

## MIETPREISBREMSE

## Gesetzentwurf zur Dämpfung des Mietanstiegs

von RA Axel Wetekamp, RiAG a.D., München

| Die Bundesregierung hat am 1.10.14 den Gesetzentwurf zur sogenannten Mietpreisbremse beschlossen. Was sich in der Tagespresse so einfach anhört, hat für den Mietrechtsberater jedoch viele Tücken im Detail. Der folgende Beitrag zeigt, welche Fragen noch offen sind. |

### 1. Anlass für die Gesetzes-Initiative und neue Regelungen

Bereits bei den Koalitionsverhandlungen wurde festgehalten, dass in Deutschland in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Mieten überdurchschnittlich anstiegen, sodass sich Geringverdiener und auch Normalverdiener die Wohnungen nicht mehr leisten könnten. Das Ergebnis sei eine Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung. Es sei deshalb notwendig, den Mietanstieg bei der Wiedervermietung bei Bestandsmietverhältnissen zu begrenzen. Der Kern des Referentenentwurfs ist die Einfügung eines neuen Unterkapitels mit der Überschrift „Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ im BGB. Dieses enthält neue Vorschriften und zwar die §§ 556d bis 556g BGB.

Verdrängung  
angestammter  
Wohnbevölkerung  
soll verhindert werden

#### ■ Die geplanten Änderungen im BGB

- **§ 556d BGB** soll die zulässige Miete bei Mietbeginn bestimmen und die Definition der „angespannten Wohnungsmärkte“, weiter die Übertragung der Bestimmung dieser Gebiete auf die Landesregierungen.
- **§ 556e BGB** regelt die Berücksichtigung der Vormiete und einer durchgeführten Modernisierung,
- **§ 556f BGB** regelt Ausnahmen von der Bestimmung über die zulässige Miethöhe.
- **§ 556g BGB** regelt einen Auskunftsanspruch des Mieters sowie die Voraussetzung eines Rückforderungsanspruchs des Mieters bei überzahlter Miete.
- Weitere Änderungen betreffen die bisher schon vorhandenen Bestimmungen über die Staffelmiete und Indexmiete nach **§§ 557a und 557b BGB**.

#### a) Geltungsbereich der Neuregelung

Mietverhältnisse, die auf häufigen Mieterwechsel angelegt sind, sollen nicht einbezogen werden. Gemeint sind Sondermietverhältnisse, bei denen eine Mietpreisbegrenzung nach Ansicht des Referentenentwurfs nicht geboten ist. Durch die Änderung des § 549 Abs. 2 BGB soll Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch gedacht ist, möblierter Einliegerwohnraum, Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen und Mietverhältnisse mit juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder mit anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen werden. Bestehende Mietverhältnisse ohne Neuvermietung sind ebenfalls nicht von den Neuregelungen betroffen.

Möblierte Wohnungen  
und Studenten-  
wohnheime sind  
nicht betroffen

### b) Die zulässige Miethöhe bei der Vermietung von Wohnungen

Nach der bisherigen Gesetzeslage war es so, dass es bei der Vermietung von Wohnraum keine Beschränkungen der Miethöhe gegeben hat. § 5 WiStG, der einen Ordnungswidrigkeitstatbestand bei Überschreitung der ortsüblichen Miethöhe um mehr als 20 Prozent annimmt, hat in der Praxis kaum Wirkung, da hier der Nachweis eines knappen Angebots an Wohnraum verlangt wurde. Folgerichtig soll § 5 WiStG durch den Entwurf aufgehoben werden. Der Mietwuchertatbestand des § 291 StGB zeigt ebenfalls kaum Wirkung, da er erhebliche subjektive Elemente aufweist. Zudem ist der Nachweis, dass die ortsübliche Miethöhe um mehr als 50 Prozent überschritten wird, nur schwer zu führen.

- **Grundsätzlicher Inhalt der beabsichtigten Regelungen:** Die Neuregelung durch § 556d BGB besagt, dass in bestimmten Gebieten bei Neuvermietungen unter Berücksichtigung von Ausnahmen nur die ortsübliche Miethöhe vereinbart werden darf, zuzüglich eines Zuschlags von 10 Prozent. Dies stellt die Höchstgrenze dar. Wird die Höchstgrenze überschritten, führt dies nicht zur Unwirksamkeit der Mietvereinbarung als solcher, sondern lediglich zur Teilunwirksamkeit, soweit die Höchstgrenze überschritten wird. Eine „Bestrafung“ des Vermieters, der sich an die Regelung nicht hält, in Form etwa eines Bußgeldtatbestands, ist nicht vorgesehen.

Im Übrigen soll die Regelung nicht nur für die Wiedervermietung bereits vermieteter Wohnungen gelten, sondern auch für die Erstvermietung von Bestandswohnungen, z.B. für den Fall, dass zunächst eine Eigennutzung durch den Vermieter erfolgt und sodann dieselbe Wohnung vermietet wird.

- **Geltung nur in Gebieten mit angespannter Wohnungsversorgung:** Auch dem Referentenentwurf ist bewusst, dass in Deutschland kein einheitlicher Wohnungsmarkt besteht, sondern dass es Gebiete gibt, die durch stärkeren Bevölkerungszuzug einen angespannteren Wohnungsmarkt haben, als es bei anderen Gebieten der Fall ist. Um dem Rechnung zu tragen, soll hier differenziert werden. Dies nimmt allerdings nicht der Bundesgesetzgeber vor, sondern überlässt die Ausweisung von Wohnungsmangelgebieten den Bundesländern. Die Bundesländer sind nicht gezwungen, derartige Gebiete auszuweisen, der Gesetzentwurf stellt ihnen dies frei.

Die Ausweisung von Wohnungsmangelgebieten knüpft an schon länger bestehende Regelungen an, insbesondere nach § 577a BGB, betreffend die Sperrfrist bei Wohnungsumwandlungen und im weiteren die Herabsetzung der Kappungsgrenze auf 15 Prozent in bestimmten ausgewiesenen Gebieten nach § 558 Abs. 3 S. 2 BGB. Die Ausweisung derartiger Gebiete erfolgt jeweils auf begrenzte Zeit, nämlich bis fünf Jahre. Dies deshalb, weil anschließend eine Überprüfung stattfinden soll. Es steht zu erwarten, dass die Bundesländer, falls der Referentenentwurf Gesetz wird, an die bereits bestehenden Wohnungsmangelgebietsverordnungen anknüpfen werden.

- **Berücksichtigung der bisher verlangten Miethöhe:** Hier geht es um den Bestandsschutz, also eine Regelung zugunsten des Vermieters. Wie sich der Begründung des Referentenentwurfs entnehmen lässt, gilt in jedem Fall, dass eine im bisherigen Mietverhältnis vereinbarte Miethöhe, die die nach der

Bislang existiert kein wirksamer Schutz gegen überhöhte Mieten

Ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent

Erforderlich ist ein Gebiet mit angespannter Wohnungsversorgung

Entscheidung über Wohnungsmangelgebiet ist alle fünf Jahre zu überprüfen

Neuregelung zu verlangende Miete, also die Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent übersteigt, in dem neuen Mietverhältnis weiter verlangt werden kann. Ein Zuschlag zu dieser Miete kann allerdings nicht in der Form verlangt werden, dass etwa die Mietvereinbarung freigegeben wäre. Die Begrenzung ist also in jedem Fall dann die bisher verlangte Miete, die ja bereits über der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10 Prozent gelegen hat.

Zu berücksichtigen ist hier allerdings, dass, wenn die Vormiete, soweit zum Zeitpunkt ihres Zustandekommens bereits eine Mietpreisbremse bestanden hat, selbst unter Verstoß gegen diese Regelung zustande gekommen ist, nicht Ausgangspunkt für die neue Mietvereinbarung sein kann, sie also nicht unter den Bestandsschutz fällt.

Der Referentenentwurf hat eine Einschränkung vorgesehen, nämlich, dass nach § 556e Abs. 1 S. 2 BGB Einzelfallvereinbarungen über eine Mieterhöhung mit dem früheren Mieter unberücksichtigt bleiben, wenn sie innerhalb des letzten Jahres vor der Beendigung dieses Mietverhältnisses getroffen worden sind. Hintergrund ist, dass der Referentenentwurf davon ausgeht, dass im Hinblick auf das baldige Ende des Mietverhältnisses dem bisherigen Mieter Zugeständnisse, z.B. der Verzicht auf Schönheitsreparaturen, gemacht werden, um ihn noch im Einzelfall nach § 557 Abs. 1 BGB zu einer Mieterhöhungsvereinbarung zu bewegen, was dann zulasten des Nachfolgemieters ginge.

- **Berücksichtigung einer vor Beginn des Mietverhältnisses durchgeführten Modernisierung:** Hat der Vermieter in dem bisherigen Mietverhältnis Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB durchgeführt, aber eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB nicht vorgenommen, so soll ihm dies nicht zum Nachteil gereichen. Auf die nach dem Referentenentwurf in den Wohnungsmangelgebieten zulässige Miete, also ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent, darf daher zusätzlich der Modernisierungszuschlag, also 11 Prozent der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten nach derzeitiger Rechtslage aufgeschlagen werden.

Damit die Modernisierung nicht doppelt berücksichtigt wird, soll allerdings bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete, die hier vorgenommen werden muss, die Modernisierungsmaßnahme unberücksichtigt bleiben.

Das heißt: Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor dem Mieterwechsel z.B. einen Aufzug eingebaut, eine Modernisierungsmieterhöhung jedoch nicht vorgenommen, kann er die Modernisierungskosten in Höhe von 11 Prozent auf die zulässige Miete von 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete aufschlagen. Bei der Berechnung der ortsüblichen Miete, z.B. nach einem Mietspiegel, der einen Zuschlag bei Bestehen eines Aufzugs ausweist, darf dieser Zuschlag nicht angesetzt werden.

### c) Ausnahmen von der Mietpreisbremse

Ausnahmen von der Regelung über die Begrenzung des Mietanstiegs sieht § 556f des Entwurfs vor.

Bisher vereinbarte Mieten bleiben bestehen, Ausnahme: ...

... Mieterhöhungsvereinbarungen im letzten Jahr vor Ende des Mietverhältnisses

Modernisierungszuschlag von 11 Prozent darf verlangt werden

- **Vermietung von Neubauwohnungen:** Die erste Ausnahme betrifft die Vermietung von Neubauwohnungen. Hier handelt es sich um eine besonders wichtige und umstrittene Neuregelung. Sie soll sicherstellen, „dass der Wohnungsneubau durch die neu geschaffene Dämpfung der Mieten nicht behindert wird“. Allgemein soll dies nicht nur für Neubauwohnungen im eigentlichen Sinne gelten, sondern auch für Wohnungen in Gebäuden, die mit wesentlichem Bauaufwand wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wurden (§ 16 Abs. 1 WoFG) oder die mit wesentlichem Aufwand durch Nutzungsänderung oder die Erweiterung von Gebäuden entstehen.

Nachdem ursprünglich vorgesehen war, die Mietpreisbremse nur für die erstmalige Vermietung nach der Erstellung eines Neubaus nicht anzuwenden, wurde jetzt beschlossen, dass dies auch für alle weiteren Vermietungen derselben Wohnung gelten soll. Das heißt: Die Anwendung der Mietpreisbegrenzung ist bei Neubauten auf Dauer ausgeschlossen, auch wenn sie eigentlich nicht mehr „neu“ sind. Nachdem jedes Gebäude irgendwann einmal „neu“ war, will man als Stichtag den 1.10.14 festsetzen, wonach gilt, dass die Mietpreisbremse nur für nach diesem Stichtag fertig gestellte und erstmals vermietete Gebäude nicht anzuwenden ist.

- **Wiedervermietung nach umfassender Modernisierung:** Bereits aus dem Wortlaut des § 556f Nr. 2 BGB ergibt sich, dass es sich nur um die erste Vermietung nach dem Wohnungswechsel nach durchgeführter umfassender Modernisierung handeln soll. Insoweit ist nach gegenwärtiger Lage auch keine Änderung dahin beabsichtigt, dass derart umfassende modernisierte Wohnungen auf Dauer von der Regelung der Mietpreisbremse ausgeschlossen werden könnten. Um den Begriff der umfassenden Modernisierung festzulegen wird angenommen, dass diese vorliegt, wenn die aufgewendeten Kosten ein Drittel der Kosten für einen Neubau ausmachen.

#### d) Rechte des betroffenen Mieters

Es liegt auf der Hand, dass es für den Mieter nicht ohne Weiteres festzustellen ist, ob tatsächlich seitens des Vermieters bei der Vermietung die ortsübliche Miete zuzüglich 10 Prozent überschritten wird. Ebenso wenig kann er wissen, welche Miete vom Vormieter verlangt wurde, soweit der Vermieter vorbringt, dass nur diese Miete weiter verlangt wird.

- **Auskunftsanspruch des Mieters:** § 556g BGB regelt daher in Abs. 1 einen Auskunftsanspruch des Mieters. Es geht zunächst um die Zulässigkeit der vereinbarten Miete, wobei hier die Merkmale der ortsüblichen Vergleichsmiete in Betracht kommen. Soweit ein Mietspiegel besteht, kann der Mieter Auskunft darüber verlangen, welche Merkmale aus Sicht des Vermieters zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete beitragen. Nicht soll der Anspruch bestehen, soweit diese Umstände allgemein zugänglich sind. Hinsichtlich des Auskunftsanspruchs über Modernisierungsmaßnahmen, die in den letzten drei Jahren vor Mietbeginn vorgenommen worden sind gilt, dass hier die Vorschrift des § 559b Abs. 2 S. 2 BGB entsprechend angewendet werden soll. Das heißt: Der Mieter schuldet die durch den Modernisierungszuschlag erhöhte Miete bei Unterlassen der vom Mieter verlangten Auskunft erst sechs Monate später.

Für Gebäude, die nach dem 1.10.14 fertig gestellt wurden gilt Regelung nicht

Modernisierung steht Neuerrichtung nicht gleich

- **Rückforderungsanspruch des Mieters:** Ein weiteres Recht des Mieters ist ein Rückforderungsanspruch von im Hinblick auf die Mietpreisbremse überzahlter Miete. Dies soll allerdings nicht ohne Weiteres bei objektiv überzahlter Miete gelten, sondern der Mieter muss einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse qualifiziert rügen. Dies bedeutet, dass ein derartiger Rückforderungsanspruch nicht „ins Blaue hinein“ oder etwa erst nach Beendigung des Mietverhältnisses in allgemeiner Form gestellt werden kann, sondern dass es sich um Miete handelt, die nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Dies soll gelten, damit dem Vermieter klar ist, dass der Mieter von einem Verstoß gegen die Regelung der Mietpreisbremse ausgeht und er auch die Gründe dafür mitgeteilt bekommt. Deshalb muss die Rüge die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der mit dem Mieter vereinbarten Miete beruht. Besteht z.B. in einer Gemeinde, die sich in einem Gebiet mit angespannter Wohnungsmarktlage befindet, ein Mietspiegel, muss hiernach der Mieter in seiner Rüge die Einstufung in den Mietspiegel darlegen. Das Material für die qualifizierte Rüge muss sich erforderlichenfalls der Mieter mittels des Auskunftsanspruchs beschaffen.

§ 814 BGB besagt, dass die Rückforderung einer Leistung ausgeschlossen ist, wenn der Leistende gewusst hat, dass er nicht zur Leistung verpflichtet war. Nach der Begründung zum Referentenentwurf soll diese Vorschrift nicht gelten, weil sonst der Mieter, der ja bereits vorab seine Rüge anbringen muss, da diese nur in die Zukunft wirkt, soweit der Mietvertrag noch nicht geschlossen ist, aus dem Kreis der Bewerber ausscheiden würde. Der Mieter soll auch nicht aufgrund einer Einwilligung in die überhöhte Mietvereinbarung an der Rückforderung gehindert sein, weil nach § 817 S. 2 BGB dann sowohl er, als auch der Vermieter gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen würden. Dies soll dem Mieter nicht zum Nachteil gereichen.

#### e) Regelungen für Staffelmiet- und für Indexmietvereinbarungen

Die Regelungen des Referentenentwurfs knüpfen an die bereits bestehenden gesetzlichen Vorschriften der §§ 557a BGB und 557b BGB an.

- **Staffelmiete:** Bei Staffelmietvereinbarungen werden die einzelnen Mietstaffeln bereits im Vorhinein vertraglich festgelegt. Hier soll nun gelten, dass jede einzelne Staffel den Vorschriften der Mietpreisbremse entsprechen muss. Keine der vereinbarten Staffeln darf also über die ortsübliche Miete zuzüglich 10 Prozent hinaus gehen. Sind bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes über die Mietpreisbremse Mietstaffeln in Kraft getreten, sind sie weiter wirksam, können also, falls sie über den zulässigen Beträgen der Mietpreisbremse liegen, bei der nächsten Staffel weiter verlangt werden.
- **Indexmiete:** Für die Indexmiete gilt, dass die Regelungen der Mietpreisbremse nur auf die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anzuwenden sind. Das bedeutet, dass hinsichtlich späterer Mietänderung es ausschließlich auf den jeweils geltenden Verbraucherpreisindex ankommt, nicht auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent.

#### WEITERFÜHRENDER HINWEIS

- In der nächsten Ausgabe von MK stellen wir die Änderungen beim Maklerrecht vor.

Qualifizierte Rüge ist Voraussetzung für eine Rückforderung überzahlter Miete

Bereicherungsrecht wird teilweise abgeändert

Jede einzelne Staffel muss der Mietpreisbremse genügen