

Die Mietpreisbremse

Funktion | Beispiele | Empfehlungen

Hier ist Immobilienkompetenz zu Hause

Inhalt

- 3 Nach vorne blicken – Vorwort
- 4 Die Mietpreisbremse im Detail – Funktion, Beispiele und Praxistipps
- 5 Anwendungsbereich der Mietpreisbremse
 - 5 Räumlicher und zeitlicher Anwendungsbereich
 - 5 Sachlicher Anwendungsbereich
- 6 Neubau § 556 f Satz 1 BGB
- 7 Bestandsschutz der Vormiete, § 556 e Abs. 1 BGB
- 7 Ortsübliche Vergleichsmiete
 - 8 Wirksam vereinbarte Vormiete als Ausgangsbasis
 - 8 Mietminderungen, Aufrechnungen,
 - 8 Zurückbehaltungsrechte
 - 8 Zulässigkeit von Zu- und Abschlägen
 - 8 Teilgewerbliche Nutzung/Familienbonus
- 9 Missbrauchsregelung nach § 556 e Abs. 1 S. 2 BGB
- 10 Umfassende Modernisierungen § 556 f Satz 2 BGB
- 11 Nicht durchgesetzte Modernisierungsmieterhöhung vor Wiedervermietung, § 556 e Abs. 2 BGB
- 12 Staffelmiete, § 557 a BGB
- 12 Der Indexmietvertrag, § 557 b BGB
- 12 Staffel- und Indexmietverträge
- 13 Rechtsfolge einer von der Mietpreisbremse abweichenden Vereinbarung
- 13 Auskunftsansprüche des Mieters
- 13 Rückforderungs- und Auskunftsrecht
- 14 Rückforderung
- 15 Impressum



Jens-Ulrich Kießling
Präsident Immobilienverband IVD

Nach vorne blicken

Die Mietpreisbremse ist beschlossene Sache. Der Deutsche Bundestag hat das Mietrechtsnovellierungsgesetz verabschiedet, trotz aller Bedenken insbesondere seitens der Unionsfraktion.

Auch wenn die Mietpreisbremse sich als Investitionsbremse herausstellen wird, müssen Sie als professionelle Immobilienunternehmen die Neuregelungen umsetzen.

Das neue Gesetz tritt am 1. Juni 2015 in Kraft. Bevor die Beschränkungen allerdings anzuwenden sind, müssen die Bundesländer per Rechtsverordnung die Gebiete bestimmen, in denen die Mietpreisbremse gelten soll. Nachdem bereits der Berliner Senat einen Tag nach

Verkündung des Gesetzes per Rechtsverordnung das gesamte Stadtgebiet als angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen hat, ist damit zu rechnen, dass weitere Landesregierungen ebenfalls zügig von der Ermächtigungsgrundlage Gebrauch machen werden.

Die vorliegende Broschüre soll Ihnen einen ersten Überblick geben und Sie in Ihrer Praxis unterstützen. Die kommende Rechtsprechung wird sicher neue Erkenntnisse bringen. Der IVD wird Sie auf dem Laufenden halten.

Ihr
Jens-Ulrich Kießling
IVD Präsident

Die Mietpreisbremse im Detail – Funktion, Beispiele und Praxistipps

Nach Auffassung des Gesetzgebers sind insbesondere in prosperierenden Städten die Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen stark angestiegen und liegen teilweise in erheblichem Maß über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese Entwicklung führe dazu, dass vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber inzwischen auch Durchschnittsverdiener, zunehmend größere Schwierigkeiten haben, in den entsprechenden Lagen eine für sie noch bezahlbare Wohnung zu finden. Durch die Mietpreisbremse, einer Neuregelung im Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch, soll diese Situation entschärft werden. In angespannten Wohnungsmärkten, welche durch Rechtsverordnung von den Landesregierungen ausgewiesen werden können, darf die Miete bei der Wiedervermietung von Wohnraum die ortsübliche Miete zusätzlich 10 Prozent nicht überschreiten.

Der ortsüblichen Vergleichsmiete und somit den Mietspiegeln kommt damit erhebliche Bedeutung zu, was auch zu einer Zunahme von Zivilprozessen führen wird. Da es sich bei der Mietpreisbremse um ein Instrument handelt, mit dem der Anstieg der Mieten gebremst werden soll, kann der Vermieter auch die Vormiete beibehalten, wenn diese oberhalb der 110 Prozent-Grenze liegt. Der Vermieter ist also nicht gezwungen, eine frei gewordene Wohnung unterhalb der bisherigen Miete anzubieten.

Damit die Investitionsbereitschaft zum Neubau nicht abnimmt, wurde zudem der Neubau von der Mietpreisbremse generell befreit, so dass die Begrenzungen bei der Wiedervermietung nicht

eingreifen. Wird eine Wohnung umfassend modernisiert, ist sie ebenfalls von der Mietpreisbremse befreit – allerdings nur für die erste Vermietung nach der Modernisierung. Einfache Modernisierungen vor Wiedervermietung erlauben eine erhöhte Wiedervermietungsmiete grundsätzlich nur nach den Regeln einer Modernisierung im bestehenden Mietverhältnis. Die Vertragsparteien sollen also so gestellt werden, als wäre die Modernisierungsmaßnahme im bestehenden Mietverhältnis durchgeführt und die Miete auf dieser Grundlage angepasst worden. Der Modernisierungszuschlag erfolgt dabei auf die um 10 Prozent erhöhte ortsübliche Vergleichsmiete der betroffenen Wohnung im nicht-modernisierten Zustand.

Da zudem sämtliche Erhaltungsmaßnahmen unberücksichtigt bleiben, wird ein Modernisierungsanreiz bezweifelt. Die Regelung dient damit nur demjenigen, der eine Modernisierungsmieterhöhung vom Vermieter verlangt hat, diese aber nicht durchsetzen konnte, weil der Vermieter von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht hat.

Der IVD hat sich gegen die Mietpreisbremse ausgesprochen. Immerhin wurden zahlreiche Regelungen vor Inkrafttreten des Gesetzes entschärft. Wie die Regelungen im Detail aussehen, können Sie im Folgenden nachlesen. Die vorliegende Broschüre richtet sich vor allem an den Praktiker, der die Regelungen in der täglichen Praxis beachten und umsetzen muss.

Der Berliner Senat hat bereits am 28. April 2015 per Rechtsverordnung die ganze Stadt zu einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt erklärt – und nicht nur einzelne Kieze.



Anwendungsbereich der Mietpreisbremse

Räumlicher und zeitlicher Anwendungsbereich

Die Mietpreisbremse ist ein zeitlich und örtlich begrenztes Mittel zur Begegnung des Mietpreisanstieges. Gelten soll sie nach dem Muster der sog. Kappungsgrenzenverordnungen nach § 558 Abs. 3 BGB nur in Gebieten, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt besteht. Die Landesregierungen werden ermächtigt, die entsprechenden Gebiete durch Rechtsverordnung auszuweisen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Landesregierungen müssen die Gebietsausweisung begründen und Maßnahmen zur Beseitigung der Knappheit benennen. In das Gesetz wurden zudem Indikatoren aufgenommen, die dafür sprechen, dass ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Diese sind jedoch nicht zwingend, selbst wenn diese Indikatoren nicht erfüllt sind, steht dies dem Erlass einer Rechtsverordnung nicht im Weg.

Strebt eine Landesregierung dann den Erlass einer solchen Rechtsverordnung an, so muss sie von der Ermächtigungsbasis bis spätestens zum 31. Dezember 2020 Gebrauch machen, da die Mietpreisbremse nur als befristetes Mittel zur „Dämpfung des Mietanstieges“ vorgesehen ist. Entscheidet sich ein Land für die Mietpreisbremse, darf die Rechtsverordnung deshalb ihrerseits eine Dauer von fünf Jahren nicht überschreiten. Es steht jedoch zu befürchten, dass der Gesetzgeber die Befristungsregelung ändert und die Mietpreisbremse ähnlich wie der Solidaritätszuschlag ein dauerhaftes Instrument sein wird.

Auf Mietverträge, die vor Inkrafttreten der entsprechenden Rechtsverordnung abgeschlossen wurden, sind die §§ 556 d ff BGB nicht anzuwenden. Dies wird in der Übergangsvorschrift Art. 229 EGBGB klargestellt. Maßgeblich ist damit der Zeitpunkt des Vertragsschlusses und nicht der des Mietbeginns.

Beispiele

Eine Länderverordnung tritt am 1. September 2015 in Kraft. Der Mietvertrag über die vertragsgegenständliche Wohnung wird am 14. August geschlossen. Der Mietbeginn wurde für den 1. Oktober 2015 vereinbart.

Die Mietpreisbremse gilt nicht, da der Vertragsabschluss vor Inkrafttreten der Länderverordnung erfolgt ist.

Sachlicher Anwendungsbereich

Die Mietpreisbremse gilt nur für Wohnraummietverträge, keine Geltung hat sie für reine Gewerberaummietverträge. Bei teilgewerblichen Mischmietverhältnissen ist zu differenzieren. Überwiegt die gewerbliche Nutzung, so gilt die Mietpreisbremse nicht, überwiegt dagegen die Wohnnutzung, so gilt die Mietpreisbremse in vollem Umfang. Wird eine Wohnung zusammen mit Gewerberäumen in einem einheitlichen Vertrag vermietet, so gilt bei insgesamt überwiegender gewerblicher Nutzung die Mietpreisbremse nicht.

Beispiele

Eine bisher nur zu Wohnzwecken vermietete Wohnung wird zulässigerweise teilgewerblich an einen Architekten vermietet. Aufgrund besonderer Umstände (Optionen auf Anmietung weiterer Flächen) durfte zulässigerweise trotz überwiegender Wohnfläche ein überwiegender gewerblicher Nutzungszweck vereinbart werden. Hier gelten die Vorschriften der Mietpreisbremse nicht.

Eine bisher zusammen mit der Wohnung vermietete Garage wird nun durch gesonderten Vertrag (mit unterschiedlicher Laufzeit) separat an den Mieter vermietet. Hier liegt kein Mischmietverhältnis vor. Es handelt sich um zwei unterschiedliche Verträge. Die Höhe der Garagenmiete kann der Vermieter je nach Marktsituation frei vereinbaren. In-soweit gelten die Vorschriften der Mietpreisbremse nicht.

Eine über einer Gaststätte liegende Wohnung wird in einem einheitlichen Vertrag zusammen mit der Gaststätte vermietet. Hier dürfte auch bei überwiegender Wohnfläche der Schwerpunkt in der gewerblichen Nutzung liegen und zulässigerweise so vereinbart werden können. Es gelten dann insgesamt, also auch für die Wohnfläche, die Regeln des gewerblichen Mietrechts. Die Vorschriften der Mietpreisbremse sind also nicht anwendbar.

Wie in anderen Bereichen des Wohnraummietrechts sind auch bei der Mietpreisbremse bestimmte Mietverträge über Wohnraum von dieser Beschränkung vollständig befreit. Die Mietpreisbremse gilt nicht für Mietverhältnisse nach § 549 Abs. 2 BGB:

- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (Ferien-, Montage- oder sonstige Wohnung für eine Nutzung von relativ kurzer Dauer etwa für ein bestimmtes Ereignis wie eine Messe, Kur, Sportveranstaltung etc.)

- möblierter Wohnraum in der Wohnung des Vermieters (Vermieter muss mindestens ein Zimmer als eigene Wohnung nutzen) und
- spezielle soziale Angebote für Personen mit dringendem Wohnbedarf (Mieter ist eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege, der

die Räume Personen mit dringendem Wohnungsbedarf überlässt.)

Zudem sind Mietverhältnisse über Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheimen ausgenommen (§ 549 Abs. 3 BGB).

Neubau § 556 f Satz 1 BGB

Um den Neubau von Wohnungen nicht zu behindern, sind gemäß § 556 f Satz 1 BGB neue Wohnungen von der Mietpreisbremse ausgenommen. Nach den ursprünglichen Plänen (Referentenentwurf März 2014) sollte die Ausnahme nur bei der ersten Vermietung eines Neubaus gelten. Abweichend hiervon gilt die Neubausausnahme nun für die gesamte Dauer der Mietpreisbremse von maximal fünf Jahren. Der Gesetzestext lautet wie folgt:

„§ 556 f Satz 1 BGB

§ 556 d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird.“

Es kommt also nicht auf die Fertigstellung oder den Bauantrag an. Voraussetzung für die Ausnahmeregelung ist es, dass die Wohnung vor dem 1. Oktober 2014 weder vermietet noch genutzt worden ist. Auf die Art der Nutzung kommt es dabei nicht an. Daher ist nicht nur eine Vermietung zu Wohnzwecken schädlich, sondern auch eine Vermietung zu gewerblichen Zwecken oder eine vorherige Selbstnutzung bzw. unentgeltliche Überlassung – egal ob zu Wohn- oder gewerblichen bzw. beruflichen Zwecken.

Nicht als neue Wohnungen gelten Wohnungen, die erweitert wurden, deren Zuschnitt geändert wurde, oder die durch Aufteilung einer größeren Wohnung oder Zusammenlegung mehrerer kleiner Wohnungen entstanden sind.

Beispiele

Nach Fertigstellung eines Mehrfamilienhauses im August 2014 werden die Wohnungen in den folgenden Monaten vermietet. Im August 2015 zieht der letzte Mieter ein. Sämtliche Mietverträge, die nach dem 1. Oktober 2014 abgeschlossen wurden, unterliegen nicht der Mietpreisbremse, da die Wohnungen vorher noch nicht vermietet waren. Auf diese Wohnungen finden auch bei einer Wiedervermietung die Vorschriften der Mietpreisbremse keine Anwendung.

In einem am 1. August 2014 fertiggestellten Haus wird eine direkt nach Fertigstellung zunächst als Eigentumswohnung selbst genutzte Wohnung im Herbst 2015 erstmals vermietet. Die Neubausausnahme greift nicht, weil Wohnung bereits vor dem 1. Oktober 2014 genutzt wurde. Bei der Vermietung ist die ortsübliche Vergleichsmiete zu beachten. Das gleiche gilt, wenn es sich nicht eine Eigentumswohnung, sondern um eine Gewerbefläche handelt.

Im 3. OG eines im Jahre 1920 errichteten Hauses wird eine als 1-Zimmer-Wohnung genutzte Wohnung mit dem bisher ungenutzten Dachboden verbunden. Im August 2015 wird die entstandene 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung vermietet. Bei der Wohnung handelt es sich nicht um einen Neubau, da die bereits vorhandene Wohnung lediglich erweitert wurde. Es gelten die Vorschriften der Mietpreisbremse.



Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete spielt bisher vor allem eine Rolle, wenn der Vermieter in einem laufenden Mietverhältnis die Miete erhöhen will. Nach § 558 Abs. 2 BGB kann er von dem Mieter verlangen, dass dieser unter Beachtung der jeweiligen Kappungsgrenze einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt. Hingegen kommt es bei der Neu-Vermietung einer Wohnung entsprechend dem Grundsatz der Vertragsfreiheit grundsätzlich auf die Höhe der Marktmiete an, die nicht zwingend der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen muss.

Aufgrund der Mietpreisbremse erhält die ortsübliche Vergleichsmiete damit für Mieter und Vermieter eine weitaus größere und auch gewichtigere Bedeutung, da sie im jeweils örtlichen Geltungsbereich der Mietpreisbremse für den Abschluss eines neuen Mietvertrages maßgebend ist. Da die Miete höchstens 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen darf, wird dies die entscheidende Bezugsgröße zur Berechnung der zulässigen Miete sein.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach der Definition des § 558 Abs. 2 BGB aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der betreffenden oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart worden sind.

Nach § 558 a Abs. 2 BGB darf der Vermieter zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete folgende Mittel verwenden:

- Mietspiegel
- Auskunft aus einer Mietdatenbank
- Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen

- Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen (hierbei
- genügt die Benennung von drei Wohnungen)

Dieser Katalog ist jedoch nicht abschließend.

In der Praxis kommt vor allem den Mietspiegeln eine enorme Bedeutung zu. Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Dabei ist zwischen dem einfachen und dem qualifizierten Mietspiegel zu unterscheiden. Der einfache Mietspiegel wird von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt. In jüngster Zeit wurde hierzu der Begriff des „Beaujolais-Mietspiegels“ geprägt, da diese Mietspiegel letztlich nur „ausgehandelt“ werden. Gesetzliche Vorgaben, in denen die Anforderungen an die Erstellung eines einfachen Mietspiegels einheitlich geregelt sind, gibt es bislang nicht.

Anders verhält es sich beim qualifizierten Mietspiegel. Diese sind nach wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen und im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Bei einem qualifizierten Mietspiegel wird im Zivilprozess vermutet, dass die darin genannten Mietpreisspannen zutreffen. Diese Vermutung ist aber etwa mithilfe eines Sachverständigengutachtens widerlegbar. In der gerichtlichen Praxis wird dem qualifizierten Mietspiegel jedoch eine hohe Beweiskraft zugesprochen.

Sofern der Mietspiegel sog. Spannen enthält, ist die Wohnung dem Zustand und teilweise auch der Lage entsprechend einzuordnen. Ist eine Wohnung wie etwa ein Ein- oder Zweifamilienhaus im Mietspiegel nicht abgebildet, kann der Mietspiegel dennoch auch für Einfamilienhäuser herangezogen werden, wenn die begehrte Miete in der Mietspanne liegt.

Bestandsschutz der Vormiete, § 556 e Abs. 1 BGB

Die Regelung des § 556 e Abs. 1 BGB gestattet es dem Vermieter, im Falle einer Neuvermietung der Wohnung die in dem vorangegangenen Mietverhältnis geschuldete Vormiete zu vereinbaren, und zwar auch dann, wenn diese die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent übersteigt. Der Gesetzestext lautet wie folgt:

„§ 556 e

(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete) höher, als die nach § 556 d Abs. 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderun-

gen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

Die Vorschrift des § 556 e Abs. 1 BGB regelt damit den Bestandsschutz zu Gunsten des Vermieters, wenn im bisherigen Mietverhältnis eine § 556 d BGB übersteigende Miete vereinbart war. Diese Vormiete kann sodann rechtswirksam als zulässige Miete auch im nachfolgenden Mietverhältnis als Obergrenze vereinbart werden. Unzulässig ist es jedoch, in einem solchen Fall auf die Vormiete einen Aufschlag von 10 Prozent vorzunehmen.

Beispiele

Der Vermieter hat mit seinem bisherigen Mieter eine Miete in Höhe von 8,00 € pro m² vereinbart. Das Mietverhältnis endet per 31. Oktober 2015. Die ortsübliche Vergleichsmiete per 1. November 2015 beträgt 6,50 € pro m².

Nach § 556 e Abs. 1 BGB kann der Vermieter nun auch mit dem neuen Mieter ab dem 1. November 2015 eine Miete in Höhe von 8,00 € pro m² vereinbaren.

Die Regelung aus § 556 d BGB hingegen würde nur eine höchst zulässige Miete von 7,15 € pro m² gestatten (ortsübliche Vergleichsmiete per 1. November 2015: 6,50 € pro m² plus 10 Prozent = 7,15 € pro m²).

Wirksam vereinbarte Vormiete als Ausgangsbasis

Die Vormiete darf nur dann herangezogen werden, soweit sie tatsächlich geschuldet und wirksam vereinbart worden ist. Soweit die Vormiete selbst bereits unter Verstoß gegen die §§ 556 d bis 556 f BGB gebildet worden ist, fällt sie nicht unter den Bestandsschutz. In einem solchen Fall ist der Mietvertrag nur mit der ortsüblichen Miete wirksam zustande gekommen.

Mietminderungen, Aufrechnungen, Zurückbehaltungsrechte

Die Regelung des § 556 e Abs. 1 BGB stellt ausdrücklich auf die geschuldete, also nicht auf die tatsächlich gezahlte Miete ab. Nicht zu berücksichtigen sind Mietminderungen. Diese werden bei der Bemessung der Vormiete nicht in Abzug gebracht, was in § 556 e Abs. 1 S. 2 BGB klargestellt wird. Gleiches gilt für Einwendungen und Einreden, wie Aufrechnungen und Zurückbehaltungsrechte des Mieters.

Beispiele

Im Vormietverhältnis wird die vereinbarte Miete um 15 Prozent gemindert, weil der Vermieter eine Wärmedämmfassade aufbringen lässt. Aus diesem Grund zahlt der Vormieter statt des vereinbarten Entgelts von 500,00 € lediglich 425,00 €.

Im Falle der Neuvermietung kann der Vermieter vom Nachfolgemiet der vertraglich vereinbarte Miete, im Beispielfall also 500,00 €, vereinbaren, und zwar auch für den Fall, dass die Modernisierungs-/Instandsetzungsarbeiten bei Abschluss des Neu-Mietvertrages noch nicht abgeschlossen sind.

Zulässigkeit von Zu- und Abschlägen

Die Vorschrift des § 556 e Abs. 1 BGB geht davon aus, dass der neue Mieter die Vermieterleistung erhält, die auch sein Vormieter erhalten hat. Wird der Leistungsumfang für den Nachfolgemiet erweitert, beispielsweise durch eine zusätzliche Möblierung der Wohnung, die Überlassung eines Garagen-Stellplatzes oder auch die Erlaubnis, besondere Gemeinschaftseinrichtungen im Mietobjekt zusätzlich nutzen zu dürfen, ist davon auszugehen, dass die mit dem Vormieter vereinbarte Miete um den angemessenen Mietwert der zusätzlichen Leistung als Zuschlag erhöht werden darf.

Dementsprechend dürfte ein Abschlag von der Vormiete vorzunehmen sein, wenn sich der Leistungsumfang im Nachfolgemietverhältnis reduziert. Entscheidend wird es hier auf den Einzelfall ankommen und die Frage, ob die jeweilige Veränderung des Leistungsumfanges einen messbaren Entgeltbetrag hat.

Beispiel

Der Vermieter hat mit seinem bisherigen Mieter eine Miete in Höhe von 500,00 € für die Wohnung sowie 50,00 € für einen Stellplatz vereinbart. Das Mietverhältnis endet per 31. Oktober 2015; der Vermieter kann den Stellplatz dem Nachfolgemiet nicht mehr zur Verfügung stellen, da er ihn selbst benötigt. Die zu berücksichtigende Vormiete beträgt mithin 500,00 €.

Teilgewerbliche Nutzung/Familienbonus

Die Regelung in § 556 e Abs. 1 BGB geht davon aus, dass die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete, im Rahmen eines Wohnraummietverhältnisses vereinbart worden ist. Ungeklärt sind Fälle, in denen die Wohnung bisher teilgewerblich oder aufgrund einer entsprechenden Genehmigung vollgewerblich vermietet wurde oder in denen zum Beispiel ein Familienbonus vereinbart worden war.



Beispiele

Die Wohnung wurde bisher teilgewerblich mit überwiegender Wohnraumnutzung an einen Unternehmensberater vermietet. Als Vertragszweck war eine überwiegende Wohnraumnutzung vereinbart. Hier genießt die Vormiete Bestandsschutz.

Die Wohnung wurde teilgewerblich an einen Unternehmensberater vermietet. Nach dem Vertragszweck überwog die gewerbliche Nutzung. Es ist kein Grund ersichtlich, diesen Fall anders zu behandeln. Ein Vermieter muss aber damit rechnen, dass ein Teilgewerbebeschluss wegen starker Beanspruchung (z.B. bei Vermietung an Arztpraxis) nicht mehr vom Bestandsschutz umfasst ist.

Der Vermieter hat für eine Altbauwohnung, die bis 1995 zu Wohnzwecken genutzt wurde, auf Antrag eine bauliche Änderungsgenehmigung erhalten und die Räume seitdem an einen Rechtsanwalt zum Betrieb einer Anwaltskanzlei vermietet. Die Räume sind aber nach wie vor als Wohnung nutzbar, verfügen über Bad und Küche. Die Wohnung liegt in einem Szenebezirk, die aktuell erzielbare Marktmiete vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse lag bei 12,00 € pro m², die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel beträgt 6,50 € pro m². Der Rechtsanwalt hatte bisher 10,00 € pro m² gezahlt. Der Vermieter muss damit rechnen, dass er bei Wiedervermietung nur die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 Prozent erhöhen kann. Nach richtiger Ansicht dürfte aber auch die vom Rechtsanwalt gezahlte Vormiete in Höhe von 10,00 € pro m² Bestandsschutz genießen. Anderenfalls bestünde die Gefahr, dass der Vermieter diese Räume nicht dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stellt. Es liegt daher im Interesse einer Entspannung des Wohnungsmarktes und des Gesetzeszweckes, dass die Räume wieder zu Wohnzwecken vermietet werden. Dieses Ziel ist aber eher dadurch erreichbar, dass die Vormiete Bestandsschutz genießt.

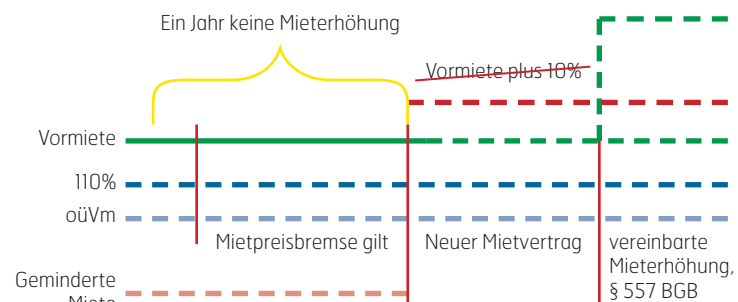
Der Vermieter hat im Jahre 2014 eine 100 m² Wohnung in einem Berliner Szenebezirk (Marktmiete 12,00 € pro m², ortsübliche Vergleichsmiete 6,50 € pro m²) an eine Wohngemeinschaft vermietet, zu der auch sein Neffe gehörte. Es wurde eine Miete von 12,00 € pro m² vereinbart mit dem Zusatz, dass der Neffe einen „Familienbonus“ in Höhe von 300,00 € pro Monat erhält und dass daher die Wohngemeinschaft insgesamt nur 9,00 € pro m² zahlen muss. Diese Vergünstigung war allerdings daran gebunden, dass der Neffe tatsächlich Nutzer der Wohnung ist. Anderenfalls sollten die vereinbarten 2,00 € pro m² zu zahlen sein. Hier dürfte die vereinbarte Miete ohne Berücksichtigung des Bonuses Bestandsschutz genießen. Warum sollte im Falle einer Neuvermietung ein fremder Mieter von dem Familienbonus profitieren?

Missbrauchsregelung nach § 556 e Abs. 1 S. 2 BGB

Nach dieser Regelung ist die Vormiete dann unbeachtlich, soweit sie in dem letzten Jahr des vorangegangenen Mietverhältnisses nach § 557 Abs. 1 BGB vereinbart worden ist. Die Regelung soll eine Umgehung der Mietpreisbegrenzung unterbinden. Nach der Gesetzesbegründung sei es denkbar, dass Mieter und Vermieter bei Absehbarkeit der Beendigung des Mietverhältnisses die Miete unverhältnismäßig über das zulässige Maß hinaus erhöhen, weil der Vermieter dem Mieter dafür einen anderweitigen Vorteil gewährt, wie etwa den Verzicht auf Schönheitsreparaturen.

Handelt es sich bei der Vormiete dagegen um die bei Abschluss des Mietvertrages vereinbarte Miete, genießt sie auch bei einer kürzeren Dauer Bestandsschutz. Wird beispielsweise ein Mietvertrag bereits nach fünf Monaten wieder beendet, kann die Miete als Vormiete auch von einem nachfolgenden Mieter verlangt werden.

Die Vormiete im Überblick



Umfassende Modernisierungen § 556 f Satz 2 BGB

Nach § 556 f S. 2 BGB ist die erstmalig Wiedervermietung einer umfassend modernisierten Wohnung von der Mietpreisbremse ausgenommen. Der Gesetzestext hierzu lautet wie folgt:

§ 556 f Satz 2 BGB

Die §§ 556 d und 556 e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

Anders als bei Neubauten gilt die Ausnahme jedoch nicht für die gesamte Dauer der Mietpreisbremse, sondern nur für die Erstvermietung nach der Modernisierung. Zieht der erste Mieter aus und wird die Wohnung erneut vermietet, müssen daher die Grenzen der Mietpreisbremse eingehalten werden. In diesen Fällen wird die Vormiete in aller Regel über der ortsüblichen Miete liegen, so dass höchstens diese vereinbart werden kann. Eine Anhebung der Miete ist bei einer Wiedervermietung erst dann möglich, wenn die ortsübliche Miete die Vormiete „eingeholt“ hat.

Umfassend ist eine Modernisierung dann, wenn die Wohnung dadurch einem Neubau gleichkommt. Die Begründung des Referentenentwurfs verweist zur Ausfüllung dieses Begriffs auf die Rechtsprechung zu den früheren Vorschriften der §§ 16 und 17 II. WoBauG. Danach wird wesentlicher Bauaufwand angenommen, wenn die Baukosten etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen. Nach der Gesetzesbegründung soll ergänzend auch berücksichtigt werden, ob die Wohnung in ihren wesentlichen Bereichen (Ausstattungsmerkmalen, Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden, Elektroinstallationen bzw. energetische Eigenschaften) verbessert ist. Dennoch sind die Anforderungen an eine umfassende Modernisierung sehr hoch, so dass auch als umfangreich erachtete Maßnahmen, wie sie üblicherweise nach einer

langen Vornutzung vorgenommen werden, um die Wohnung auf einen marktüblichen Standard zu bringen, nicht genügen. Da es sich bei dem Begriff der umfassenden Modernisierung um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, bleibt abzuwarten, wie die Rechtsprechung diesen Begriff auslegen wird.

Beispiele

Nachdem ein Mieter nach rund zwanzig jähriger Mietzeit ausgezogen ist, nimmt der Vermieter zahlreiche Maßnahmen vor, um die Wohnung auf ein marktgängiges Niveau zu bringen. Hierzu wird ein neues Badezimmer eingebaut, der Fußboden abgeschliffen und teilweise neu verlegt, die Elektroinstallationen modernisiert (Vorbereitung für moderne Einbauküche) und die Wände neu verputzt und gestrichen. Insgesamt werden 450,- € pro m² investiert. Für einen vergleichbaren Neubau wären ohne Grundstücksanteil, Aufzug, Kellergeschoss und Außenanlagen 1.980,- € erforderlich gewesen.

Nach Auslegung der Gesetzesbegründung liegt keine umfassende Modernisierung vor. Auch wenn das geschaffene Niveau mit einem Neubaustandard durchaus vergleichbar ist, dürfte eine umfassende Modernisierung nicht vorliegen. Anhaltspunkt hierfür ist die Investitionshöhe, die etwa 650,- € pro m² betragen müsste (ein Drittel der fiktiven Neubaukosten nach der Gesetzesbegründung).



Nicht durchgesetzte Modernisierungsmieterhöhung vor Wiedervermietung, § 556 e Abs. 2 BGB

Wird eine Bestandswohnung vor ihrer Wiedervermietung modernisiert, kann der Vermieter die Investitionen bei der Bestimmung der neuen Miete berücksichtigen. Dabei ist insbesondere an Modernisierungen zu denken, die nach Beendigung des Vormietverhältnisses und vor Abschluss des neuen Vertragsverhältnisses durchgeführt worden sind. Zudem handelt es sich um Fälle, in denen der Mieter aufgrund der Modernisierung vor Erhöhung der Miete das Mietverhältnis gekündigt hat. Könnte der Vermieter diese Modernisierungskosten bei der Ermittlung der neuen Vertragsmiete nicht berücksichtigen, würde er unter Umständen von einer Modernisierung absehen. Um dies zu verhindern, wird der Vermieter nach § 556 e Abs. 2 BGB so gestellt, als habe er die Modernisierung während des laufenden Mietverhältnisses durchgeführt.

Der Gesetzestext hierzu lautet wie folgt:

§ 556 e Abs. 2

(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 b durchgeführt, so darf die nach § 556 d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3 und § 559 a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

Die nach § 556 d Abs. 1 BGB zulässige Miete darf in diesem Fall um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 bis 3 BGB und § 559 a Abs. 1 bis 4 BGB ergäbe. Dabei ist als Ausgangsmiete nicht von der Vormiete, sondern von der ortsüblichen Vergleichsmiete auszugehen, die bei Beginn des Neu-Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre. Der modernisierungsbedingte Anteil (11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten) darf sodann auf 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete aufgeschlagen werden.

Etwaige Härtegründe des Mieters spielen in diesem Fall keine Rolle, da der Mietinteressent die erhöhte Miete kennt und sich deswegen entscheiden kann, ob er die verlangte Miete zahlen will und den Mietvertrag abschließt.

Bei der Berechnung des Modernisierungszuschlags sind nur diejenigen Modernisierungen zu berücksichtigen, die während der letzten drei Jahre vor Beginn des Mietverhältnisses durchgeführt worden sind. Dies hat zur Folge, dass bei Modernisierungen, die diesen Zeitraum überschreiten, der Vermieter entweder nur die Vormiete gemäß § 556 e Abs. 1 BGB vereinbaren darf oder aber die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent (vgl. § 556 d Abs. 1 BGB).

Beispiele

Vor Beginn des neuen Mietverhältnisses (1. Oktober 2015) hat der Vermieter umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in einer 100 m² großen Wohnung durchgeführt, die einen rechnerischen Modernisierungszuschlag von 50,00 € pro Monat ergeben. Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung ohne Berücksichtigung der Modernisierung liegt per 1. Oktober 2015 bei 8,00 € pro m². Der Vermieter verlangt nun mit Beginn des Mietverhältnisses eine über der Mietpreisbremse liegende Miete.

1) Zunächst ist der Dreijahreszeitraum zu bestimmen:

Maßgebend hierfür ist der Beginn des Mietverhältnisses, nicht der Abschluss des Mietvertrages. Der Dreijahreszeitraum meint den Zeitraum zwischen dem Beginn des neuen Mietverhältnisses und dem Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen, der drei Jahre nicht überschreiten darf.

2) Es würde sich damit folgende Berechnung für die neue Miete ergeben:

8,00 € (ortsübliche Vgl.miete) x 100 m ²	=	800,00 €
plus 10 Prozent (vgl. § 556 d BGB)	=	80,00 €
plus Modernisierungszuschlag	=	50,00 €
neue Miete	=	<u>930,00 €</u>

Staffel- und Indexmietverträge

Staffelmiete, § 557 a BGB

Bei der Staffelmiete wird bereits bei Abschluss des Mietvertrages die Höhe der Miete für bestimmte Zeiträume festgelegt. Nach § 557 a BGB muss die jeweilige Miethöhe oder die jeweilige Mieterhöhung als Geldbetrag ausgewiesen werden und die vereinbarte Mietstaffel muss mindestens ein Jahr unverändert gelten. Während der Laufzeit einer Staffel sind Erhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) oder Modernisierungsmieterhöhungen (§ 559 BGB) ausgeschlossen.

Durch die Mietpreisbremse wird die Staffelmiete modifiziert: Die Regelungen über die zulässige Miete finden auf jede Staffel Anwendung (§ 557 a Abs. 4 BGB). Grundsätzlich muss sich damit jede Mietstaffel am Zeitpunkt ihrer Fälligkeit an der dann zulässigen Miete messen. Da es sich bei der Staffelmiete um eine Fälligkeitsregelung handelt, ist der Mieter grundsätzlich verpflichtet, den im Mietvertrag vereinbarten Betrag zu zahlen.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, die Höhe der jeweils fällig werdenden Staffel zu rügen (siehe Abschnitt h). Es ist sodann zu prüfen, ob die vereinbarte Höhe unter Berücksichtigung der dafür jeweils zu ermittelnden ortsüblichen Vergleichsmiete zzgl. 10 Prozent Aufschlag zulässig und ggfls. zu kappen ist.

Staffelmietverträge, die vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse geschlossen wurden, sind von der Mietpreisbremse nicht betroffen. Dies gilt auch für die Staffeln, die nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse fällig werden.

Beispiele für Staffelmietverträge (siehe Grafik)

- **Staffelmietvertrag grün:** Mietvertrag kommt vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse zustande. Die Staffeln müssen sich nicht an der Mietpreisbremse orientieren.



- **Staffelmietvertrag rot:** Mietvertrag kommt nach Inkrafttreten zustande. Die Ausgangsmiete richtet sich an der Mietpreisbremse. Die jeweils fällig werdenden Staffeln müssen sich an der Mietpreisbremse orientieren und ggfls. gekappt werden.

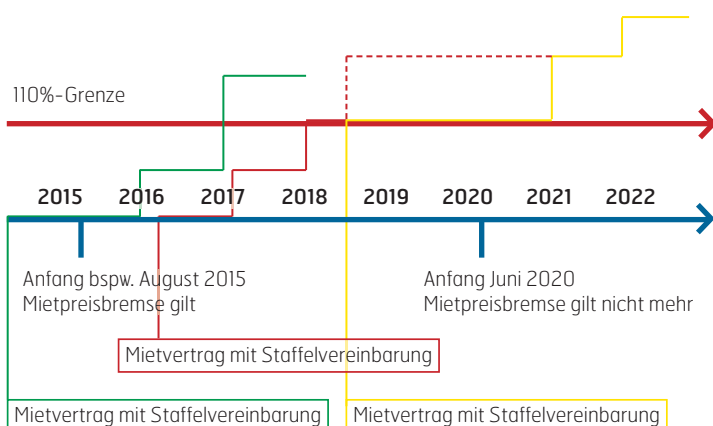
- **Staffelmietvertrag gelb:** Mietvertrag kommt nach Inkrafttreten zustande. Die Ausgangsmiete liegt auf dem Niveau der 110%-Grenze. Die jeweils fällig werdenden Staffeln müssen sich nicht an der Mietpreisbremse orientieren, wenn die Mietpreisbremse zum Zeitpunkt der Fälligkeit nicht mehr gilt.

Der Indexmietvertrag, § 557 b BGB

Bei der Indexmiete handelt es sich wie bei der Staffelmiete um eine Möglichkeit zu einer vordefinierten Mietpreisbestimmung. Im Unterschied zum Staffelmietvertrag ist die Höhe von dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland abhängig. Die Miete erhöht sich nicht automatisch. Zur Begründung einer Mieterhöhung ist ein entsprechendes Erhöhungsverlangen erforderlich.

Die Regelung zur Indexmiete wurde durch die Mietpreisbremse nur leicht modifiziert. Für die Indexmiete gelten hinsichtlich der Ausgangsmiete die neuen Regelungen über die zulässige Miethöhe in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Anders als bei der Staffelmiete unterliegen jedoch die nachfolgenden Mieterhöhungen aufgrund von Anpassungen an den Index nicht mehr der Kontrolle durch die genannten Vorschriften. Ähnlich wie bei der Staffelmiete sind während der Laufzeit eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) oder eine Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 BGB) ausgeschlossen.

Die Staffelmiete im Überblick



Rückforderungs- und Auskunftsrecht

Rechtsfolge einer von der Mietpreisbremse abweichenden Vereinbarung

In § 556 g BGB hat der Gesetzgeber die Rechtsfolgen unwirksamer Vereinbarungen normiert. Dabei stellt der Gesetzgeber klar, dass es sich um sogenanntes zwingendes Recht handelt, mithin abweichende Vereinbarungen – sowohl formular- als auch individualvertraglich – nicht zulässig sind.

Gemäß § 556 g Abs. 1 S. 2 BGB führt die Vereinbarung einer zu hohen Miete bei Mietbeginn nur zu einer Teilunwirksamkeit soweit die zulässige Miete überschritten ist; weder der Mietvertrag noch die Mietzinsvereinbarung im Übrigen werden von der Unwirksamkeit berührt.

Verstößt die vereinbarte Miete gegen die Mietpreisbremse, kann der Mieter den überhöhten Teil ab dem Zeitpunkt der Rüge zurückfordern. Die Vorschriften der §§ 814 und 817 S. 2 BGB finden nach dem Gesetz ausdrücklich keine Anwendung. Dies hat zur Folge, dass der Vermieter dem Mieter im Streitfall nicht entgegengehalten kann, dass dieser den Gesetzesverstoß kannte und damit kein Anspruch auf Rückzahlung des überhöhten Teils habe.



Auskunftsansprüche des Mieters

Fehlen dem Mieter die erforderlichen Informationen zur Ermittlung der höchstzulässigen Miete, kann er nach § 556 g Abs. 3 BGB vom Vermieter Auskunft verlangen. Der Gesetzestext lautet hierzu wie folgt:

§ 556 g BGB

(3) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556 e Abs. 2 BGB) gilt § 559 b Abs. 1 S. 2 und 3 BGB entsprechend.

Macht der Mieter von seinem Auskunftsanspruch Gebrauch, muss der Vermieter mitteilen, ob er die vereinbarte Miete auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete oder einer höheren Vormiete verlangt hat. Bei Modernisierungszuschlägen ist eine Erläuterung und Berechnung – wie bei einer Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 b BGB – vorzunehmen.

Inhaltlich beschränkt sich die Auskunftspflicht auf diejenigen Umstände, die dem Mieter nicht zugänglich sind. In Großstädten kann der Mieter in aller Regel zur Feststellung der zulässigen Miete auf die allgemein zugänglichen Quellen zugreifen, insbesondere auf die – soweit vorhanden – örtlichen Mietspiegel. Die Auskunftspflicht erfasst damit nur Umstände, die in der Sphäre des Vermieters liegen.

Beispiele

- Baualtersklasse
- Ausstattungsmerkmale, wie etwa die Beschaffenheit des zentralen Heizkessels
- soweit ein Mietspiegel nicht zur Verfügung steht: Auskünfte über die Tatsachen, welche die ortsübliche Vergleichsmiete ausmachen
- Berechnung und Erläuterung des Modernisierungszuschlags, u.a. Angaben zu:
 - Art der Modernisierungsmaßnahmen,
 - Höhe der Modernisierungskosten,
 - Verteilung der Kosten auf die einzelnen Wohnungen sowie
 - etwaige Anrechnung von Drittmitteln.
- § 556 f S. 2 BGB: Umstände, aus denen sich die Bewertung als umfassend modernisierte Wohnung ergibt
- Entsprechendes gilt bezüglich des Neubaus.

Sofern es im Rahmen der zu erteilenden Auskunft auch um Daten aus dem Vor-Mietverhältnis geht, ist auf die Gesetzesbegründung abzustellen. Hier heißt es u.a. wie folgt:

„Die Auskunftspflicht des Vermieters kann sich im Fall des § 556 e Abs. 1 BGB auf Informationen aus dem Vor-Mietverhältnis erstrecken. Dabei darf der Vermieter Daten des bisherigen Mieters jedenfalls insoweit mitteilen, als dieser eingewilligt hat. Verlangt der Mieter einen Nachweis über die Höhe der Vormiete, ist der Vermieter in der Regel befugt, dem Mieter ein bis auf die erforderlichen Angaben geschwärztes Vertragsdokument vorzulegen.(...)“

Rückforderung

Verstößt die vereinbarte Miete gegen die Mietpreisbremse, kann der Mieter den überhöhten Teil der Miete zurückfordern. Voraussetzung hierfür ist, dass er die Höhe der Miete rügt und dabei die- jenigen Tatsachen benennt, auf denen die Beanstandung beruht. Der maßgebliche Gesetzestext lautet wie folgt:

§ 556 g Abs. 2 BGB

(2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556 d und 556 e BGB nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Die Rüge muss die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht.

Der Mieter ist daher gehalten, eine qualifizierte, auf konkrete Tatsachen gestützte Rüge zu erteilen. Hierzu gehören beispielsweise Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

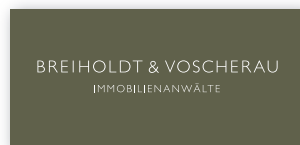
Das Rückforderungsrecht des Mieters beschränkt sich nur auf die- jenigen Mieten, die nach dem Zugang der Rüge fällig werden. Eine überhöhte Miete kann der Mieter nicht zurückverlangen, solange er sie ohne Beanstandung zahlt.

Impressum

Herausgeber:

IVD Service GmbH im Auftrag des Immobilienverband Deutschland IVD,
Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Präsident: Jens-Ulrich Kießling
Stellv. & Vizepräsident: Jürgen Michael Schick
Bundesgeschäftsführerin: Sun Jensch
Littenstraße 10, 10179 Berlin, www.ivd.net

In Zusammenarbeit mit:



Ricarda Breiholdt
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Büschstraße 12
Steinwayhaus Ecke Colonnaden 29
20354 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 8222 618 0
Fax: +49 (0) 40 8222 618 18
E-Mail: info@breiholdt-voscherau.de



Dr. Michael Schultz
Rechtsanwalt und Notar

Bleibtreustraße 33
10707 Berlin
Tel: 030 / 885 60 6-0

Fax: 030 / 88 56 06 90
E-Mail: info@schultzundseldeneck.de

Stand:

Mai 2015

Titelfoto:

© shutterstock

Layout:

www.die-grafikagentur.de | Berlin

Hinweis:

Trotz sorgfältiger Auswahl kann für die Richtigkeit des Inhalts keine Haftung übernommen werden.

Copyright:

IVD Service GmbH. Alle Urheber-, Nutzungs- und Verlagsrechte sind vorbehalten. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung ausdrücklich der Einwilligung des Herausgebers. Eine Ausnahme bildet die Verwendung von Inhalten durch Pressevertreter und Medien.



Immobilienverband Deutschland IVD

Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen e.V.

Littenstraße 10, 10179 Berlin

Tel. (030) 2 75 72 60, Fax (030) 27 57 26 49

info@ivd.net, www.ivd.net