

# Zweites Mietrechtsnovellierungsgesetz

**25. August 2016**

**accentro**

Hans-Joachim Beck, VRiFG a.D.

Leiter Abteilung Steuern, IVD

# Überblick über die Mietpreisbremse

- Bei der **Wiedervermietung** einer Wohnung darf die Miete höchstens in Höhe der **ortsüblichen Vergleichsmiete** zuzüglich **10 Prozent** vereinbart werden.
- 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.
- 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 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, sind von der Mietpreisbremse ausgenommen.
- Ebenfalls ausgenommen ist die **erste** Vermietung einer Wohnung nach einer **umfassenden Modernisierung**.

# Überblick

- Wird die Wohnung in den letzten drei Jahren vor der Wiedervermietung modernisiert, 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.

# Überblick

- 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.

# Entwicklung seit Inkrafttreten

- Gutachten und Urteile, dass die angeblich qualifizierten Mietspiegel wissenschaftlichen Ansprüchen nicht genügen.
- Gutachten, dass Vermieter sich nicht an die Mietpreisbremse halten.

# Berliner Mietspiegel

## Landgericht Berlin

Urteil vom 7. Juli 2016, 67 S 72/16

Urteile vom 9. August 2016 18 S 111/115

- Der Berliner Mietspiegel genügt – zumindest – als Grundlage für die Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch das Gericht (§ 287 ZPO).
- Das Gericht ist nicht verpflichtet, ein Sachverständigengutachten einzuholen.

# Zweites Mietrechtsnovellierungsgesetz

Referentenentwurf des BMJV vom 11. April 2016

- Änderung des Vergleichsmietensystems
- Änderung der Modernisierungsmieterhöhung
- Änderung der Regelungen im Hinblick auf die relevante Wohnfläche
- Harmonisierung der Verzugsfolgen im Wohnungsmietrecht

# Bundesratsinitiative

- Vermieter muss Mieter vor Vertragsabschluss über die Höhe der Vormiete informieren.



# Ortsübliche Vergleichsmiete

Verlängerung des Bezugszeitraum zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von

4 auf 10 Jahre

4 auf 8 Jahre

Bundesratsinitiative des Senats von Berlin vom 14. Juni 2016 :

Von 4 auf 6 Jahre

# Ortsübliche Vergleichsmiete

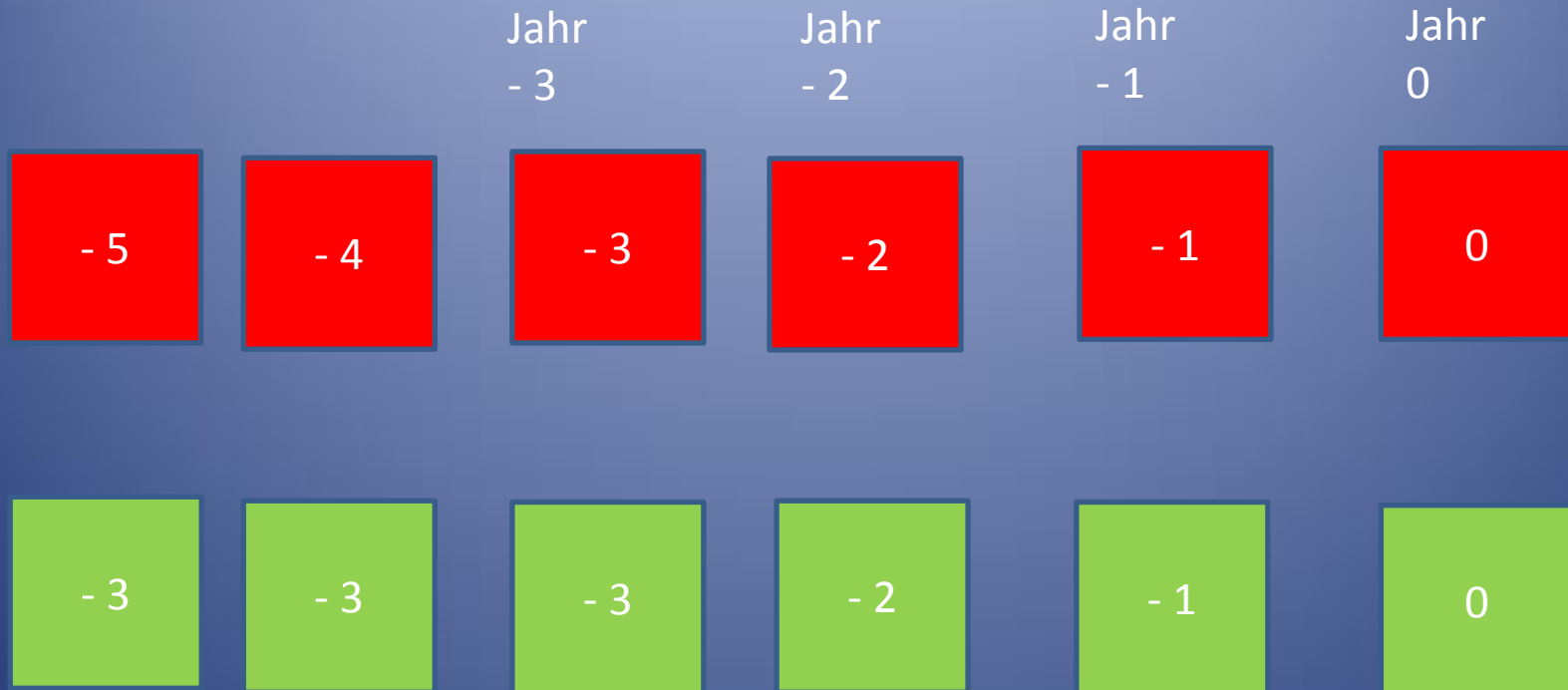
## Zu berücksichtigende Mieten

	Jahr - 3	Jahr - 2	Jahr - 1	Jahr 0
Neuvertragsmieten	- 3	- 2	- 1	0
Mieterhöhungen	- 3	- 2	- 1	0

in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert  
Geplant: Verlängerung auf 6 Jahre

# Ortsübliche Vergleichsmiete

## Zu berücksichtigende Mieten



**in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert**  
**Geplant: Verlängerung auf 6 Jahre**

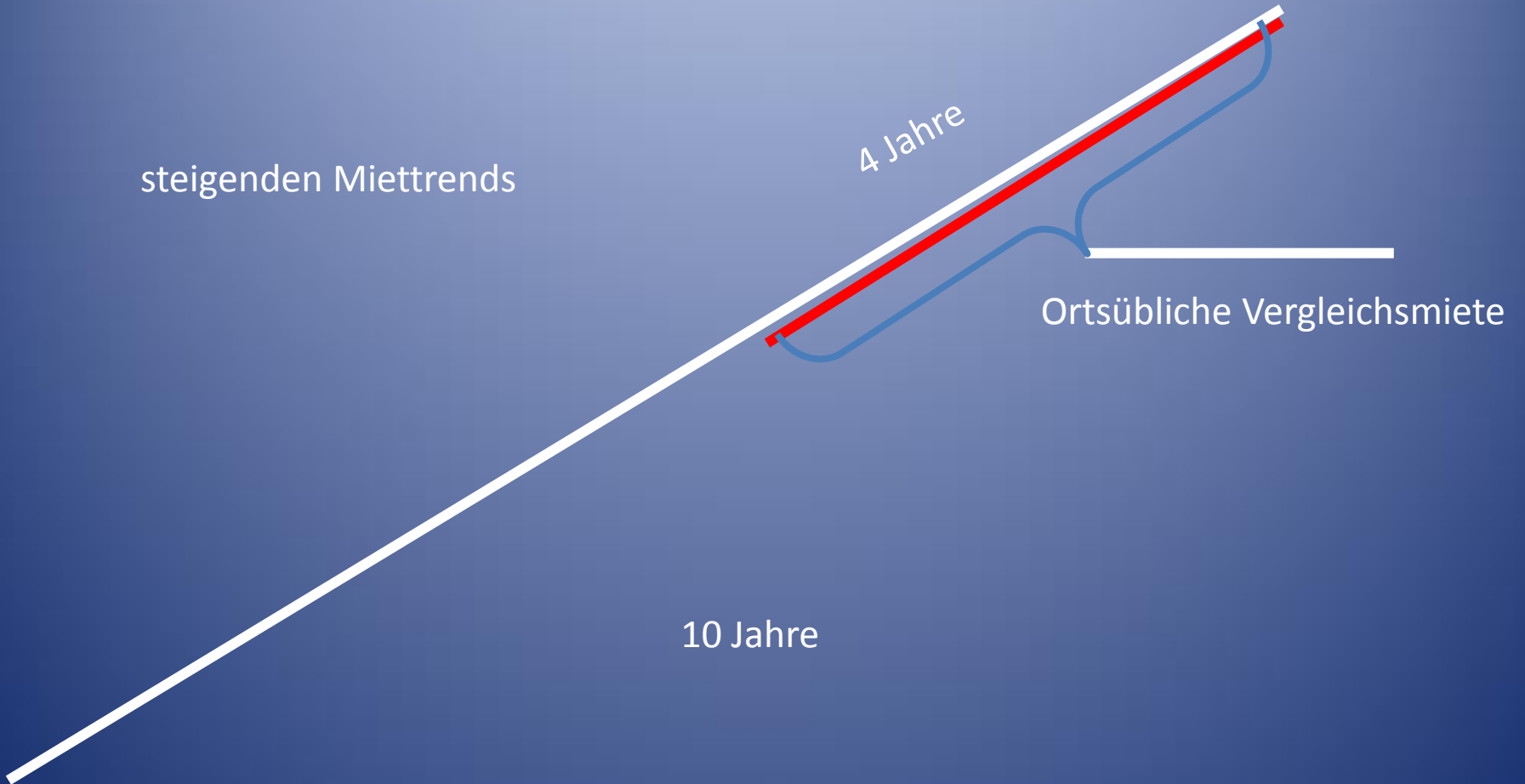
# Bezugszeitraum

steigenden Mietrends

4 Jahre

Ortsübliche Vergleichsmiete

10 Jahre



# Bezugszeitraum

steigenden Mietrends

10 Jahre

Ortsübliche Vergleichsmiete

10 Jahre

# Mietspiegeldifferenzen aus dem Vergleich von vierjährigem und zehnjährigem Bezugszeitraum [€/m<sup>2</sup>]

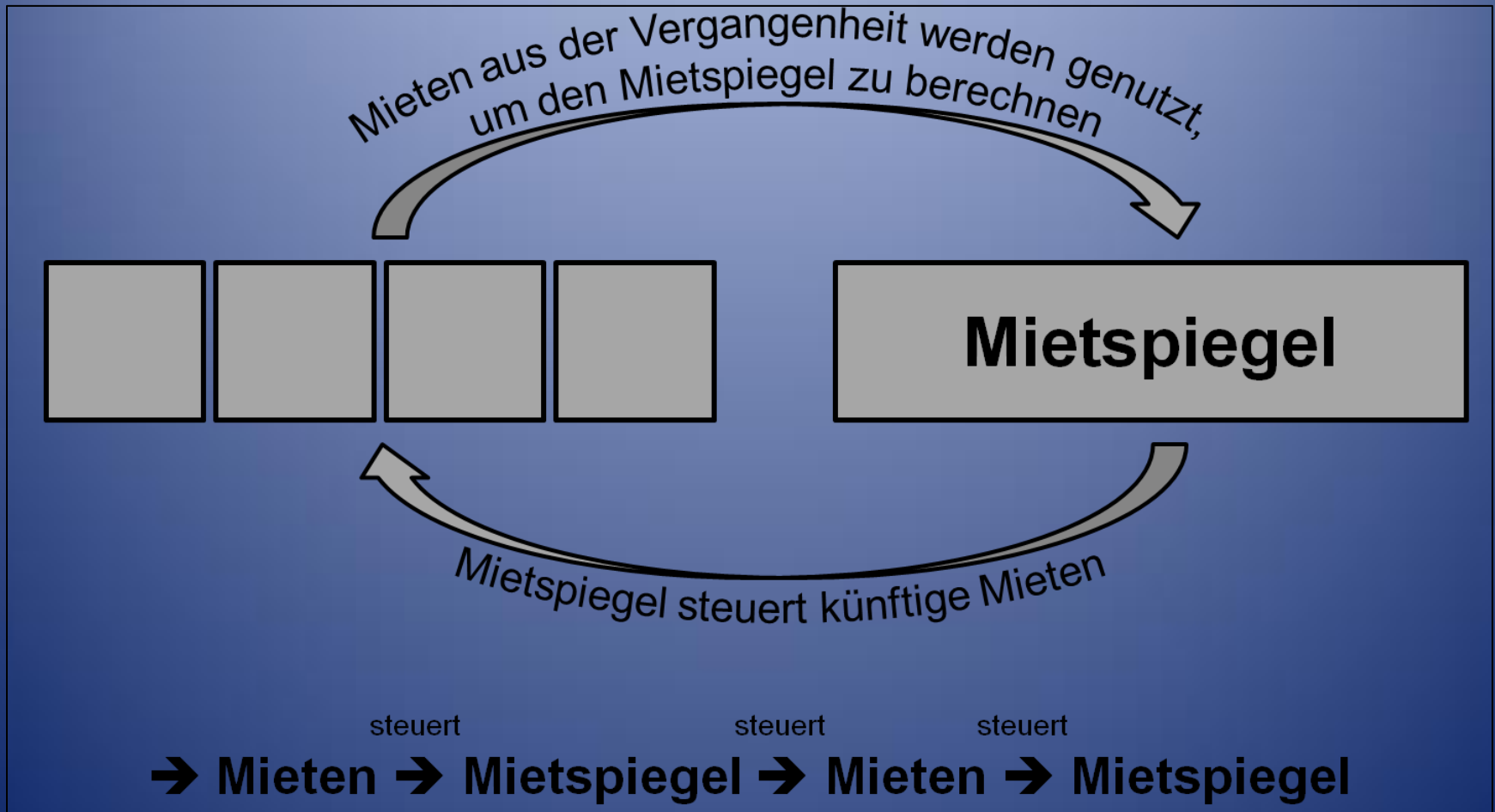
Bezogen auf Wohnungsmieten, Bestand ab 1949, mittlerer Wohnwert



## Nettokaltmieten [€/m<sup>2</sup>]

	Bezugszeitraum 4 Jahre	Bezugszeitraum 10 Jahre
Berlin	7,23	6,47
Bremen	7,08	6,16
Dortmund	5,57	5,24
Dresden	6,53	5,82
Duisburg	4,83	4,88
Düsseldorf	8,63	8,00
Essen	6,66	6,41
Frankfurt		
Main	8,80	8,14
Hamburg	8,90	7,84
Hannover	7,13	5,88
Köln	8,70	7,99
Leipzig	5,24	5,00
München	11,93	10,58
Nürnberg	7,28	6,77
Stuttgart	10,25	9,14

# Ortsübliche Vergleichsmiete



# qualifizierte Mietspiegel

- Die im Gesetz nicht näher beschriebenen „wissenschaftlichen Grundsätze“ sollen in einer Rechtsverordnung konkretisiert werden, um mehr Rechtssicherheit zu erzielen.
- Kommt in dieser Legislaturperiode nicht.



# Fiktion der Qualifiziertheit

- „Qualifiziertheit“ eines Mietspiegels wird fingiert, wenn Behörde sowie Vertreter Vermieter und Mieter sich auf einen Mietspiegel verständigen. Derjenige, der sich auf den Mietspiegel beruft, muss nicht mehr dessen Qualifikation darlegen und beweisen.
- Kommt in dieser Legislaturperiode nicht.

# Forderung

- Wir brauchen keine gesetzliche Fiktion der Richtigkeit, sondern
- realitätsgerechtere Mietspiegel.

# Modernisierungsmieterhöhung

Jetzige Rechtslage: 11%, § 559 BGB

- Keine Kappungsgrenze
- Abzug der „Sowiesokosten“
- Wirtschaftlichkeitsgrundsatz  
(nicht der teuerste Anbieter)

# Modernisierungsmieterhöhung

- Begrenzung der Modernisierungsmieterhöhung von 11 % auf 8 %
- Ein Härtefall, der eine Mieterhöhung ausschließt, soll vorliegen, wenn die zu erwartende Miete 40 % des zur Verfügung stehenden Nettoeinkommens des Mieters und der übrigen Bewohner übersteigt.
- Eine Härtefallprüfung soll auch stattfinden, wenn die Wohnung in einen Zustand versetzt werden soll, der allgemein üblich ist.

So auch die Bundesratsinitiative

# Nicht mehr beabsichtigt

- In einem Zeitraum von 8 Jahren soll die Miete maximal um 3 €/m<sup>2</sup> erhöht werden können.
- Definition der Wirtschaftlichkeit

Nicht in der Bundesratsinitiative enthalten

- Begrenzung auf die Zeit der Amortisation wurde aufgegeben.

# Wohnfläche

## Bisher (Rechtsprechung)

- Ein Recht zur Mietminderung hat der Mieter erst bei einer Abweichung um mehr als 10 %.
- Die 10 % Grenze gilt derzeit auch für die Betriebskostenabrechnung.  
Bei einer Abweichung von bis zu 10 % gilt die vertraglich vereinbarte Wohnfläche.
- Für die Mieterhöhung nach § 558 BGB hat der BGH die Rechtsprechung geändert. Nunmehr gilt immer die tatsächliche Wohnfläche.

# Wohnfläche

Die ursprünglich beabsichtigte Regelung, dass immer nur die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich ist, wurde aufgegeben.

Probleme z. B. bei der Betriebskostenabrechnung.

Aber:

Es ist damit zu rechnen, dass der BGH seine Rechtsprechung ändert und die Grenze von 10 Prozent herabsetzt.

# § 5 WiStG

Bundesratsinitiative des Sentas von Berlin  
vom 14. Juni 2016

Miete ist unangemessen, wenn sie

- um mehr als 20 % über dem Mietspiegel liegt  
und
- geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen

**Nicht** mehr erforderlich:

Bewusste Ausnutzung der Lage des Mieters



# Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Seit dem 21.3. 2016:

§ 505 a Abs. 1 BGB

Die Bank darf den Kredit an einen Verbraucher nur vergeben, wenn

wahrscheinlich ist, das der Darlehensnehmer den Kredit vertragsgemäß erfüllt.

Die Lebenserwartung muss länger sein als die Vertragslaufzeit.

Keine Kredit mehr an Menschen über 60 Jahre

# Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Die EU-Richtlinie lautet:

- Es muss wahrscheinlich sein, dass der Kredit **vertragsgemäß erfüllt wird.**
- Außerdem könnte der nationale Gesetzgeber den Erwerb von Immobilien, die der Käufer vermieten will, von den Restriktionen ausnehmen.
- Vermieter sind ab einer bestimmten Anzahl von Mietobjekten nicht mehr Verbraucher i.S.d. § 13 BGB