



# **Die zweite Tranche der Mietrechtsreform - Grundlinien des BMJV**

1. Dezember 2015



## Themen der zweiten Tranche:

- 1. Ortsübliche Vergleichsmiete und Mietspiegel**
- 2. Modernisierung und Mieterhöhungen**
- 3. Die relevante Wohnfläche**
- 4. Kündigung des Vermieters: Harmonisierung der Verzugsfolgen**





## 1. Ortsübliche Vergleichsmiete und Mietspiegel

### 1.1 Bezugszeitraum gemäß § 558 Abs. BGB

- **Erweiterung von 4 auf 10 Jahre**
- **Vorteil:** Mehr Rückläufe bei Befragung, weil mehr Mietverhältnisse einbezogen werden, breiteres Abbild gezahlter Mieten, Einbeziehung älterer Wiedervermietungen
- **Wertung:** positiv, es darf vermutet werden, dass mit der 10-Jahres-Regel weitestgehend der „Markt“ abgebildet wird. **Risiko:** Laut Derleder (WuM) gerät damit die Verfassungsmäßigkeit der Mietpreisbremse in den Fokus, weil die „Marktdynamik“ nicht mehr abgebildet wird.



## 1. Ortsübliche Vergleichsmiete und Mietspiegel ff.

### 1.2 Qualitätssicherung von Mietspiegeln

a) Qualifizierte Mietspiegel nach 558 d BGB

**- Grundsätze sollen in einer Rechtsverordnung nach § 558 c Abs. 5 BGB festgelegt werden**

**- Dokumentation von Mietspiegeln soll verbessert werden**

**Vorteil:** Mehr Rechtssicherheit für die Kommune bzw. die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter. Erfordernis wegen teilweise problematischer Rechtsprechung (LG Berlin 63 S 220/11)

**Wertung:** positiv, vollständige Sicherheit gibt es aber für die Mietspiegelersteller nicht.

**Risiko:** Die Vorschläge der RechtsVO taugen nicht.



## 1. Ortsübliche Vergleichsmiete und Mietspiegel ff.

### 1.2 Qualitätssicherung von Mietspiegeln

a) Qualifizierte Mietspiegel nach 558 d BGB ff.

**- Vermutungswirkung nach § 558 d Abs. 3 BGB soll ergänzt werden.**

Wenn Gemeinde und Interessenvertreter von Mietern und Vermietern Mietspiegel anerkennen, soll Vermutungswirkung so gestaltet werden, dass derjenige, der sich nicht auf den Mietspiegel berufen will, beweisen muss, dass Mietspiegel nicht qualifiziert ist.

**-Vorteil:** Bislang reichte schon ein einfacher, aber als substantiiert gewerteter Vortrag aus, um den Mieter im ME-Verfahren in die Beweislast zur Qualifiziertheit des Mietspiegels zu bringen. Dazu wird dann (idR) ein gerichtlich bestellter Sachverständiger herangezogen, den der Mieter bezahlen muss, unabhängig vom Ergebnis (s.Krämer-G.)

**Wertung:** positiv, da idR der Vermieter den Mietspiegel angreift.



## 1. Ortsübliche Vergleichsmiete und Mietspiegel ff.

### 1.2 Qualitätssicherung von Mietspiegeln

b) „Einfache“ Mietspiegel nach 558 c BGB

**- Die geplante Rechtsverordnung nach § 558 c Abs. 5 BGB soll keine Grundsätze zur Aufstellung von einfachen Mietspiegeln beinhalten**

**Risiko:** Da von einer Pflicht zur Aufstellung von qualifizierten Mietspiegeln (nach Gemeindegröße) abgesehen wird, könnte es wegen höherer Anforderungen durch die neue RechtsVO zum Abschwenken auf „einfache“ Mietspiegel kommen. Das hätte für die Beratungspraxis erhebliche Konsequenzen, da nunmehr keine Vermutungswirkung nach § 558 d Abs. 3 BGB mehr vorliegt.



## 2. Modernisierung und Mieterhöhungen

### 2.1 Mieterhöhungen nach Modernisierung

- a) Änderung des Prozentsatzes nach § 559 Abs. 1 BGB
  - **Die jährliche Miete kann nach Modernisierung um 8% (statt bisher 11%) der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden.**

- b) Zusätzliche Kappung in § 559 Abs. 1 BGB

**Die Miete soll in 8 Jahren um nicht mehr als 50%, maximal 4,- €/qm, ansteigen**

**Vorteil:** Die Senkung des Prozentsatzes bedeutet eine gewisse Entlastung. Im Zusammenhang mit den neuen zusätzlichen Kappungen werden die gravierendsten Exzeesse vermieden

**Wertung:** Eine Verdrängung ist jedoch auch jetzt weiter möglich, weil die Kappungen zu hoch angesetzt sind. Das DMB-Ziel ist weder hinsichtlich der Höhe noch der Koppelung an die Energieeffizienz erreicht.



## 2. Modernisierung und Mieterhöhungen

### 2.1 Mieterhöhungen nach Modernisierung

- a) Änderung des Prozentsatzes nach § 559 Abs. 1 BGB
  - **Die jährliche Miete kann nach Modernisierung um 8% (statt bisher 11%) der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden.**

- b) Zusätzliche Kappung in § 559 Abs. 1 BGB

**Die Miete soll in 8 Jahren um nicht mehr als 50%, maximal 4,- €/qm, ansteigen.**

**Vorteil:** Die Senkung des Prozentsatzes bedeutet eine gewisse Entlastung. Im Zusammenhang mit den neuen zusätzlichen Kappungen werden die gravierendsten Exzeesse vermieden.

**Wertung:** Eine Verdrängung ist jedoch auch jetzt weiter möglich, weil die Kappungen zu hoch angesetzt sind. Das DMB-Ziel ist weder hinsichtlich der Höhe noch der Koppelung an die Energieeffizienz erreicht.



## 2. Modernisierung und Mieterhöhungen

### 2.1 Mieterhöhungen nach Modernisierung

c) Weitere Bedingungen zu § 559 BGB

- Es dürfen nur die notwendigen Kosten abgewälzt werden.
- Es wird ein Wirtschaftlichkeitsgrundsatz eingeführt.

**Vorteil:** Nicht jede Maßnahme geht durch

**Wertung:** positiv, wenn konkret Gesetzesformulierung sachgerecht

d) Vereinfachtes Verfahren für Kleinvermieter

- Die jährliche Miete kann nach Modernisierung um 4% (statt bisher 11%) der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden. Im Gegenzug pauschalierter Instandsetzungsabzug und keine Weitergabe des Zinsvorteils aus öffentlicher Förderung an den Mieter.

**Vorteil:** Weitere Senkung der Mieterhöhung.

**Wertung/Risiko:** Wenn die öffentliche Förderung mehr als die Differenz von 8% zu 4% beträgt, kommt es zu einem wirtschaftlichen Nachteil.



## 2. Modernisierung und Mieterhöhungen

### 2.2 Katalog der Modernisierungen nach § 555 b BGB

#### - Ausweitung auf alters- und behindertengerechten Umbau.

**Wertung:** Der Anreiz ist nachvollziehbar wegen der gesellschaftlichen Anforderungen, ignoriert aber Universal Design und wird neue Phantasien bei der Wohnungswirtschaft generieren. Allerdings ist aufgrund von § 554 a BGB klar, dass behindertengerechter Umbau schon heute als Modernisierung zu begreifen ist.

Es ist aber auch denkbar, dass die Wohnungswirtschaft eher vorsichtig an den alters- und behindertengerechten Umbau herangeht, weil sie der Auffassung ist, dass diese so umgebauten Wohnungen nicht flexibel marktfähig sind.

**Risiko:** Mit Einschränkung (s.o.), nicht unerhebliche Probleme durch neue Mieterhöhungen



## 2. Modernisierung und Mieterhöhungen

### 2.3 Härteeinwände nach § 555 d BGB

- Allgemein üblicher Zustand kein Ausschluss mehr für den Einwand der finanziellen Härte
- Definition der finanziellen Härte, soweit durch Mieterhöhung der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen um mehr als 40% überschritten wird.

**Vorteil:** Der Kreis der Mieter, die finanzielle Härte geltend machen können, wird durch die Beseitigung des Ausschlusskriteriums des allgemein üblichen Zustands steigen.

**Wertung:** Durch die Definition der finanziellen Härte wird die bisherige Rechtsprechung (Warmmiete – Anteil 30-37%) zu Lasten der Mieter verändert. Der Vorteil kann somit verloren gehen.

**Risiko:** Die Änderung bringt nichts Essentielles.



## 3. Die relevante Wohnfläche

- Für Mieterhöhungen nach § 558 BGB und § 559 BGB sollen zukünftig die tatsächlichen Wohnflächen maßgebend sein.
- Auch die Umlage von Betriebskosten nach § 556 BGB ff. soll sich nach der tatsächlichen Wohnfläche richten.
- Bei Unterschreitung der vereinbarten Mietfläche um mehr als 10% soll ein Sachmangel vorliegen, bei weniger als 10% soll es darauf ankommen, ob die Gebrauchstauglichkeit erheblich gemindert ist.
- Für preisfreien Wohnraum soll festgelegt werden, wie die Wohnfläche zu berechnen ist.

**Vorteil:** Die Möglichkeit, Mieter bei Mieterhöhungen und Betriebskosten mit fehlerhafter Angabe zur Wohnfläche im Mietvertrag zu täuschen, wird ausgeschlossen.

**Wertung:** positiv, allerdings ist die Frage des Sachmangels nicht zufriedenstellend geklärt. Es müsste nur die Frage der Erheblichkeit definiert werden, z.B. Sachmangel liegt bei Abweichung von mehr als 3% vor.

**Risiko:** Vermieter verzichten wg. Sachmangel auf Flächenangabe im Mietvertrag.



## 4. Kündigung des Vermieters: Harmonisierung der Verzugsfolgen

**- Die Möglichkeit, mit einer Nachzahlung bei Kündigung wegen Zahlungsverzuges innerhalb einer Schonfrist (zwei Monate nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs) gemäß § 569 Abs. 3 BGB den Verlust der Wohnung zu verhindern, soll zukünftig nicht nur bei außerordentlichen Kündigungen aus wichtigem Grund gemäß § 569 BGB gelten sondern auch bei ordentlichen Kündigungen gemäß § 573 Abs. 2 Satz 1 Nr.1 geschaffen werden.**

**Vorteil:** Die Strategie der Vermieter, neben einer außerordentlichen Kündigung parallel eine ordentliche Kündigung auszusprechen, um die Schonfristzahlung zu verhindern, läuft nun ins Leere.

**Wertung:** positiv.



BERLINER MIETERVEREIN

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.**

Präsentation Reiner Wild

[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)