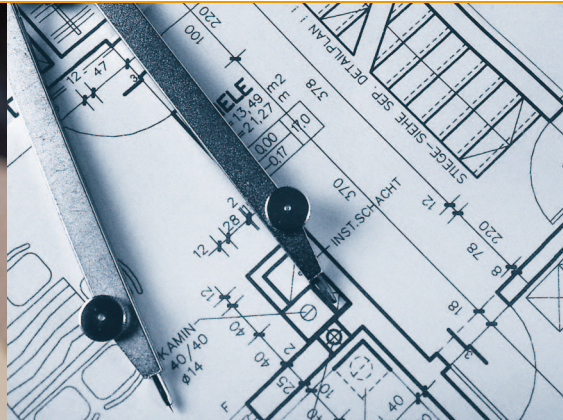


KNH

Rechtsanwälte



Newsletter

Dezember 2014

Mietrecht

Neues Gesetz: „Mietpreisbremse“ und „Bestellerprinzip“, um was geht es genau?

Am 13.11.2014 hat der Deutsche Bundestag in 1. Lesung über das Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) beraten. Die Änderungen zur Mietpreisgestaltung (§§ 566 d ff. BGB) und Beauftragung von Maklern werden aller Voraussicht nach bereits ab dem 01.01.2015 gelten.

Das Wichtigste zur Mietpreisbremse wie folgt:

- Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen darf die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete (u.a. gemäß Mietspiegel) plus 10 % steigen. Für Neuvermietungen gilt die Mietpreisbegrenzung nicht.
 - Die Landesregierungen der Bundesländer sollen ermächtigt werden, in Rechtsverordnungen für höchstens fünf Jahre Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen die Mietpreisbegrenzung gelten soll. Für andere Gebiete gilt sie nicht.
 - Neben neu errichteten Wohnungen sind bei der Erstvermietung auch modernisierte Wohnungen von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen.
 - Eine zuvor zulässig vereinbarte Miete darf auch bei der Wiedervermietung weiter verlangt werden. Daraus folgt, dass Wohnung mindestens in Höhe der letzten Miete weitervermietet werden dürfen.
 - Bei Staffelmietverträgen gelten die Regelungen für jede Mietstaffel, d.h. mittels einer Staffel kann die Mietpreisbremse nicht umgangen werden.
- Dem Mieter wird gegenüber dem Vermieter ein Auskunftsanspruch zu den preisbildenden Tatsachen zuerkannt, soweit er diese nicht selbst ermitteln kann. Beanstandungen zur vereinbarten Miete muss der Mieter qualifiziert rügen, um Rückforderungsansprüche für künftig fällige Mieten zu erhalten.
 - Durch die Mietpreisbremse ersatzlos aufgehoben wird die Bestimmung in § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes zur Mietpreisüberhöhung (Ordnungswidrigkeit für wucherische Miete, d.h. 20 % oberhalb des Mietspiegels).

Zweck des Gesetzes ist die Begrenzung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten in beliebigen Wohngebieten. Wichtig ist, dass die Mietpreisbremse nur in denjenigen Gebieten gelten soll, die zuvor bestimmt wurden. Welche dies sein werden, ist noch nicht bekannt. Die jeweiligen Gebiete müssen innerhalb der nächsten fünf Jahre bestimmt werden. Die Mietpreisbremse soll für maximal fünf Jahre gelten. Spätestens Anfang 2026 werden damit alle Mietpreisbremsen außer Kraft sein. Die Ausweisung der jeweiligen Gebiete wird gemeindebezogen erfolgen. Zulässig soll dies nur für angespannte Wohnungsmärkte vor Ort sein. Die notwendige Gefährdung der Wohnversorgung soll anhand von statistischen Erhebungen festgestellt werden.

Für Vermieter folgt hieraus, dass die Vermietung von Bestandswohnungen in diesen ausgewiesenen Gebieten nicht mehr zu frei verhandelbaren Mieten möglich sein wird. Mindestens die vorherige Miete kann jedoch



vereinbart werden. Entgegen des Ziels des Gesetzes werden damit sehr wahrscheinlich Neubauwohnungen und modernisierte Wohnungen deutlich über Mietspiegel vermietet werden, um hieran im Weitervermietungsfall anknüpfen zu können.

Fazit: Neubauwohnungen werden damit voraussichtlich sehr viel teurer, Bestandswohnungen in begehrten Gemeinden werden für fünf Jahre lediglich 10 % über Mietspiegel vermietet werden können. Im laufenden Mietverhältnis darf die Miete weiterhin nur 20 % in drei Jahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden, in bestimmten Gebieten (Frankfurt, Berlin u.a. Gemeinden) bereits nur 15 %. Rechtsfolge bei einer Überschreitung der zulässigen Miete wird sein, dass nach einer schriftlichen begründeten Rüge des Mieters die das gesetzlich zulässige Maß überschreitenden Beträge vom Vermieter zurück verlangt werden können.

Weiterer Punkt des Mietrechtsnovellierungsgesetzes ist die Neuregelung zu Maklerprovisionen im Vermakelungsfall einer Mietwohnung.

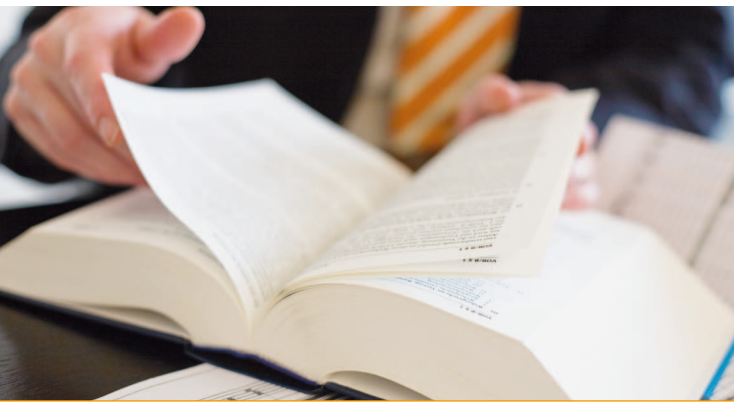
Hierzu ist folgendes geplant:

- Entgeltpflichtige Maklerverträge zwischen einem Mietwohnungssuchenden und dem Makler kommen nur noch dann zu Stande, wenn der Woh-

nungssuchende in Textform (z.B. E-Mail, Fax) einen Suchauftrag erteilt und der Makler ausschließlich wegen dieses Suchauftrages diejenige Wohnung beschafft, über die der Mietvertrag schließlich zu Stande kommt.

- Hat der Vermieter dem Makler eine Mietwohnung zur Suche eines für ihn geeigneten Mieters an die Hand gegeben, ist der Mieter nicht zur Zahlung der Provision verpflichtet. Vereinbarungen, die die Zahlungspflicht für die Maklerprovision auf die Mieter abwälzen sollen, sind unwirksam.
- Verstöße von Maklern gegen diese Regelungen können mit Bußgeldern verfolgt werden.

Für Vermieter folgt hieraus insbesondere, dass die bewährte Praxis, Maklern die eigene Immobilie zur Vermietung an die Hand zu geben, zukünftig mit Kosten verbunden sein wird. Die Neuregelung wird als das sogenannte Bestellerprinzip bezeichnet. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass derjenige, der den Makler „bestellt“, diesen auch bezahlen muss. Wird damit zukünftig ein Makler vom Vermieter beauftragt, einen Mieter zu suchen, wird die Maklerprovision vom Vermieter zu zahlen sein. Dies gilt nicht für den Verkauf von Immobilien, so dass diese Aufträge nach wie vor Maklern auf Kosten des Käufers überlassen werden können.



Architektenrecht

Architekt schuldet Kontrolle der Einmessarbeiten des Vermessungsingenieurs

Der Bauherr beauftragt einen Vermessungsingenieur mit der Einmessung des Grundstücks sowie der Erstellung des Lage- und Höhenplans. Für das Baugebiet sieht der Bebauungsplan als Bezugsniveau für die Gebäudehöhe die vorgelagerte öffentliche Straße und nicht das natürliche Gelände vor. Bei der Messung für die Erstellung des Lage- und Höhenplans und die Berechnung der Abstandsflächen berücksichtigt der Vermessungsingenieur nicht die Straße, sondern das vorhandene Gelände. In der Folge wird das Wohnhaus zu tief ausgeführt. Der Bauherr klagt auf Feststellung der Schadensersatzpflicht. Der Vermesser meint, eine Vermessung mit der Straße als Bezugspunkt sei nicht möglich gewesen, weil zum Zeitpunkt der Prüfung der Abstandsflächen die Straße noch nicht fertiggestellt sei. Das sieht das Landgericht anders und stellt die grundsätzliche Haftung des Vermessungsingenieurs und des Architekten als Gesamtschuldner fest.

Das OLG Köln (Urt. v. 15.6.2012 – 19 U 116/11; BeckRS 2014, 11974) bestätigt die gesamtschuldnerische Haftung für das falsche Einmessen. Aus der Aufgabenstellung folgt für den Vermessungsingenieur, dass sich die Vermessung an den Vorgaben des Bebauungsplans zu orientieren hat. Ist das nicht möglich, weil etwa der Bezugspunkt noch nicht hergestellt ist, muss sich der Vermessungsingenieur erkundigen bzw. darauf hinweisen, dass er ein anderes Bezugsniveau zugrunde

legt und sein Lage- und Höhenplan nur vorläufig ist. Selbst der Hinweis als „vorläufiger Lageplan“ reicht hierfür nicht aus. Denn es muss erkennbar sein, auf was sich die Vorläufigkeit bezieht. Daneben trifft auch den Architekten die Pflicht zur Überprüfung der Einmessung. Erkennt er die falschen Bezugspunkte nicht, haftet er neben dem Vermessungsingenieur ebenfalls auf Schadensersatz.

Die Einmessung ist Grundlage der weiteren Planung. Daher hat der Architekt grundsätzlich die Einmessung zu überprüfen (OLG Nürnberg, IBR 2005, 431). Diese Pflicht geht zwar nicht so weit, einen Sonderfachmann (Prüfingenieur) zur Überprüfung hinzuzuziehen oder die Einmessung selbst vorzunehmen. Der planende Architekt hat sich aber beim Vermessungsingenieur zu vergewissern, ob dieser von zutreffenden Bezugsgrößen ausgegangen ist. Die Prüfpflicht besteht unabhängig von den Aufgaben aus der Objektüberwachung schon während der Planungsphase. Der planende Architekt hat die Messung für seine eigene Genehmigungsplanung zu überprüfen. Da das Verschulden des Architekten bei objektivem Bestehen der Pflichtverletzung gesetzlich vermutet wird, ist der Architekt gehalten, die Bezugsgrößen schriftlich abzufragen. Nur so kann er im Prozess die notwendigen Maßnahmen nachweisen, die er treffen muss, um die Einmessarbeiten zu kontrollieren.

Immobilienrecht

Kautionsfalle bei Verkauf von Mietshäusern

Wenn Vermieter von Wohnraum- oder Geschäftsraum-mietverhältnissen ihre Wohn-/Geschäftsräume veräußern, tritt der Käufer durch die Eigentumsumschreibung als neuer Vermieter in die Mietverhältnisse ein. Etwaige Mietkautionen sind dem Käufer vom Verkäufer herauszugeben. Das Problem für den Verkäufer besteht aber darin, dass er auch nach der Veräußerung zeitlich fast unbegrenzt für die Rückzahlung der Mietkaution haftet, wenn die Mieter die Mietkaution bei Mietende nicht vom neuen Vermieter erlangen können. Diese Ausfallhaftung wollen Verkäufer häufig nicht tragen, gerade auch dann, wenn es sich bei dem Verkäufer um eine Objektgesellschaft handelt, die nach der Veräußerung liquidiert werden soll, was aber möglicherweise an der Eventualforderung des Mieters scheitert.

In der Praxis wird versucht, dieses Haftungsproblem durch Vereinbarungen zwischen Veräußerer, Mieter und Erwerber auszuschließen, wonach der Vermieter im Falle der Veräußerung nicht mehr für die Rückzahlung der Mietkaution haftet, wenn diese insolvenzfest angelegt ist. Solche Vereinbarungen sind aber gerade bei größeren Miethäusern praktisch nicht erreichbar, da alle Beteiligten zustimmen müssen. Des Weiteren führen sie nur zum Erfolg, wenn der Käufer die Mietsicherheiten auch insolvenzfest anlegt. Vereinbarungen, die den Mieter dem Insolvenzrisiko eines neuen Vermieters aussetzen, sind per se unzulässig.

Manche Verkäufer entledigen sich dieses Haftungsrisikos ganz einfach dadurch, dass sie die Kautionsrückzahlung bei Verkauf des Mietobjekts dem Mieter zurückzahlen und den Käufer darauf verweisen, dass er sich die Kautionsrückzahlung vom Mieter wieder auszahlen lassen soll. Das funktioniert aber nicht, weil die Kautionspflicht bei Rückzahlung an den Mieter erlischt, der Erwerber also keine (erneute) Mietsicherheit vom Mieter fordern kann (vgl. LG Berlin, Urteil vom 15.03.2011 – 65 S 283/10).

Ganz findige Verkäufer versehen die Rückzahlung mit der schriftlichen Erläuterung gegenüber dem Mieter, dass die Rückzahlung nicht zu einem Erlöschen des Kautionsanspruchs führe, vielmehr die Zahlung nur den Zweck habe, die Haftung des Verkäufers auszu-

schließen und der Mieter die Kautionsrückzahlung zugunsten des neuen Vermieters wieder auffüllen müsse. Solche Versuche sind zum Scheitern verurteilt. Einseitige Vertragsdiktate sind nicht möglich. Nach der gesetzgeberischen Wertung kann der Mieter nicht gezwungen werden, den von ihm selbst ausgesuchten alten Vermieter aus der Haftung für die Kautionsrückzahlung zu entlassen.

Dieser Frage ist daher bei der Gestaltung von Kaufverträgen über Mieträume größeres Gewicht beizumessen. Ziel des Erwerbers muss es sein, die Kautionsrückzahlung durch den Verkäufer zu vermeiden, oder diese negative Entwicklung bei der Kaufpreisermittlung zu berücksichtigen (vgl. BGH, Urteil vom 01.06.2011 – VIII ZR 304/10; LG Berlin, Urteil vom 15.03.2011 – 65 S 283/10). Möglicherweise stellt die Kautionsrückzahlung auch ohne besondere Regelungen ein gegen den Kaufvertrag verstoßendes und eine Schadensersatzpflicht auslösendes Verhalten des Verkäufers dar. Schließlich wird in der Literatur vorgeschlagen, die Pflicht zur Wiederauffüllung der Kautionsrückzahlung möglichst in den Mietverträgen zu regeln.

Vergaberecht

Übergangene Bieter – Anspruch auf Ersatz des entgangenen Gewinns

Bei der Teilnahme an Vergabeverfahren unterhalb der Schwellenwerte stehen Bieter regelmäßig vor dem Problem, dass bei Verstößen des öffentlichen Auftraggebers gegen Vergabevorschriften die Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Vergabe im Sinne eines effektiven Primärrechtsschutzes nur eingeschränkt möglich ist. Für den Fall, dass ein Bieter den Zuschlag nicht erhält, obwohl er tatsächlich das günstigste Angebot abgegeben hatte, besteht zumindest die Möglichkeit, im Wege des Sekundärrechtsschutzes einen Schadensersatzanspruch geltend zu machen. Mit seinem Urteil vom 23.07.2014 (Az.: 11 U 104/13) setzt sich das OLG Köln mit den einzelnen Voraussetzungen eines solchen Schadensersatzanspruchs auseinander.



Dem Urteil des OLG Köln lag der Fall zu Grunde, dass die Bieterin und spätere Klägerin an einer öffentlichen VOB-Ausschreibung teilnahm, wobei sie ausweislich des Submissionsergebnisses das günstigste Angebot abgegeben hatte. Dennoch wurde das Vergabeverfahren gemäß § 17 VOB/A wegen schwerwiegender Gründe aufgehoben. Die Klägerin war der Ansicht, dass die Aufhebung rechtswidrig erfolgt sei. Im Anschluss wurde das Vergabeverfahren wiederholt. Auch in diesem Vergabeverfahren beteiligte sich die Klägerin, wobei ihr Angebot im zweiten Vergabeverfahren unstrittig nicht das günstigste war. Daher wurde der Zuschlag auf das Angebot eines anderen Bieters erteilt. Mit der Klage macht die Klägerin ihren entgangenen Gewinn geltend und beruft sich darauf, dass ihr bei einem regelgerechten Verfahren der Zuschlag hätte erteilt werden müssen.

Der mögliche Anspruch auf Ersatz des positiven Interesses in Gestalt des entgangenen Gewinns richtet sich nach den §§ 241 Abs. 2, 311 Abs. 2, 280 Abs. 1 BGB. Dieser Anspruch setzt dem Grunde nach zunächst voraus, dass ein vorvertragliches Schuldverhältnis zwischen Bieter und öffentlichem Auftraggeber besteht. Ein solches vorvertragliches Schuldverhältnis im Sinne von §§ 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB entsteht grundsätzlich durch die Teilnahme des Bieters an der Ausschreibung. Davon ist auch das OLG Köln in seiner Entscheidung ausgegangen.

Weiterhin setzt der Ersatz des entgangenen Gewinns eine Verletzung dieser Pflichten aus dem vorvertraglichen Schuldverhältnis voraus. Eine derartige Pflichtverletzung kommt beispielsweise in Betracht, wenn der öffentliche Auftraggeber das Vergabeverfahren aufhebt, ohne dass ein Aufhebungsgrund vorliegt oder aber die Vorgaben der Ausschreibungsgrundlage – hier die VOB/A – nicht einhält. Darüber hinaus hat der BGH entschieden, dass ein Anspruch des übergangenen Bieters nur besteht, wenn er ohne den Verstoß und bei auch ansonsten ordnungsgemäßer Vergabe den

Zuschlag hätte erhalten müssen und wenn der ausgeschriebene oder ein diesem wirtschaftlich gleichzusetzender Auftrag tatsächlich auch (an einen anderen Bieter) vergeben worden ist. Diese Voraussetzungen müssen vom übergangenen Bieter dargelegt und nachgewiesen werden (vgl. BGH, Urteil vom 20.11.2012 – X ZR 108/10). Das OLG Köln ist in seiner Entscheidung davon ausgegangen, dass die Klägerin diese Voraussetzungen nicht ausreichend dargelegt hat. Zwar hat unstrittig ein anderer Bieter den Zuschlag erhalten. Allerdings konnte die Klägerin nicht darlegen, dass stattdessen sie den Zuschlag hätte erhalten müssen.

Neben der Anspruchsberechtigung dem Grunde nach muss der übergangene Bieter auch die Höhe des Schadens bzw. entgangenen Gewinns (§§ 249, 252 BGB) darlegen. Das OLG Köln hat in seiner Entscheidung klargestellt, dass es sich beim entgangenen Gewinn zwar um einen prognostizierten Wert handelt, dass jedoch die Tatsachen, aus denen sich die Prognose eines zukünftigen Gewinns ergibt, vom Geschädigten dargelegt und bewiesen werden müssen. In seiner Entscheidung ist das OLG Köln davon ausgegangen, dass die Klägerin die Höhe des geltend gemachten Schadens nicht hinreichend substantiiert dargelegt hatte. Die Klägerin hatte sich pauschal auf einen Betrag in Höhe von 5% der Angebotssumme berufen, ohne sich detailliert dazu einzulassen.

Insgesamt verdeutlicht die Entscheidung des OLG Köln die Anforderungen an die Darlegungs- und Beweislast für übergangene Bieter. Davon sind sämtliche Anspruchsvoraussetzungen umfasst. Insbesondere im Hinblick auf die Höhe des Schadensersatzanspruchs können sich Beweisschwierigkeiten ergeben, wenn übergangene Bieter die Kalkulation nur mit dem Verweis auf eine Pauschale begründen und die angesetzten Beträge nicht im Einzelnen belegen können.



INFORMATIONEN

Dieser KNH-Newsletter kann nur erste allgemeine Informationen bieten und ersetzt nicht die Rechtsberatung im konkreten Einzelfall. Bitte sprechen Sie uns an, wenn Sie Fragen haben:

KNH Rechtsanwälte Berlin,
Kurfürstendamm 52, 10707 Berlin,
030/590047-0 Fax -299

KNH Rechtsanwälte Frankfurt a.M.,
Bockenheimer Anlage 2, 60322 Frankfurt a.M.,
069/9055699-0 Fax -49

KNH Rechtsanwälte Essen,
Huysenallee 105, 45128 Essen,
0201/20163-0 Fax -33

www.knh-rechtsanwaelte.de

IMPRESSUM

KNH Rechtsanwälte
Kurfürstendamm 52
10707 Berlin
(Herausgeber)

Verantwortlich für die fachliche Koordination:
Dr. Karl Schwarz