

# Die Mietpreisbremse

Hans-Joachim Beck

Vortrag vom 17. September 2015

## Geltung des Gesetzes

Das Gesetz zur sogenannten Mietpreisbremse ist am 1.6.2015 in Kraft getreten. Sie gilt jedoch erst dann und in den Gebieten, die die Länder durch Rechtsverordnung bestimmen. In Berlin gilt die Mietpreisbremse von Anfang an, d. h. bereits seit dem 1.6.2015.

Ziel ist es, den Anstieg der Mieten bei Bestandswohnungen zu dämpfen. Denn dieser führt nach Aussage der Bundesregierung dazu, dass einkommensschwache Haushalte Schwierigkeiten haben, eine Wohnung in den nachgefragten Lagen zu finden. „Außerdem werden durch den Anstieg des Mietniveaus Teile der angestammten Bevölkerung aus ihrem Wohnquartier verdrängt“, so der Justizminister.

Um dies zu verhindern soll die Miete bei der Wiedervermietung auf die ortsübliche Miete zuzüglich 10 Prozent begrenzt werden. Wenn die Vormiete höher war, muss diese nicht abgesenkt werden, sondern darf bei der Wiedervermietung beibehalten werden.

Neu errichtete Wohnungen sind von der Mietpreisbremse ausgenommen, so dass deren Miete weiterhin frei vereinbart werden kann. Umfassend modernisierte Wohnungen sind bei der Erstvermietung von der Mietpreisbremse ausgenommen.

Außerdem soll die Mietpreisbremse nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gelten.

Technisch wird dies wie in der Regelung über die Herabsetzung der Kappungsgrenze von 20 auf 15 Prozent (§ 558 Abs. 3 BGB) in der Weise umgesetzt, dass die Länder ermächtigt sind, bestimmte Gemeinden auszuweisen, in denen die Mietpreisbremse gilt.

Die Regelungen über die

- ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) und
- die Modernisierungsmieterhöhung (§§ 559 ff BGB)

sind zunächst nicht geändert worden.

## Überblick

In die Regelungen des BGB über das Mietrecht sind in den §§ 556 d ff folgende Regelungen eingefügt worden:

- Bei der Wiedervermietung einer Wohnung darf die Miete höchstens in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent vereinbart werden.
- Die Landesregierungen werden ermächtigt, bis zum 31.12. 2020 Rechtsverordnungen zu erlassen, in denen sie die Gebiete bestimmen, in denen die Mietpreisbremse gilt. Die Verordnungen dürfen nur für 5 Jahre gelten.
- Wohnungen, die nach dem 1. Oktober erstmals genutzt und vermietet werden, sind von der Mietpreisbremse ausgenommen.
- Ebenfalls ausgenommen ist die erste Vermietung einer Wohnung nach einer umfassenden Modernisierung.
- Ist die Vormiete höher als 110 Prozent der ortsüblichen Miete, darf sie auch bei der Wiedervermietung vereinbart werden. Voraussetzung ist allerdings, dass sie ohne Verstoß gegen die Mietpreisbremse vereinbart worden ist.
- Wird die Wohnung in den letzten drei Jahren vor der Wiedervermietung modernisiert, so erhöht sich die zulässige Miete von 110 % der ortsüblichen Miete um die Modernisierungsmieterhöhung. Die Vertragsparteien werden also so gestellt, als wäre die Modernisierung nach der Wiedervermietung durchgeführt worden
- Bei Staffelmietverträgen gelten die Regelungen für jede Mietstaffel.
- Bei Indexmietverträgen gelten die Regelungen nur für die Ausgangsmiete.
- Macht der Mieter geltend, dass die vereinbarte Miete zu hoch ist, muss er dies qualifiziert rügen. Einen Rückforderungsanspruch hat er nur für die Mieten, die nach der Rüge fällig werden.
- Der Mieter kann von dem Vermieter Auskunft verlangen über die preisbildenden Tatsachen, wie etwa die Vormiete oder den Umfang der durchgeführten Modernisierung.

## Die Mietobergrenze, § 556 d Abs. 1 BGB

Zentrale Vorschrift der Mietpreisbremse ist § 556 d Abs. 1 BGB. Danach darf die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen.

Dies gilt nur für die Miete zum Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses. Eine spätere Erhöhung der Miete etwa wegen einer Modernisierung oder aufgrund einer Einigung und vertraglichen Vereinbarung ist nicht verboten.

Wird eine höhere Miete vereinbart, so ist die Vereinbarung insoweit unwirksam. Die Wirksamkeit des Mietvertrages im Übrigen bleibt unberührt. Geschuldet wird nur die die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent.

### **Ausgenommen sind:**

Mietverhältnisse nach § 549 Abs. 2 BGB

- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch,
- möblierter Wohnraum in der Wohnung des Vermieters und
- spezielle soziale Angebote für Personen mit dringendem Wohnbedarf (Vermietung an eine juristische Person des öffentlichen Rechts)

Mietverhältnisse im Sinne des § 549 Abs. 3 BGB

- Studenten- oder Jugendwohnheim (Hier gelten auch die §§ 557 bis 561 BGB nicht.)

Erfasst werden nur Wohnraummietverhältnisse, also nicht Gewerbemietverträge (§ 578 Abs. 2 BGB).

Die Mietpreisbremse gilt auch bei Erstvermietung einer Wohnung in einem Bestandsgebäude, wenn diese vorher genutzt wurde, also auch nach Aufgabe der Selbstnutzung durch den Eigentümer. Ausgenommen sind nur Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden.

### **§ 556 d Abs. 2 BGB**

Das BGB enthält in § 556 d Abs. 2 nur eine sogenannte Ermächtigung, die es den Regierungen der Bundesländer erlaubt, Gebiete zu bestimmen, in denen die Mietpreisbremse gelten soll. Die Ermächtigung gilt nur bis zum Ablauf des Jahres 2020. Die Dauer der jeweiligen Rechtsverordnungen ist auf 5 Jahre begrenzt.

Die Länder dürfen die Mietpreisbremse nur für Gebiete in Kraft setzen, in denen der Wohnungsmarkt angespannt und die angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Beispielhaft heißt es in dem Gesetz: Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn

- Die Mieten stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- die durchschnittliche Mehrbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Dabei handelt es sich nach der Gesetzesbegründung aber nur um „Indikatoren“. Die Rechtsverordnungen müssen angeben, aufgrund welcher Tatsachen der Wohnungsmarkt in dem betreffenden Gebiet angespannt ist. Nach der Gesetzesbegründung sollen zur Feststellung dieser Tatsachen statistische Erhebungen stattfinden, es sei denn, dass bereits zeitnah erhobenes Datenmaterial vorliegt. Außerdem muss sich aus der Begründung zu der Rechtsverordnung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem Gebiet in der 5-jährigen Geltungsdauer der Ermächtigung ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen. Der IVD hatte dagegen gefordert, dass die Rechtsverordnungen nur in Gebieten in Kraft gesetzt werden darf, für die derartige Maßnahmen bereits beschlossen sind.

### **Bestandsschutz der Vormiete, § 556e BGB**

Wurde in dem Vormietverhältnis eine höhere Miete geschuldet als 110 Prozent der ortsüblichen Miete, so genießt diese gemäß § 556 e Bestandsschutz. Der Vermieter kann bei Abschluss des neuen Mietverhältnisses eine Miete in Höhe der Vormiete vereinbaren.

Die Vormiete ist allerdings nur beachtlich, soweit sie wirksam vereinbart ist und deshalb geschuldet wird. Soweit die Vormiete gegen die Mietpreisbremse verstößt, entfaltet sie deshalb keinen Bestandsschutz. Soweit der Vermieter sich gegenüber dem Mieter auf den Bestandsschutz der Vormiete beruft, muss deshalb nicht nur die Höhe der Vormiete geprüft werden, sondern auch, ob diese bei Abschluss des entsprechenden Vertrages mit der Mietpreisbremse vereinbar war. Da nicht die vereinbarte, sondern die geschuldete Miete maßgeblich ist, genießt die Vormiete auch insoweit

Bestandsschutz, wie sie sich aus einer Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierung nach den §§ 559 Abs. 1, 559 b BGB ergibt.

Etwaige Mietminderungen wirken sich dagegen auf die Vormiete nicht aus. Das Gleiche gilt für Aufrechnungen und Zurückbehaltungsrechte des Mieters.

Unbeachtlich sind bei Ermittlung der Vormiete auch solche Mieterhöhungen, die der Vermieter mit dem Vormieter in dem letzten Jahr des vorangegangenen Mietverhältnisses vereinbart hat. Es handelt sich um eine typisierte Missbrauchsregelung. Es ist denkbar, dass Mieter und Vermieter bei Absehbarkeit des Endes des Mietverhältnisses die Miete einverständlich über die Grenze der Mietpreisbremse hinaus erhöhen, weil der Vermieter dem Mieter dafür einen anderweitigen Vorteil gewährt, wie etwa den Verzicht auf Schönheitsreparaturen. Der gewählte Zeitraum ist etwas länger als die längste ordentliche Kündigungsfrist des Vermieters (§ 537c Abs. 1 Satz 2 BGB).

Unerheblich ist, ob die Vereinbarung vor oder nach Inkrafttreten der Rechtsverordnung zu § 556 d Abs. 2 BGB getroffen worden ist.

Im Übrigen muss natürlich geprüft werden, ob es sich bei dem Vormietverhältnis um ein Scheingeschäft (§ 117 BGB) oder ein Umgehungsgeschäft (§ 242 BGB) handelt.

## **Modernisierung**

### **Anwendung des § 559 BGB, § 556 e Abs. 2 BGB**

§ 556 e Abs. 2 BGB regelt den Fall, dass der Vermieter vor der Wiedervermietung Modernisierungen vorgenommen hat. Insbesondere ist dabei an Modernisierungen zu denken, die nach Beendigung des Vormietverhältnisses und vor Abschluss des neuen Mietverhältnisses durchgeführt worden sind. Außerdem geht es um die Fälle, in denen der Vormieter aufgrund der Modernisierung vor Erhöhung der Miete das Mietverhältnis gekündigt hat.

Der Vermieter wird im Ergebnis so gestellt als habe er die Modernisierung während des laufenden – neuen - Mietverhältnisses durchgeführt. Die nach § 556 d Abs. 1 BGB zulässige Miete erhöht sich daher um die nach den §§ 559 ff BGB zulässige Modernisierungserhöhung. Der Vermieter kann also eine Miete in Höhe von 110 Prozent der ortsüblichen Miete zuzüglich des Erhöhungsbetrages nach den §§ 559 ff BGB vereinbaren. Die Regelung des § 556 e Abs. 1 gilt insofern jedoch nicht, sodass es unzulässig wäre, die Vormiete zuzüglich der Modernisierungsmieterhöhung zu vereinbaren. Der Vermieter kann nur entweder die Vormiete oder die um 10 Prozent und die Modernisierungsmieterhöhung erhöhte ortsübliche Miete vereinbaren.

Eine Härtefallabwägung ist in diesem Fall nicht erforderlich, weil der Mietinteressent die erhöhte Miete kennt und sich deswegen entscheiden kann, ob er diese Miete zahlen will.

Um eine doppelte Berücksichtigung der Modernisierung zu vermeiden, ist bei Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete der noch nicht modernisierte Zustand der Wohnung maßgeblich.

Außerdem sind nur solche Modernisierungen zu berücksichtigen, die in den letzten drei Jahren vor Beginn des neuen Mietverhältnisses durchgeführt wurden.

## Ausnahmen

### Neubau § 556 f Nr. 1 Satz 1 BGB

Um den Neubau von Wohnungen nicht zu behindern, sind gemäß § 556 f Nr. 1 Satz 1 neue Wohnungen von der Mietpreisbremse ausgenommen. Dies gilt nicht nur für die Erstvermietung, sondern für die gesamte Dauer der Mietpreisbremse. Hierin ist die wesentliche Änderung gegenüber dem ursprünglichen Referentenentwurf zu sehen, nach dem die Befreiung nur für die Erstvermietung neuer Wohnungen gelten sollte.

Als Neubauten gilt eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Es kommt also nicht auf die Fertigstellung oder den Bauantrag an, sondern das Datum der ersten Vermietung oder andersartigen Nutzung. Die Regelung erfasst daher auch Wohnungen, die am Stichtag bereits fertiggestellt waren, wenn sie zu diesem Zeitpunkt noch nicht genutzt wurden.

Für die Frage, ob eine Wohnung am Stichtag bereits genutzt wurde, kommt es auf die Art der Nutzung nicht an. Daher ist nicht nur eine Vermietung zu Wohnzwecken schädlich, sondern auch eine vorherige Selbstnutzung oder Vermietung zu gewerblichen Zwecken.

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

### Umfassende Modernisierungen § 556 f Satz 2 BGB

Nach § 556 f Satz 2 ist die erstmalig Wiedervermietung einer umfassend modernisierten Wohnung von der Mietpreisbremse ausgenommen. 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 diese 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 wurde wesentlicher Bauaufwand angenommen, wenn die Baukosten etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen haben. 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 wurde.

M.E. kommt es darauf an, ob die Wohnung nach der Modernisierung in eine jüngere Altersklasse einzuordnen ist.

## Rückforderung einer überhöhten Miete

Verstößt die vereinbarte Miete gegen die Mietpreisbremse, so ist der Vertrag teilunwirksam, soweit die zulässige Miete überschritten wird. Im Übrigen ist der Vertrag wirksam.

Die zu viel gezahlte Miete kann der Mieter nach den Grundsätzen über die ungerechtfertigte Bereicherung zurückfordern. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter bereits bei Abschluss des Vertrages wusste, dass die vereinbarte Miete überhöht ist.

Voraussetzung ist allerdings, dass er die Höhe der Miete rügt und dabei die Tatsachen benennt, auf denen die Beanstandung beruht. Das Rückforderungsrecht beschränkt sich auf die Mieten, die nach Zugang der Rüge fällig werden. Auch eine überhöhte Miete kann der Mieter nicht zurückverlangen solange er sie ohne Beanstandung zahlt.

Zur Begründung seiner Rüge darf der Mieter sich darauf beschränken, die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln und darzulegen, dass die vereinbarte Miete mehr als 110 Prozent davon beträgt. Der Mieter ist nicht verpflichtet, zur Begründung seiner Rüge Auskünfte von dem Vermieter einzuholen, etwa über die Höhe der Vormiete oder den Zeitpunkt der Erstvermietung.

## Auskunftsansprüche des Mieters

### § 556 g Abs. 3 BGB

Der Mieter hat gegen den Vermieter einen Anspruch auf Auskunft aller Tatsachen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Mietpreisbremse zu prüfen. Dies gilt allerdings nur für solche Tatsachen, die nicht allgemein zugänglich sind und über die der Vermieter unschwer Auskunft geben kann. Der Vermieter ist jedoch nicht verpflichtet, sich Informationen, die ihm nicht vorliegen, zur Erfüllung dieses Anspruchs zu beschaffen.

Bei den betreffenden Tatsachen, über die der Vermieter Auskunft geben muss, handelt es sich insbesondere um die Höhe der Vormiete, den Umfang und die Kosten einer durchgeführten Modernisierung aber auch um den Zeitpunkt der Erstvermietung und die Umstände, die für die Einordnung nach dem Mietspiegel erforderlich sind, wie etwa die Baualtersklasse. Nach der Gesetzesbegründung ist es zulässig, den neuen Mieter eine Kopie des Vertrages mit dem Vermieter auszuhändigen, in der der Name des Vormieters unkenntlich gemacht ist.

### Staffelmiete, § 557 a Abs. 4 BGB

Soweit Staffelmietverträge vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse vereinbart worden sind, gelten diese ohne die Einschränkung der Mietpreisbremse weiter. Auch diejenigen Staffeln, die nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse fällig werden, genießen gemäß Artikel 229 Absatz 2 EGBGB Bestandsschutz und unterliegen nicht der Mietpreisbremse.

Für nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse abgeschlossene Staffelmietvereinbarungen gilt nach § 557 a Abs. 4 Satz 1 BGB die Begrenzung der Miete nicht nur für die vereinbarte erste Miete, sondern

auch jede weitere Mietstaffeln. Zu dem Zeitpunkt, zu dem die jeweilige Staffel fällig wird, muss geprüft werden, ob die Grenze der Mietpreisbremse eingehalten ist.

Die Ausnahmen für Neubauten und umfassend modernisierte Wohnungen gelten auch für Staffelmietverträge. Bei umfassend modernisierten Wohnungen gilt die Ausnahme von der Mietpreisbremse zwar nur für die Erstvermietung nach der Modernisierung, sie gilt damit aber auch für alle vereinbarten Mietstaffeln dieses Mietvertrages.

Außerdem gelten auch die Regelungen über den Bestandsschutz der Vormiete und die Anwendung des § 559 BGB.

### **Indexmieten, § 557 b BGB**

Bei Indexmieten gelten hinsichtlich der Ausgangsmiete die allgemeinen Regelungen der Mietpreisbremse. Anders als bei Staffelmietverträgen unterliegen jedoch die nachfolgenden Mieterhöhungen aufgrund der Anpassung an den Index nicht mehr der Mietpreisbremse.

Zu beachten ist jedoch, dass bei einer Indexmiete Modernisierungsmieterhöhungen nach §§ 559 ff BGB grundsätzlich ausgeschlossen sind.

### **Artikel 229 EGBGB**

Nach Art. 229 BGB gelten die Regelung der Mietpreisbremse nur für Mietverträge, die nach Inkrafttreten der Verordnung für das betreffende Gebiet abgeschlossen werden.