhin bedienbar sein.

Die Praxis hat gezeigt, dass auf dieser Grundlage in erster Linie besserverdienende Dreißig- bis Fünfzigjährige die Kreditwürdigkeitsprüfung bestehen. Vor allem junge Familien, die noch nicht über ein hohes Einkommen verfügen, und ältere Menschen, die ihren Verpflichtungen zu Lebzeiten nicht sicher werden erfüllen können, werden somit weitgehend von Wohnimmobilien-Finanzierungen ausgeschlossen. Viele Banken berücksichtigen dabei auch nicht, ob die finanzierte Immobilie eine Kapitalanlage darstellt, die sich beispielsweise allein aus den Mieteinnahmen refinanziert und darüber hinaus einen freien „Cash Flow“ generiert. Selbst bei einem Wohnungspakt oder einem kleinen Mehrfamilienhaus werden solche Einnahmen oftmals mit dem Hinweis auf das Mietausfallrisiko unberücksichtigt gelassen.

Die Kreditwürdigkeitsprüfung steht daher zu Recht in der Kritik und soll – wie eingangs erwähnt – eine Anpassung durch den Gesetzgeber erfahren. Schon jetzt stehen wir insbesondere Kapitalanlegern im Vorfeld einer Finanzierung beratend zur Seite. Oftmals können wir gerade in diesen Fällen durch entsprechende Vertragsgestaltung die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Finanzierung schaffen.

C) Ausblick

Im aktuellen Spannungsfeld zwischen niedrigen Zinsen, drohender Inflation und einem angespannten Wohnungsmarkt versucht der Gesetzgeber ausgleichend einzuwirken. Dabei gehen Prognosen zur weiteren Entwicklung des Immobilienmarktes – gerade in Berlin – weit auseinander. Es bleibt abzuwarten, wie sich der Markt tatsächlich entwickeln wird. Wir



werden hierüber weiter berichten und stehen Ihnen bei allen Rechtsfragen rund um die Immobilie jederzeit gerne beratend zur Seite.

gez.
Malte Beuster
Rechtsanwalt

Redaktion: Rechtsanwalt und Dipl.-Kfm. (FH) Malte Beuster, Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
Herausgeber: Bethge.Reimann.Stari Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Berlin
Sekretariat: Susanne Isensee, Tel: 030 – 890492-37, Fax: 030 – 890492-10

Recht aktuell wird nach sorgfältig ausgewählten Unterlagen erstellt. Diese Veröffentlichung verfolgt ausschließlich den Zweck, bestimmte Themen anzusprechen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für die Anwendung im konkreten Fall kann eine Haftung nicht übernommen werden. Sollten Sie weitere Fragen zu den angesprochenen Themen haben, so wenden Sie sich bitte an unsere Ansprechpartner. Der Nachdruck - auch auszugsweise - ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Wenn Sie die Publikation nicht mehr erhalten wollen, teilen Sie uns dies bitte per E-Mail mit.