

**Mietpreisbremse**  
**17. September 2015**

**accentro**

Hans-Joachim Beck, VRiFG a.D.  
Leiter Abteilung Steuern, IVD

# Inhalt des Gesetzes

- Mietpreisbremse
- Bestellerprinzip (Änderung des WoVermRG)

## **Nicht**

- Einschränkung der Modernisierungsmieterhöhung (Frist/Höhe/Härtefallprüfung, §§ 559 ff BGB)
- Änderung der Regelung über die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB)
- Wohnraumflächenabweichung

# Übergangsregelung

- Die Regelungen über die Mietpreisbremse gelten nur für Mietverträge, die
- nach Inkrafttreten der Landesverordnungen nach § 555d Abs. 2 BGB abgeschlossen werden.
- In Berlin am 1.6.2015

# Überblick

- 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.

# Die Mietpreisbremse im Detail

# § 556d Abs. 1 BGB

## Mietobergrenze

- Die zu Beginn des Mietverhältnisses vereinbarte Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen.
- Die Beschränkung gilt **nur für die zum Beginn des Mietverhältnisses vereinbarte Miete.**
- Eine spätere Erhöhung der Miete ist unerheblich.
  - §§ 559 ff BGB
  - spätere vertragliche Vereinbarung über die Höhe der Miete nach § 557 BGB

# Die ortsübliche Vergleichsmiete

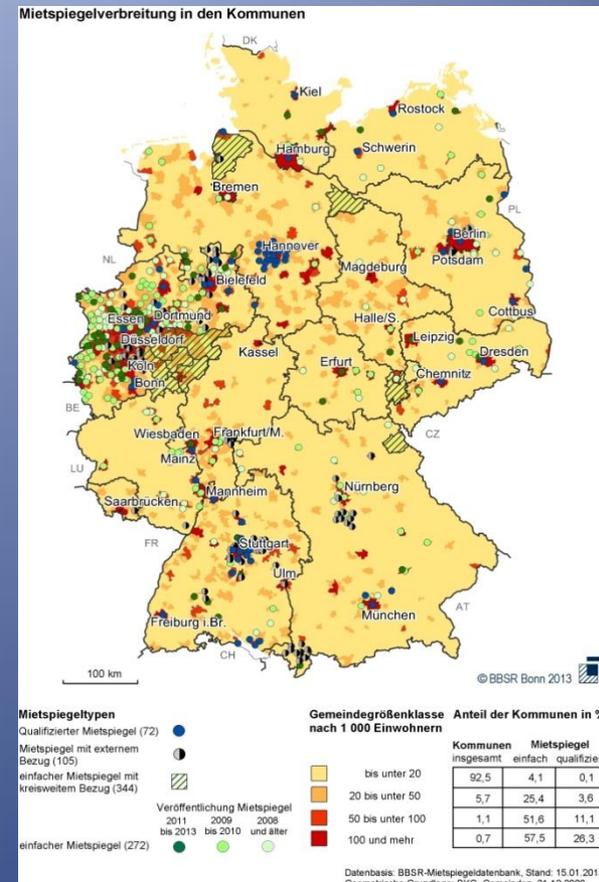
## § 558 BGB (1)

- Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete
  - Einfache Mietspiegel (Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete) sollen alle zwei Jahre an die Mietsituation angepasst werden, § 558c BGB
  - Qualifizierter Mietspiegel wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt – Eine Anpassung ist alle zwei Jahre vorzunehmen (Richtigkeit wird widerleglich vermutet)
  - Drei Vergleichsobjekte
  - Sachverständigengutachten

# Die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB (2)

## Mietspiegelverbreitung in den Kommunen

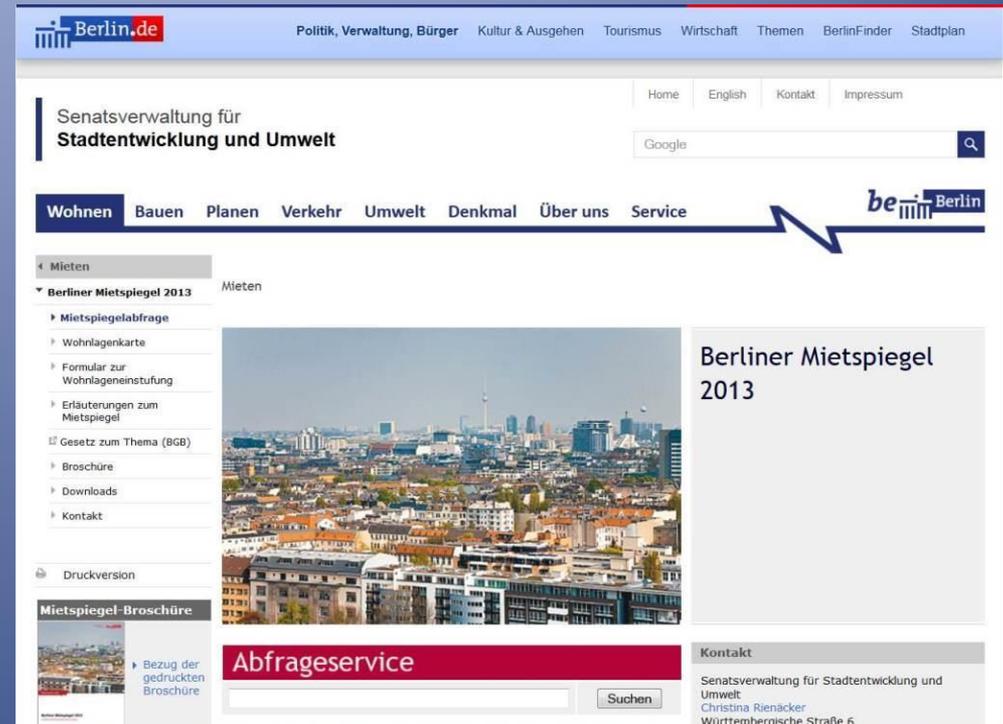
- Rund 70 qualifizierte Mietspiegel
- Rund 300 einfache Mietspiegel



# Die ortsübliche Vergleichsmiete

## § 558 BGB (3)

- Berlin verfügt über einen qualifizierten Mietspiegel. Der Berliner Mietspiegel genügt offenbar nicht den wissenschaftlichen Anforderungen (Gutachter Prof. Krämer). LG Berlin, Urt. vom 16.7.2015, 67 S 120/15



The screenshot shows the website of the Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Berlin. The page is titled 'Berliner Mietspiegel 2013' and features a navigation menu with options like 'Wohnen', 'Bauen', 'Planen', 'Verkehr', 'Umwelt', 'Denkmal', 'Über uns', and 'Service'. A search bar is visible at the top right. The main content area includes a list of links for the 'Berliner Mietspiegel 2013', such as 'Mietspiegelabfrage', 'Wohnlagenkarte', and 'Formular zur Wohnlageneinstufung'. A large image of a Berlin cityscape is displayed, and a red 'Abfrageservice' button is prominent. The footer contains contact information for the Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, including the name Christina Rienäcker and the address Württembergische Straße 6.

# Nicht erfasste Mietverhältnisse

**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

(Mieter ist eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege, der die Räume Personen mit dringendem Wohnungsbedarf überlässt.)

## **Mietverhältnisse im Sinne des § 549 Abs. 3 BGB**

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

## **Gewerbemietverträge (§ 578 Abs. 2 BGB)**

# § 556 d Abs. 2 BGB

## Länderermächtigungsgrundlage (1)

- Der Gesetzentwurf enthält in § 556 d Abs. 2 BGB 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 Rechtsverordnung ist auf maximal 5 Jahre begrenzt.

# § 556 d Abs. 2 BGB

## Länderermächtigungsgrundlage (2)

Die Länder dürfen die Mietpreisbrems 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 dazu 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.

# § 556 e BGB

## Bestandsschutz der Vormiete (1)

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

# § 556 e BGB

## Bestandsschutz der Vormiete (2)

Die Vormiete ist nur beachtlich, soweit sie **geschuldet** wird.

- Soweit die Vormiete gegen die Mietpreisbremse verstößt, entfaltet sie deshalb keinen Bestandsschutz.

Die Vormiete genießt auch insoweit Bestandsschutz, wie sie sich aus einer Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierung nach den §§ 559 ff BGB ergibt.

- Etwaige Mietminderungen wirken sich dagegen auf die Vormiete nicht aus.

# § 556 e BGB

## Bestandsschutz der Vormiete (3)

Unbeachtlich sind bei Ermittlung der Vormiete 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).

## § 556f Satz 1 BGB

# Ausnahme von der Mietpreisbremse (1)

### Neubau § 556f Satz 1 BGB

- Um den Neubau von Wohnungen nicht zu behindern, sind gemäß § 556f Satz 1 neue Wohnungen von der Mietpreisbremse ausgenommen.
- Dies gilt nicht nur für die Erstvermietung, sondern für die gesamte Dauer der Mietpreisbremse.

# § 556 f Satz 1 BGB

## Ausnahme von der Mietpreisbremse (2)

### Neubau:

- Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird

Also:

vorher **weder genutzt noch vermietet** war.

- Es kommt also nicht auf die Fertigstellung oder den Bauantrag an, sondern das Datum der ersten Vermietung oder andersartigen Nutzung.
- Die Befreiung erfasst daher auch Wohnungen, die am Stichtag bereits fertiggestellt waren, wenn sie zu diesem Zeitpunkt weder genutzt noch vermietet waren.
- Auch eine vorherige Nutzung zu Gewerbebezwecken ist schädlich.

## § 556 f Satz 1 BGB

### Ausnahme von der Mietpreisbremse (3)

Nicht als neue Wohnungen gelten Wohnungen,

- die erweitert wurden

(z.B. Wohnung OG + Dachboden = Maisonette),

- deren Zuschnitt geändert wurde,
- die durch Aufteilung einer Wohnung oder Zusammenlegung mehrerer Wohnungen entstanden sind.

- Dachgeschossausbau: Neubau

## § 556f Satz 2 BGB Ausnahme von der Mietpreisbremse (4)

- Nach § 556f Satz 2 ist die erstmalige Wiedervermietung einer **umfassend modernisierten** Wohnung von der Mietpreisbremse ausgenommen.
- Die Ausnahme gilt 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.
- Eine Anhebung der Miete ist bei einer Wiedervermietung erst dann möglich, wenn die ortsübliche Miete die Vormiete „eingeholt“ hat.

## § 556f Satz 2 BGB

### Ausnahme von der Mietpreisbremse (5)

- Umfassend ist nach der Begründung des Regierungsentwurfes eine Modernisierung dann, wenn die Wohnung dadurch einem Neubau gleichkommt.
- Die Baukosten müssen etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen.
- Ergänzend soll berücksichtigt werden, ob die Wohnung in ihren wesentlichen Bereichen (Ausstattungsmerkmalen, Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden, Elektroinstallationen bzw. energetische Eigenschaften) verbessert wurde.

## § 557a Abs. 4 BGB Staffelmiete (2)

- Soweit Staffelmietverträge vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse vereinbart worden sind, gelten diese ohne die Einschränkung der Mietpreisbremse weiter.
- Dies gilt auch für Staffeln, die nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse fällig werden.

# Staffelmietverträge

Staffelmietverträge, die nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse vereinbart werden, unterliegen der Mietpreisbremse.

- „Die Mietpreisbremse ist auf jede Mietstaffel anzuwenden.
- Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556d Abs. 1 zulässigen Höhe ist der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird.
- Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b ausgeschlossen.
  
- Diejenigen Staffeln, die nach Auslaufen der Mietpreisbremse fällig werden, unterliegen nicht der Mietpreisbremse (Artikel 229 EGBGB).

# § 557b Abs. 4 BGB

## Indexmieten (3)

- Soweit Indexmieten vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse vereinbart worden sind, gelten diese ohne Einschränkung weiter. Sie genießen gemäß Artikel 229 EGBGB Bestandsschutz.

# § 557b Abs. 4 BGB

## Indexmiete (2)

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

### **Aber**

- Mieterhöhung nach § 558 BGB ist ausgeschlossen.
- **Mieterhöhung nach § 559 BGB nur möglich, wenn die bauliche Maßnahme nicht vom Vermieter zu vertreten ist (§ 555b Nr. 6 BGB).**

# Modernisierung (1)

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

§ 556 e Abs. 2 BGB-E regelt den Fall, dass der Vermieter vor der Wiedervermietung Modernisierungen vorgenommen hat.

Modernisierungen, die nach Beendigung des Vormietverhältnisses und vor Abschluss des neuen Mietverhältnisses durchgeführt worden sind.

Außerdem Modernisierung , während des vorangegangenen Mietverhältnisses, wenn der Vermieter 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.
- Es ist jedoch unzulässig, 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.

# Modernisierung (2)

- 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.

## Rückforderung einer überhöhten Miete (1)

- 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.

## Rückforderung einer überhöhten Miete (3)

- 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.

# Rückforderung einer überhöhten Miete (3)

Der Mieter hat gegen den Vermieter einen Anspruch auf Auskunft aller Tatsachen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Mietpreisbremse zu prüfen.

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 Vormieter auszuhändigen, in der der Name des Vormieters unkenntlich gemacht ist.