

Der Berliner Mieterverein e.V. informiert:

Die Mietpreisbremse

nach dem Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 1.10.2014

1. Die Mietpreisbremse soll eingeführt werden mit dem Gesetzentwurf für ein „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG -)“ der Bundesregierung vom 1.10.2014. Es soll laut Auskunft des Justizministers im Frühjahr 2015 in Kraft treten. Geregelt werden zwei Bereiche:
 - a) das Bestellerprinzip bei Maklerleistungen zur Wohnungsvermittlung (WoVermG),
 - b) die „Mietpreisbremse“ bei Wiedervermietung.
2. Die Neuregelung in § 2 des Wohnraumvermittlungsgesetzes (WoVermG), wonach der Wohnungssuchende nur dann eine Maklerprovision zu zahlen hat, wenn er in Textform einen entsprechenden Auftrag erteilt hat, ist grundsätzlich zu begrüßen. Gleichwohl müssen noch Lösungsvorschläge für mögliche Umgehungen z.B. durch fingierte Aufträge, die sich der Makler unterschreiben lässt, gefunden werden.
3. Die Mietpreisbremse bei Wiedervermietung ist in den neuen §§ 556d bis 556g BGB geregelt und bedeutet im Grundsatz, dass die neue Miete bei Vertragsabschluss nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Der Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete ist von der Konstruktion her richtig und einer Kappung an der Miete des Vermieters vorzuziehen. Wenn eingewandt wird, dass die ortsübliche Vergleichsmiete mancherorts nur schwer bestimmbar sei und deshalb als Vertragsgrundlage nicht in Frage käme, dann muss dieser Mangel ebenso bei Mieterhöhungen, die letztlich Vertragsänderungen darstellen, ins Feld geführt werden. Insbesondere bei zwei Begründungsmitteln zur Mieterhöhung (Vergleichswohnungen und Gutachten) ist der Bezug zur tatsächlichen ortsüblichen Vergleichsmiete kaum herstellbar. Gleichwohl hat der Gesetzgeber diese Mittel anerkannt. Warum bei der Bestimmung der Miethöhe bei Vertragsabschluss andere Anforderungen gestellt werden sollten als bei Mieterhöhungen, erschließt sich nicht. Nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse sollte im Rahmen der zweiten Tranche der Mietrechtsänderung jedoch im Wege einer Änderung von § 558 BGB bzw. einer Rechtsverordnung die Präzisierung der ortsüblichen Vergleichsmiete vor allem in Hinblick auf die Erstellung von qualifizierten Mietspiegel geprüft werden.

4. Die Mietpreisbremse soll nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmarkt, die von der Landesregierung jeweils für maximal 5 Jahre bestimmt werden, gelten. Auch die Ermächtigung für den Erlass dieser Verordnungen ist beschränkt. Die Rechtsverordnungen müssen bis 31.12.2020 in Kraft getreten sein. Liegen die Voraussetzungen für eine „Mietpreisbremse“ auch nach Ablauf von 5 Jahren - dem Ende der Rechtsverordnung - weiterhin vor, dann kann es bei der nun bestehenden Regelung nicht mehr zu einer Verlängerung der Mietpreisbremse kommen.

5. An die Rechtsverordnungen zur Mietpreisbremse und deren Begründung sind Anforderungen gestellt. Die Rechtsverordnungen können nur erlassen werden, wenn eine besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen vorliegt. Ergänzend sind Indikatoren genannt. Die besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen kann insbesondere dann der Fall sein, wenn
 1. die Mieten stärker steigen als der Bundesdurchschnitt,
 2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt;
 3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch die Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
 4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.
 Die Rechtsverordnung muss begründet werden. Aus ihr muss sich ergeben, welche Tatsachen im Einzelfall für ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt sprechen. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in den jeweiligen Gebieten und dem Zeitraum des Bestehens der Rechtsverordnung ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

6. Die Mietpreisbremse gilt nur, wenn der Mietvertragsbeginn nach Inkrafttreten des neuen Gesetzes liegt.

7. Für nach dem 1.10.2014 erstmals genutzte und vermietete Wohnungen gibt es keine Kappung der Miethöhe bei Vermietung. Mit dieser Regelung wird klargestellt, dass die „Mietpreisbremse“ Neubauinvestitionen nicht behindert, da der Mietpreis in diesen Wohngebäuden frei vereinbar bleibt. Umstritten bleibt, ob es erforderlich ist, Folgevermietungen bei neu errichteten Wohnungen von der Mietpreisbremse gänzlich auszunehmen.

8. Die Mietpreisbremse gilt nicht für die erste Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen. „Umfassend“ sei laut Gesetzesbegründung, wenn die Modernisierungskosten ein Drittel der Kosten für Neubauten ausmachen. Dieser Neubaukostenvergleich wird schwierig. Zudem führt dieser Anwendungsausschluss zu Abgrenzungsschwierigkeiten mit der

Ausnahmeverordnung bei nicht umfassend modernisierten Wohnungen, für die ein Bestandsschutz gewährt wird, soweit die Modernisierungen in den letzten drei Jahren stattfanden. Es ist zu befürchten, dass dieser Anwendungsausschluss den Druck auf die Mieter wegen gesteigerter Modernisierung erhöhen wird, insoweit nicht die gesetzlichen Grundlagen für Mieterhöhungen nach Modernisierung spürbar verbessert werden, z.B. durch Abschaffung des § 559 BGB.

9. Die geschuldete Miete des Vormieters genießt Bestandsschutz (§ 556e Abs. 1 BGB). Der Mieter hat einen Auskunftsanspruch über die Vormiete, nicht aber über den Vormieter. Es ist jedoch kein Grund ersichtlich, einem Vermieter, der in der Vergangenheit nur aufgrund der Mangellage überhöhte Mieten durchsetzen konnte, ein Schutzbedürfnis für auch zukünftig überhöhte Mieten zukommen zu lassen. Allerdings müssen Mieterhöhungen, die der Vormieter innerhalb eines Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses erhielt, unberücksichtigt bleiben.
10. Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 ff. BGB der letzten drei Jahre genießen ebenfalls Bestandsschutz. Insoweit der Vormieter eine Modernisierungsmieterhöhung erhielt, ist dieser Bestandsschutz ohnehin gewährt, weil die Vormiete nicht unterschritten zu werden braucht. Schwierig wird es, wenn die Modernisierung zwischen zwei Mietverhältnissen stattfand. Hier muss im Zweifel darauf geachtet werden, dass auf die Vormiete nur die Modernisierungskosten zu addieren sind, die nach Abzug z.B. fälliger Instandsetzung rechtlich zulässig sind. Ob hier Abzüge erforderlich waren, kann der Nachfolgemieter aber in der Regel nicht beurteilen.
11. Die Ausnahme- und Bestandsschutzregelungen führen zu einem massiven Anwendungsproblem der Mietpreisbremse. Faktisch weiß der Mieter zu Beginn eines Mietverhältnisses nicht, ob die geforderte Miete rechtlich zulässig ist. Er muss im Grunde immer den Auskunftsanspruch geltend machen. Erst wenn der Vermieter Informationen zur Miete erteilt hat, kann der Mieter (qualifiziert) rügen. Einen Rückforderungsanspruch erhält er aber erst mit der Rüge. Das bedeutet, dass die ersten Monate überzahlter Miete für den Mieter verloren sind.
12. Staffelmieten unterliegen der Mietpreisbremse insoweit, als dass jede Staffel ab 10% über der jeweils aktuellen ortsüblichen Miete gekappt wird. Sinkende ortsübliche Vergleichsmieten führen nicht zur Senkung der letzten Staffel.
13. Die Indexmiete unterliegt bezüglich der Ausgangsmiete der Mietpreisbremse.
14. Rückforderungsansprüche kann der Mieter abweichend von §§ 812 BGB ff. nur für zukünftige Überzahlungen geltend machen, wenn er den Vermieter zuvor substantiiert gerügt hat. Die in § 556g Abs. 2 BGB vorgenommene

Aushebelung von Rückforderungen nach diesem Gesetz nichtiger Forderungen ist unbegründet und widerspricht den zivilrechtlichen Regelungen des Bereicherungsrechts ebenso wie der der Rechtspraxis nach § 5 WiStrG. Insoweit der Vermieter durch dieses Gesetz an die Kappungsgrenze gebunden ist, ist kein Grund ersichtlich, dass diese Bindung erst aufgrund einer qualifizierten Rüge durch den ohnehin benachteiligten Mieter Wirkung entfalten soll. Einerseits benachteiligt dies den wirtschaftlich und damit auch professionell unterlegenen Vertragspartner „Mieter“ unangemessen und andererseits schränkt es die Anspruchsverwirklichung auch insofern ein, als dass die Überschreitung der gesetzlichen Kappungsgrenze ja nur infolge des Drucks auf den Wohnungsmarkt zustande kommen konnte. Da diese Mangellage die Ausweichmöglichkeiten betroffener Mieter aber anhaltend stark einschränkt, ist nicht auszuschließen, dass dieser fortdauernde Druck den Mieter von möglicher Rechtsverfolgung abhält. Hinzu kommt, dass die Anforderungen an die substantiierte Rüge Unsicherheiten für den Mieter bergen, wodurch ein diesbezügliches Risiko vom rechtsuntreuen Vermieter auf den rechtstreuen Mieter sinnwidrig übertragen wird. Dies kann so nicht gewollt sein. Deshalb muss das Erfordernis der Rüge entfallen.

15. Das Kündigungsrisiko wegen Zahlungsverzugs bei Irrtum über die Mietpreisbremse besteht auch hier.

V.i.S.d.P.: Edwin Massalsky, Vorstand, Berliner Mieterverein e.V., Spichernstr. 1, 10777 Berlin