

INHALT

Seminare

Spitz auf Knopf – Kolumne von Georg Gafron. Blasphemisch, würdelos und dumm im ZDF
..... Seite 3

Mieterauswahl im digitalen Zeitalter: Sicherheit vs. Effizienz
..... Seite 4

Seminare

Präsenz-Seminar: Der Vollzug des notariellen Kaufvertrags in der Praxis – eine Erläuterung für Makler
..... Seite 3

Online-Seminar: Auffrischungseminar für den Immobilienmakler
..... Seite 4



IMPRESSUM

RDM KOMPACT
Informationsbeilage des
Ring Deutscher Makler
Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.
Potsdamer Straße 143
10783 Berlin
Telefon 030 / 213 20 89
Telefax 030 / 216 36 29
eMail: info@rdm-berlin-brandenburg.de

Chefredakteur (verantwortlich i.S.d.P.):
Markus Gruhn, Vorstandsvorsitzender

Die Anwendung der Mietpreisbremse auf Flüchtlingsunterkünfte: Ein Reformvorschlag

Der Wohnungsmarkt steht in Deutschland vor erheblichen Herausforderungen, insbesondere in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die Unterbringung von Geflüchteten stellt in diesem Kontext eine besondere Problematik dar, da oft Wohnraum zu überhöhten Preisen bereitgestellt wird. Während die Mietpreisbremse für reguläre Mietverhältnisse eingeführt wurde, um die Mietpreisentwicklung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt einzudämmen, gilt diese bisher nicht für zweckgebundene Unterkünfte wie Flüchtlingsheime. Dieser Beitrag untersucht, welche gesetzgeberischen Änderungen notwendig wären, um die Mietpreisbremse auch auf Flüchtlingsunterkünfte anzuwenden, und diskutiert die möglichen Auswirkungen.

Ausgangslage: Mietpreisbremse und Flüchtlingsunterkünfte

Die Mietpreisbremse nach § 556d BGB ist ein zentrales Instrument zur Begrenzung übermäßiger Mietsteigerungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Sie gilt jedoch nur für preisfreie Wohnraummietverhältnisse (§ 549 Abs. 1 BGB) und schließt zahlreiche Sonderformen der Vermietung aus, wie etwa Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch oder Studentenwohnheime¹⁾.

Flüchtlingsunterkünfte fallen unter besondere rechtliche Regelungen. Diese werden entweder durch Kommunen oder soziale Träger betrieben oder von privaten Vermietern an diese vermittelt. Sie sind oft nicht als klassische Wohnraummietverhältnisse



qualifiziert, da sie nicht der Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse der Bewohner dienen, sondern einem öffentlich-sozialen Zweck²⁾.

Diese Sonderstellung birgt das Risiko, dass private Vermieter – insbesondere Immobilienfirmen, darunter auch ausländische Investmentgesellschaften – überhöhte Mieten verlangen. Der Gesetzgeber hat bereits im Rahmen der Begründung zur Mietpreisbremse hervorgehoben, dass marktwidrige Mietforderungen nur durch spezifische Eingriffe verhindert werden können, da allgemeine Regelungen wie § 138 BGB oder § 291 StGB (Wucher) oft nicht greifen³⁾.

Ein Fall aus Elmshorn, bei dem ein Im-

1) vgl. § 549 Abs. 2 und 3 BGB; HK-BGB/Scheuch, § 549 Rn. 1-8.

2) beckOK BGB/Wiederhold, § 549 Rn. 7-12; Blank/Börstinghaus/Siegmund, § 556d Rn. 8-12.

3) Blank/Börstinghaus/Siegmund, § 556d Rn. 1-3.



mobiliemakler dem Sozialamt eine Drei-Zimmer-Wohnung für 2.100 Euro monatlich anbot, obwohl die ortsübliche Vergleichsmiete nur etwa 600 Euro betrug, illustriert dieses Problem⁴⁾. Derartige Situationen zeigen, wie dringend Regelungen erforderlich sind, um überhöhte Mietforderungen zu verhindern.

Ein weiteres Beispiel findet sich in Berlin-Spandau, wo die Bereitstellung von Unterkünften für Geflüchtete jährlich 25 Millionen Euro kostet. Pro Person und Tag werden hier bis zu 80,03 Euro veranschlagt. Diese enormen Kosten haben zu öffentlicher Kritik und Forderungen nach effizienteren Kontrollen geführt, um den Missbrauch von Steuergeldern zu verhindern⁵⁾.

Vorschlag zur Änderung der Rechtslage

Um die Mietpreisbremse auf Flüchtlingsunterkünften auszuweiten, wären spezifische Änderungen in den §§ 549 und 556d BGB erforderlich. Diese Anpassungen könnten folgendermaßen gestaltet werden:

1. Erweiterung des Anwendungsbereichs der Mietpreisbremse

§ 556d BGB sollte um einen Absatz erweitert werden, der die Mietpreisbremse auf Wohnraum anwendbar macht, der als Unterkunft für geflüchtete Personen dient. Ein möglicher Wortlaut wäre:

„Absatz 4: Absatz 2 gilt entsprechend für Wohnraum, der als Unterkunft für geflüchtete Personen genutzt wird, unabhängig davon, ob dieser an Privatpersonen, Trägerorganisationen oder Kommunen vermietet wird. Eine Umgehung durch deklaratorische Zweckbindung des Wohnraums ist unzulässig.“

2. Klarstellung im Anwendungsbereich des Mietrechts

In § 549 BGB könnte eine neue Regelung aufgenommen werden, die Flüchtlingsunterkünfte ausdrücklich in den Anwendungsbereich der allgemeinen Mietrechtsvorschriften einbezieht. Eine Formulierung könnte lauten:

„Absatz 3: Abweichend von Absatz 2 gelten die Vorschriften dieses Untertitels auch für Wohnraum, der durch Kommunen, gemeinnützige Träger oder private Vermieter als Flüchtlingsunterkunft genutzt wird, sofern dieser Wohnraum an Dritte vermietet wird.“

3. Verpflichtung zur transparenten Mietpreisgestaltung

Ergänzend zur Mietpreisbremse sollte eine Verpflichtung eingeführt werden, die eine klare Aufschlüsselung von Miete und Betriebskosten bei Flüchtlingsunterkünften vorschreibt.

Dies würde sicherstellen, dass pauschale Mietforderungen auf ihre Angemessenheit überprüft werden können.

Rechtliche und praktische Implikationen: Schutz vor übermäßigen Mietforderungen

Die Anwendung der Mietpreisbremse auf Flüchtlingsunterkünfte würde verhindern, dass private Vermieter die Notlage von Kommunen ausnutzen. Die Rechtsprechung des BGH zeigt, dass bestehende Wuchervorschriften (§ 291 StGB) oft nicht ausreichen, um derartige Praktiken zu sanktionieren⁶⁾.

Erhöhte Transparenz und Nachvollziehbarkeit

Durch die Verpflichtung zur Offenlegung von Mietpreisbestandteilen könnten Landkreise und Kommunen

effektiv überprüfen, ob die geforderten Preise gerechtfertigt sind. Dies entspricht der Zielsetzung der Mietpreisbremse, eine übermäßige Belastung der Mieter – in diesem Fall der öffentlichen Hand – zu verhindern⁷⁾.

Herausforderungen bei der Umsetzung

Eine solche Reform könnte von privaten Vermietern als Eingriff in die Vertragsfreiheit wahrgenommen werden. Zudem wäre eine umfassende Überwachung und Durchsetzung der Regelungen notwendig, was den Verwaltungsaufwandaufwände erhöhen könnte.

Fazit

Die Einbeziehung von Flüchtlingsunterkünften in die Regelungen der Mietpreisbremse ist ein notwendiger Schritt, um Transparenz und Fairness auf dem Wohnungsmarkt zu gewährleisten. Durch gezielte Anpassungen in den §§ 549 und 556d BGB könnte der Gesetzgeber sicherstellen, dass übermäßige Mietforderungen in diesem sensiblen Bereich unterbunden werden. Die vorgeschlagenen Reformen würden nicht nur die finanzielle Belastung der Kommunen und Steuerzahler reduzieren, sondern auch die soziale Gerechtigkeit stärken.

RING DEUTSCHER MAKLER
Landesverband Berlin und Brandenburg e. V.

Axel Lipinski-Mießner
Rechtsanwalt
Geschäftsführer

4) Quelle eingesehen am 27.1.2025: <https://dieterjanecek.de/mietpreisbremse-auch-fuer-fluechtlinge-oder-was-zu-tun-ist-damit-notsituationen-nicht-ausgenutzt-werden/>.

5) Quelle eingesehen am 27.1.2025: <https://www.bild.de/cms/id/66fc0b7331ae523822215cca>

6) Blank/Börstinghaus/Siegmund, § 556d Rn. 5-7

7) HK-BGB/Scheuch, § 549 Rn. 3; Blank/Börstinghaus/Siegmund, § 556d Rn. 50.

Synopse der vorgeschlagenen Änderungen

Paragraph	Aktuelle Fassung	Vorgeschlagene Änderung
§ 549 Abs. 2 Nr. 2	Studenten- und Jugendwohnheime sind vom Mietrecht ausgenommen.	Flüchtlingsunterkünfte sind ausdrücklich eingeschlossen, wenn sie an Dritte vermietet werden.
§ 556d Abs. 3	Keine Anwendung der Mietpreisbremse auf Neubauten und umfassend modernisierte Wohnungen.	Ergänzung, dass die Mietpreisbremse auf Flüchtlingsunterkünften anwendbar ist, unabhängig vom Vermieter (privat, kommunal etc.).





Foto: bluejayphoto/istock
Foto Gafron: Wikipedia

Blasphemisch, würdelos und dumm im ZDF

Nein, es war nicht die „heute-show“, obwohl man die ZDF-Nachrichten am Abend des Todestages von Papst Franziskus ohne Weiteres dafür halten konnte.

Star-Moderatorin Dunja Hayali begann die Hauptnachrichtensendung am Ostermontag mit der Meldung, dass US-Präsident Donald Trump dem Vatikan seinen Wunsch übermittelt habe, den Sitz des Papstes als Immobilie erwerben zu wollen. Angetan habe es ihm insbesondere der große Park inmitten der Kulisse päpstlicher Paläste – dieser ließe sich vortrefflich als Golfplatz nutzen! Die anderen Gemäcker böten sich für diverse repräsentative Zwecke an.

Als Beweis für die Glaubwürdigkeit bot die ZDF-Nachrichten-Fee die Tatsache an, das US-Vizepräsident Vance der letzte ausländische Gesprächspartner war, den der verstorbene Papst empfangen habe.

Man sah der als bekennende „Woke-Amazonen“ bekannten Nachrichtenvorleserin die Freude über ihren „Gag“ mitten hinein in die Gemeinde ihrer Fans förmlich an. Für die sie freilich selbstwissend lediglich nur eine Minderheit der ZDF-Zuschauer beanspruchen kann.

Wie arrogant diese Anmaßung ist, zeigt schon ein Blick in die Struktur der ZDF-Nachrichten-Konsumenten. Diese ist sowohl ihrer Altersstruktur nach, aber auch ihrer soziologisch-mentalitären Verankerung dem bürgerlich-konservativen Milieu zuzuordnen. Für die dominante Grün-Linke Schickeria am Mainzer Lerchenberg zählt die Mehrheit der Zuschauer intern jedoch lediglich als Gebührentzähler, auf deren Gefühle und Erwartungen keine besondere Rücksicht zu nehmen ist und lediglich zur gelegentlichen Verhöhnung und Belehrung dient.

Denn anders ist der blasphemisch trivialisierende „Hayali Gag“ in den ZDF-Nachrichten nicht zu bewerten. Ohne jeden Anflug von Achtung vor den Gefühlen Milliarden trauernder Katholiken – und nicht nur diesen – und der Gewaltigkeit des wahrhaft historischen Geschehens, ist das infantile Geplapper einer Hayali nichts als die Verhöhnung und Missachtung all derer, die Monat für Monat die horrenden Gehälter ihrer Verächter garantieren müssen.

Man darf gespannt sein, ob und wie sich die Vertreter der christlichen Kirchen im Fernsehrat des ZDF äußern.

PRÄSENZ-SEMINAR

Der Vollzug des notariellen Kaufvertrags in der Praxis – eine Erläuterung für Makler

Nach einer erfolgreichen Vermittlung einer Immobilie ist die Tätigkeit des Maklers eigentlich beendet. In der Praxis betreuen Makler ihre Kunden jedoch häufig bis zum vollständigen Vollzug weiter, erläutern und arbeiten auch in der Abwicklung des Kaufvertrages zu. Gut zu wissen ist für diesen Fall, wie eigentlich der Vollzug eines Kaufvertrages in der notariellen Praxis verläuft und welche wesentlichen Abwicklungshürden zu nehmen sind.



Dieses Seminar soll die

- wesentlichen Schritte einer Kaufvertragsabwicklung darstellen,
- eine zeitliche Einordnung des Vollzuges geben und
- den wesentlichen strukturellen Aufbau eines Kaufvertrages erläutern sowie
- Schnittstellen zu beteiligten Behörden beleuchten.

Zielgruppe:

Immobilienmakler

Referentin:

Rechtsanwältin & Notarin Dr. Sabine Haselbauer, Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht, MSc. Real Estate Management, Schillstraße 10, 10785 Berlin

Termin:

Donnerstag, 22. Mai 2025, 11.00 bis 13.00 Uhr

Ort:

RDM-Geschäftsstelle, Potsdamer Straße 143, 10783 Berlin

Teilnehmergebühren:

RDM-Mitglieder 110,00 €
Externe 180,00 €

Sie suchen einen Immobilienexperten

- egal ob Kauf oder Verkauf, ob Mietverwaltung oder WEG Verwaltung - wenden Sie sich bei diesen wichtigen Entscheidungen an einen geprüften Fachmann. Das RDM Logo ist Synonym für die Markterfahrung, die Kompetenz und die Qualität unserer Mitglieder. Achten Sie bei Ihrer Wahl auf dieses Qualitätszeichen.

Lieber gleich zum RDM-Makler

unabhängig
sachkundig
RDM-geprüft.

RING DEUTSCHER MAKLER
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.
Potsdamer Straße 143 Tel (030) 213 20 89
10783 Berlin Fax (030) 216 36 29
info@rdm-berlin-brandenburg.de www.rdm-berlin-brandenburg.de



ONLINE-SEMINAR

Auffrischungsseminar für den Immobilienmakler

Heutzutage beschäftigt sich der Makler oft mehr mit dem Datenschutz und den Pflichten nach dem Geldwäschegesetz als mit dem eigentlichen Kerngeschäft: Dem Verkauf von Immobilien. Doch gerade hier sind sattelfeste Kenntnisse zum Entstehen des Maklervertrags und der Sicherung des Provisionsanspruchs unerlässlich. In diesem Seminar werden daher die elementaren Grundkenntnisse aufgefrischt und mögliche Stolperstellen auf dem Weg zur Provision aufgezeigt.



Inhalt:

- Bestehen des Maklervertrags
- Anspruchsbegründende Tätigkeit des Maklers
- Zustandekommen des Hauptvertrags
- Kausalität der Maklertätigkeit
- Ausschluss des Provisionsanspruchs
- Hilfsansprüche des Maklers

Zielgruppe:

Immobilienmakler

Referent:

Rechtsanwalt Axel Lipinski-Mießner, Geschäftsführer des Ring Deutscher Makler Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.

Termin:

Donnerstag, 12. Juni 2025, 10.00 bis 13.00 Uhr

Ort:

Über die Video-Plattform Zoom

Teilnehmergebühren:

RDM-Mitglieder	150,00 €
Externe	300,00 €

Mieterauswahl im digitalen Zeitalter: Sicherheit vs. Effizienz

Die Auswahl eines passenden Mieters ist für Vermieter und Makler oft eine Gratwanderung: Einerseits soll die Zahlungsfähigkeit sichergestellt werden, andererseits sind rechtliche Vorgaben zum Datenschutz und zur Gleichbehandlung strikt einzuhalten. Doch herkömmliche Bonitätsprüfungen bringen einige Herausforderungen mit sich – von manipulierten Nachweisen bis hin zu Sicherheitsrisiken bei sensiblen Daten.

Ein aktuelles Beispiel zeigt, wie problematisch unsichere digitale Bonitätsprüfungen sein können: Kürzlich wurde bekannt, dass eine große Online-Kreditauskunftei ein schwerwiegendes Datenleck hatte. Durch eine Sicherheitslücke konnten Unbefugte auf Bonitätsdaten zahlreicher Verbraucher zugreifen, ohne dass diese davon wussten (Quelle: Heise).

Herausforderungen bei der Mietbewerberprüfung

Die Bonitätsprüfung ist eine zentrale Säule der Mieterauswahl, doch sie ist oft fehleranfällig:

- **Unvollständige oder falsche Angaben** – Bewerber beschönigen Gehalt oder lassen bestehende Verpflichtungen weg, was das Mietausfallrisiko erhöht.
- **Veraltete Nachweise** – Mietbescheinigungen und Einkommensnachweise sind oft nicht mehr aktuell oder schwer überprüfbar.
- **Unsicherer Umgang mit sensiblen Daten** – Kontoauszüge oder Arbeitsverträge werden ungeschützt weitergegeben, was Missbrauch begünstigen kann.
- **Rechtliche Fallstricke** – Die DSGVO verlangt eine datensparsame Verarbeitung personenbezogener Daten, doch viele Prozesse sind hier noch nicht optimiert.

Gerade in einer zunehmend digitalen Welt stellt sich die Frage: Wie lässt sich die Mieterauswahl effizient gestalten, ohne Kompromisse bei Sicherheit und Datenschutz einzugehen?

Moderne Lösungen für eine sichere und effiziente Mieterauswahl

Neue digitale Ansätze bieten innovative Möglichkeiten, um die Bonitätsprüfung zu verbessern. Automatisierte und verifizierte Bonitätsprüfungen reduzieren das Risiko von Falschangaben und erleichtern eine schnelle, objektive Entscheidung – ohne dass sensible Dokumente ungeschützt in Umlauf geraten.

Ein Beispiel für eine Lösung, die diesen Anforderungen gerecht wird, ist Finioo. Das System setzt auf eine sichere, digitale und manipulationsfreie Bonitätsprüfung, die Maklern und Vermietern eine schnelle und rechtssichere Entscheidung ermöglicht.

Durch eine direkte Anbindung an verlässliche Bonitätsdaten und eine DSGVO-konforme Datenverarbeitung entfällt der umständliche Umgang mit physischen Dokumenten.

Was Finioo besonders macht

- **Fälschungssichere Bonitätsprüfung** – Keine manipulierbaren Dokumente oder veralteten Nachweise.
- **Höchste Datenschutzstandards** – Sicherer Umgang mit sensiblen Informationen.
- **Effiziente Entscheidungsfindung** – Automatisierte Prozesse reduzieren den Verwaltungsaufwand.
- **Rechtssicherheit für Vermieter** – DSGVO- und AGG-konform.
- **Exklusive Vorteile für RDM-Mitglieder** – Vergünstigte Konditionen auf Bonitätsprüfungen und Scoring-Dienste.

Die Digitalisierung bietet eine große Chance, die Mieterauswahl transparenter und sicherer zu gestalten – aber nur, wenn sie mit den richtigen Lösungen umgesetzt wird. Finioo zeigt, dass digitale Bonitätsprüfungen nicht nur effizient, sondern auch sicher sein können.

Mehr Infos unter www.finioo.de

