



Nachbesserung des Mietrechtnovellierungsgesetzes (MietNovG, BGBl. 2015, 610)

Nach Marktbeobachtungen des Berliner Mietervereins (siehe Pressemeldung am 30.5.2016) und Auswertungen der Beratungspraxis zeigt sich, dass die Mietpreisbremse gemäß § 556d BGB nur eine sehr eingeschränkte Wirkung entfaltet und die gewünschten Effekte hinsichtlich der Dämpfung der Mietenanstieges bei Wiedervermietung unter der Rahmenbedingung einer weiterhin das Angebot an Wohnraum erheblich übersteigenden Nachfrage nicht eintreten.

Dafür sieht der Berliner Mieterverein e.V. mehrere Ursachen:

- Bei Vertragsabschluss hat der Mieter keine Kenntnis darüber, ob der geforderte Mietzins preisrechtlich zulässig ist. Daraus folgt, dass sich der Mieter bei Überschreiten der Kappungsgrenze nach § 556d Abs. 1 BGB auf jeden Fall in eine Auseinandersetzung mit dem Vermieter begeben muss. Diese Auseinandersetzung fällt aber bei Mietvertragsabschluss auch deshalb schwer, weil es den Mietern als unlauter erscheint, den mit eigener Unterschrift „besiegelten“ Mietpreis unmittelbar nach Vertragsabschluss bzw. Beginn des Mietverhältnisses wieder in Frage zu stellen. Nach Erfahrung des Berliner Mietervereins ist es wenig erfolgversprechend, in einem Dauerschuldverhältnis quasi obligatorisch die Führung eines Auskunftsbegehrens nach § 556g Abs. 3 BGB vorauszusetzen, wenn die Kappungsgrenze nach § 556d BGB überschritten ist.
- Der Mieter ist im eigenen Interesse gehalten, einen etwaigen Verstoß gegen die Mietpreisbremse unmittelbar zu Beginn des Mietverhältnisses oder jedenfalls so früh wie möglich zu rügen, um sein Rückforderungsansprüche zu wahren. Diese Rügepflicht zur vollen Wahrung der materiellen Ansprüche des Mieters gemäß § 556g Abs. 2 BGB ist aber aus den in Absatz 1 genannten Gründen ebenfalls problematisch. Die Rüge erfolgt dann vor Ausübung und Erfüllung des Auskunftsanspruchs nach § 556g Abs. 3 BGB. In der Praxis wird daher mit der Rüge zeitgleich ein Auskunftsbegehr gestellt.
Wegen der zahlreichen Ausnahmen von der Kappung nach § 556d Abs. 1 BGB durch § 556e BGB und § 556f BGB liegt die Wahrscheinlichkeit, aus Sicht des Mieters „zu Recht“ gerügt zu haben bei 60% – 70%. Auch deshalb scheuen sich Mieter vor einer Belastung des jungen Mietverhältnisses.
- Die fehlende Transparenz bei Vertragsabschluss über die preisrechtlich zulässige Miete bezieht sich auch auf § 556e Abs. 2 BGB und auf § 556f Satz 2 BGB. Vielfach wird den Mietern lapidar erklärt, die Wohnung sei „modernisiert“ und deshalb gelte

die Mietpreisbremse nicht.

- Mit Hinweis auf den Streit um den rechtlichen Status der Berliner Mietspiegel wird behauptet, der Mietspiegel sei gemäß § 556d Abs. 1 Satz 1 BGB nicht für die Darstellung der ortsüblichen Mieten geeignet. Dies könnte schon deshalb nicht sein, weil die bisher bestehenden Mietspiegel zum weit überwiegenden Teil Mietwerte aus bestehenden Mietverhältnissen beinhalten und es bei Wiedervermietung nur um die Vergleichbarkeit mit Miethöhen bei Vertragsabschluss gehen könne. Zuweilen finden sich in Mietverträgen auch Klauseln, nach denen sich die vereinbarte Miete wie auch künftige Mieterhöhungen nach Vergleichswohnungen richten. Auch wenn dies nach Rechtsauffassung des BMV falsch ist und der Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete durch § 558c BGB und § 558d BGB konkretisiert wird, verbleibt bei den Mietern ein Restrisiko, welche die Bereitschaft zur Wahrung der Ansprüche aus § 556d Abs. 1 BGB beeinflusst.

Daraus folgen diese Änderungsvorschläge des Berliner Mietervereins für das Mietrechtsnovellierungsgesetz:

1. Grundsätzlich muss der Mieter den Anspruch erhalten, eine die Kappungsgrenze nach § 556d BGB übersteigende Miete ab dem Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses zurückerstattet zu bekommen. § 556g Abs. 2 BGB ist insoweit zu streichen.
2. Die Ausnahmeregelung für gegenüber der Mietpreisbremse überhöhte Mieten des Vormieters führt dazu, dass auch alle Mieten ohne „Modernisierungszuschlag“, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Rechtsverordnung mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, Bestandsschutz genießen. Der renditeorientierte Vermieter wird damit gegenüber dem „behutsam“ agierenden Vermieter bevorzugt. Dafür gibt es weder aus wohnungswirtschaftlicher noch aus rechtlicher Sicht eine Notwendigkeit. Diese Bestandsschutzregelung „zwingt“ den Mieter zu einer problematischen Ausforschung. Aus datenschutzrechtlichen und organisatorischen Gründen wird es vorprozessual kaum möglich sein, für den Mieter nachvollziehbare Beweise über die vom vorherigen Mieter gezahlte Miete zu erhalten. Insoweit birgt diese Berücksichtigung der Vormiete gemäß § 556e Abs. 1 BGB erhebliches Streitpotenzial bei der Ermittlung der preisrechtlich zulässigen Miete. Auch eine Gesetzesänderung, die bei Vertragsabschluss zur Angabe des Vormietermietzinses verpflichtet, wäre zwar eine Verbesserung, würde aber das Beweisproblem nicht lösen. Die Regelung in § 556e Abs. 1 BGB sollte daher gestrichen werden.
3. Im Mietvertrag hat der Vermieter dem Mieter bei Abschluss des Vertrages nachprüfbare Hinweise zur Überschreitung der Kappungsgrenze gemäß § 556e Abs. 1 BGB hinsichtlich § 556e Abs. 2 BGB und § 556f BGB zu geben. Bei Modernisierung sind Angaben zum Zeitpunkt der Modernisierung sowie zum wohnungsbezogenen Umfang der Maßnahmen und Kosten unter Berücksichtigung des Abzugs fälliger Instandsetzungen zu machen.
4. In Ergänzung zu § 556e Abs. 1 BGB soll § 5 WiStrG verändert werden. Die Neufassung

des § 5 WiStrG soll berücksichtigen:

- eine Kausalitätsvermutung für das „Ausnutzen eines geringen Angebots an Mietwohnungen“ bei Vorliegen einer Mangellage,
- die Klarstellung, dass die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 5 WiStrG verbindlich über § 558 Abs. 2 BGB bzw. § 558d Abs. 3 BGB definiert ist.

§ 5 Absatz 2 WiStrG könnte demnach wie folgt gefasst werden:

„Unangemessen hoch sind Entgelte, die die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 BGB um mehr als 15 Prozent übersteigen, die in einer Gemeinde, in Teilen der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten 4 Jahren vereinbart oder von Erhöhung der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. § 558d Abs. 3 gilt entsprechend. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte nach Satz 1 nur dann, wenn kein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen besteht, die Höhe der Miete bei der Vermietung offensichtlich keine Rolle gespielt hat oder die Entgelte zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.“

Berlin, den 25. Mai 2016

Berliner Mieterverein e.V.

Reiner Wild

- Geschäftsführer -