



## RECHT UND STEUERN

### DMB legt Beratungs- und Prozessstatistik vor

Der Rechtsberatungsbedarf deutscher Mieter bleibt unverändert hoch. Mehr als eine Millionen Rechtsberatungen haben die Juristen der mehr als 300 örtlichen Mietervereine des Deutschen Mieterbundes (DMB) 2020 durchgeführt. Über 97 Prozent dieser Fälle wurden dabei außergerichtlich erledigt. Häufigstes Beratungsthema waren, wie schon in den Vorjahren, die Betriebs- und Heizkosten (35,2 Prozent). Es folgten mit deutlichem Abstand die Komplexe Wohnungsmängel (16,5 Prozent) und Mieterhöhungen (12,7 Prozent).

Darüber hinaus berichtet der DMB von einem erhöhten Beratungsbedarf infolge der Corona-Pandemie. So erkundigten sich beispielsweise viele Mieter über ihre bestehende Mietzahlungspflicht und Möglichkeiten der Mietsenkung, ob sie trotz Corona Handwerker in die Wohnung lassen müssen, ob sie nach wie vor umziehen dürfen beziehungsweise ihre Wohnung nach einer Kündigung wirklich verlassen müssen. Auch die Themen Homeoffice, Grillen auf dem Balkon sowie Sport treiben in der Wohnung wurden 2020 oft nachgefragt. In der DMB-Prozessstatistik für 2020 sind mit einem Anteil von 29,9 Prozent wie in den Vorjahren Vertragsverletzungen der häufigste Grund für mietrechtliche Auseinandersetzungen. Betriebskosten (17,4 Prozent) und Mietkautionen (16,9 Prozent) sind der zweit- beziehungsweise dritthäufigste Prozessgegenstand.

*(Deutscher Mieterbund)*

### Maklerkosten: erste Missverständnisse

Am 23. Dezember 2020 ist die gesetzliche Neuregelung über die Verteilung der Maklerkosten in Kraft getreten. Ziel des Gesetzgebers war es, die Käufer von selbstgenutztem Wohneigentum bei den Erwerbsnebenkosten zu entlasten. Käufer- und Verkäuferprovision werden durch die gesetzliche Regelung wechselseitig begrenzt. Leider gibt es nach Auskunft des IVD Mitte schon die ersten Missverständnisse aufseiten der Maklerkunden. So sei vielerorts kommuniziert worden, dass nach Inkrafttreten des neuen Maklergesetzes der Käufer grundsätzlich ein Zurückbehaltungsrecht hat und erst dann zahlen muss, wenn

nachgewiesen wurde, dass zuvor der Verkäufer seinen Anteil entrichtet hat.

Diese Aussage sei in dieser Allgemeinheit allerdings nicht zutreffend, so der IVD Mitte. Zwar gebe es einen sogenannten Zahlungsnachweis tatsächlich im neuen Gesetz, jedoch beziehe dieser sich ausschließlich auf die in der Praxis eher selten vorkommenden Fälle, in denen Maklerprovision vom Verkäufer auf den nicht zahlungspflichtigen Käufer per notarieller Klausel „übergewälzt“ werden soll. Hingegen finde der Zahlungsnachweis keine Anwendung auf den Standardfall der hälftigen Provisionsteilung zwischen Käufer und Verkäufer. Hier gelte im Normalfall, dass mit Abschluss und Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages die Maklerprovision für beide Seiten fällig wird. Ein vorheriger Zahlungsnachweis des Verkäufers ist laut IVD Mitte nicht erforderlich.

*(IVD-Mitte e.V.)*

### Telekommunikationsgesetz: DMB und GdW sind sich einig

Der Deutsche Mieterbund und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen haben sich bei der laufenden Novellierung des Telekommunikationsgesetzes gemeinsam dafür ausgesprochen, die Umlagefähigkeit des Breitbandanschlusses in der Betriebskostenverordnung grundsätzlich zu erhalten. Gleichzeitig unterstützen beide Spitzenverbände die Einführung eines Opt-out-Rechtes des Mieters – also ein Kündigungsrecht für einen individuellen Ausstieg aus der Umlagefinanzierung und der Nutzung des Breitbandanschlusses.

DMB und GdW befürworten zwar mehr Wettbewerb und Wahlmöglichkeiten für Mieter. Allerdings bildeten Letztere bei der TV- und Internetversorgung in Mehrfamilienhäusern keine homogene Gruppe. Viele Mieter seien mit der Kabelversorgung durch ihren Vermieter zufrieden. Diese Option entfielen jedoch, wenn die Möglichkeit der Betriebskostenumlage gestrichen würde. Auf der anderen Seite könnten Mieter, die mit der Kabelversorgung durch den Vermieter nicht zufrieden sind, zwar ihren Anbieter wechseln, müssten derzeit aber die Betriebskostenumlage an den Vermieter weiterzahlen, auch wenn sie den Kabelanschluss des Vermieters nicht nutzen. Ihre Wahlfreiheit sei nicht gänzlich ausgeschlos-

sen, aber durch die Tatsache, dass auch bei einem Wechsel weiterhin Kosten an den Vermieter zu zahlen sind, eingeschränkt.

„Wir wollen beim neuen Telekommunikationsgesetz gemeinsam eine Win-win-Situation für alle Beteiligten schaffen: ein gestärktes Auswahlrecht des Mieters, ein bezahlbarer Breitbandausbau und der Erhalt mittelständischer Anbieterstrukturen. Ein Wegfall der Umlagefähigkeit des Breitbandanschlusses dagegen würde für Mieter, darunter viele mit geringen Einkommen, eine deutlich höhere finanzielle Belastung von 100 bis 200 Euro pro Jahr bedeuten“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko.

*(GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.)*

### ZIA begrüßt neues Fondsstandortgesetz

Das Bundeskabinett hat am 20. Januar das Fondsstandortgesetz (FOG) verabschiedet. Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) begrüßte das neue Gesetz umgehend: „Es werden insgesamt die richtigen Impulse für den Fondsstandort Deutschland gegeben“, sagte Martina Hertwig, ZIA-Ausschussvorsitzende Investitionskapital. Es habe noch punktuelle Veränderungen im Gesetz gegeben. Wichtig sei, dass das Bundesfinanzministerium den Vorschlag des ZIA nach einem geschlossenen Sondervermögen aufgegriffen habe. „Allerdings bleibt das Sondervermögen auf Spezial-AIF beschränkt. Hier wird es darum gehen, es auf das Publikumssegment auszuweiten“, sagte Hertwig. „Geschlossene Sondervermögen bieten Vorteile für Konzeption und Vertrieb, außerdem können die Anteile zukünftig als elektronische Wertpapiere auch digitalisiert werden. Hiervon sollten auch Privatanleger profitieren.“

Das Gesetz sieht darüber hinaus gesetzliche Anpassungen im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vor, durch die Konzeption, Management und Rechnungslegung bei offenen und geschlossenen Fonds vereinfacht werden. Auch hier sieht der ZIA seine Vorschläge umgesetzt. Das Fondsstandortgesetz soll zudem dazu dienen, notwendige europäische Vorgaben zum grenzüberschreitenden Fondsvertrieb, der Taxonomie sowie zu den ESG-Informationspflichten für Kapitalverwaltungsgesellschaften zu implementieren.

*(ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.)*