



Vortrag von RA Jürgen Sattler

Der Berufsverband der

- **Immobilienberater**
- **Immobilienmakler**
- **Hausverwalter**
- **Immobilienfachverständigen**

Das Widerrufsrecht für den Verbraucher

■ Problem:

- Falls der Verbraucher via Fernabsatzgeschäft einen Makler kontaktiert oder beauftragt, eine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung jedoch nicht erfolgt, kann der Hauskauf abgewickelt werden und innerhalb eines Jahres und 14 Tage der Maklervertrag widerrufen werden. Damit hat der Verbraucher den Maklerlohn gespart
- Das Widerrufsrecht gilt für alle Maklerverträge, die unter Verwendung von Telekommunikationsmitteln zustande gekommen sind: E-Mail, Post, Telefon usw.
- Abgrenzungsprobleme mit dem Verbraucherbegriff:
 - Nur Verbraucher i.S.d. § 13 BGB
 - Jede natürliche Personen, die überwiegend außerhalb ihrer gewerblichen, geschäftlichen, handwerklichen oder beruflichen Tätigkeit handelt->überwiegend privates Handeln



Das Widerrufsrecht für den Verbraucher

■ Folgen:

- Makler müssen ihren Online-Inseraten oder E-Mails eine Widerrufsbelehrung in vorgeschriebener Form beifügen
- Es muss auf die 2-wöchige Widerrufsfrist hingewiesen werden



Mietpreisbremse

- Mieten für Bestandswohnungen dürfen bei Abschluss eines neuen Mietvertrages nicht mehr als 10 % über den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen
- Die Mietpreisbremse gilt in Gemeinden mit einem „angespannten Wohnungsmarkt“ <- das Land legt dieses in einer Verordnung fest
- Noch nicht in Mecklenburg-Vorpommern, doch fast in allen Bundesländern
- Eine Umsetzung für Rostock und Greifswald wurde im März 2016 beantragt und von der Landesregierung abgelehnt



Mietpreisbremse

■ Auswirkungen:

- Vermietern wird erschwert, Renovierungs- und Modernisierungskosten auf die Mieter umzulegen
- Kosten dürfen nur bis zu ihrer Deckung und in Höhe von 10 % auf die jährliche Miete umgelegt werden
- Zunehmend restriktive Rechtsprechung des BGH zur Umwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter (z.B. Quotenabgeltungsklauseln, unrenovierte Wohnung oder Büro)



Das Bestellerprinzip

- Wer den Makler beauftragt, muss für seine Provision aufkommen (BVerfGE vom 29.06.16 AZ. 1BvR 1015/15)
- Mieter müssen nur dann Provision zahlen, wenn sie den Makler schriftlich zur Wohnungssuche beauftragt haben
- Makler dürfen jedoch nicht auf Wohnungen aus eigenem Bestand zurückgreifen; ansonsten entfällt die Provision
- Bei Umgehung des Bestellerprinzips, Bsp. wenn Makler Gebühren für Besichtigungstermine verlangen, drohen Abmahnungen und Rückzahlung
- Seit Einführung 2015 sind die Honorare für Makler spürbar zurückgegangen, statt max. 2 Monatsmieten werden oft nur noch 0,5 bis 1 Monatsmieten plus Mehrwertsteuer verlangt
- Die Zahl der Wohnungsangebote geht zurück, denn Vermieter oder Mieter vermitteln die Objekte jetzt häufig selber



Datenschutz

- In Folge eines Mietverhältnisses erhält der Vermieter eine Menge sensibler Daten vom Mieter
- Grundsätzlich darf der Vermieter Daten des Mieters nur zur Durchführung des Mietverhältnisses verwenden, eine Weitergabe zu anderen Zwecken ist unzulässig
- Die Auskunft von Vermieter zu Vermieter dient nicht dem MV
- Die Übermittlung von Kontaktdaten an Handwerker ist regelmäßig zulässig, sofern der Mieter dem nicht widersprochen hat
- An Behörden dürfen grundsätzlich keine Mieterdaten weitergegeben werden, außer in Ausnahmefällen wie z.B. Straftaten oder Auskunftsverlangen vom Jobcenter
- Bußgelder bis 50.000 EUR drohen



Rechtsanwalt Jürgen Sattler

Richard-Wagner-Str. 15,

18055 Rostock

Tel: 0381 / 49 73 78 0

Fax: 0381 / 49 73 78 31

Internet: www.sattler-koll.de

E-Mail: rae.sattler.pp@t-online.de

