

Die „Mietpreisbremse“ auf dem Prüfstand

Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 1.10.2014

Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten ... (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)

	Kabinettsbeschluss vom 1.10.2014	... praktische und problematische Auswirkungen	... und was der Berliner Mieterverein dazu meint
1	<p>[§ 549 Abs. 2, Abs. 3 BGB]</p> <p>§ 549 wird wie folgt geändert:</p> <p>a) In Absatz 2 werden in dem Satzteil vor Nummer 1 nach dem Wort „Vorschriften“ die Wörter „über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d bis 556g),“ eingefügt.</p> <p>b) In Absatz 3 wird die Angabe „557“ durch die Angabe „556d“ ersetzt.</p>	<p>Die Mietpreisbremse gilt <u>nicht</u> für folgende Wohnraummietverhältnisse:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, 2. Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt. 3. Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat. 4. Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim. 	<p>Es ist zu befürchten, dass § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB zur Umgehung der „Mietpreisbremse“ missbraucht wird.</p>
2	<p>[§ 556 d Abs. 1 Satz 1 BGB]</p> <p>§ 556d</p> <p>Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung</p> <p>(1) Wird ein Mietvertrag über Wohn-</p>	<p>Der Mieter trägt die Beweislast für das Überschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 10%. Auch bei Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegel in der Gemeinde, besteht ein erhebliches Risiko, ob das Gericht im Prozess den Berechnungen des Mieters folgt und nicht eher ein Sachverständigengutachten einholt.</p>	<p>Deswegen sollte die Bundesregierung eine Ermächtigung zu einer Verordnung im MietNovG verankern, nach der sie eine stabilere Grundlage für die Basis der neuen Preisgrenze schaffen sollte (Derleder WuM 14, 443 (445)). Basis für die neue Mietpreisbegrenzung muss ein vereinfachter Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete sein, der durch die Rechtsprechung des BGH bisher nicht</p>

	Kabinettsbeschluss vom 1.10.2014	... praktische und problematische Auswirkungen	... und was der Berliner Mieterverein dazu meint
	<p>raum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um zehn Prozent übersteigen.</p>	<p>§ 556 d enthält keine Aussagen dazu, wie etwaige „Zuschläge“ zu berücksichtigen sind. Zu denken ist an Zuschläge für die teilgewerbliche (zweckentfremdungsrechtlich unschädliche) Nutzung, für Garagen, Garten, für Möbel oder für die generelle Untervermietungs Erlaubnis.</p> <p>Für diese Zuschläge ist zur Feststellung der 10-Prozent-Grenze der jeweils ortsübliche Wert zu ermitteln. Im Streitfall gelingt dies allerdings nur mittels (teurerem und nicht zu prognostizierendem) Sachverständigengutachtens. Der Mietspiegel als „Beweismittel“ scheidet hier aus.</p> <p>Noch problematischer ist die Rechtslage, wenn der Zuschlag nicht im Rahmen des Mietvertrags vereinbart wird, sondern wenn er in einem eigenständigen Vertrag, der an den Mietvertragsabschluss gekoppelt wird, zugesichert ist (Verkauf der Einbauküche). Hier liegt die Obergrenze für die Preisvereinbarung, wenn § 4 a WoVermG Anwendung findet, bei 50% über dem (gutachterlich zu ermittelnden) Marktwert der Gegenstände, in anderen Fällen ist jeder Preis zulässig, solange er die Wuchergrenze (100 % über dem Marktwert) nicht überschreitet.</p> <p>Eine Umgehung der „Mietpreisbremse“ erscheint auch möglich durch Vereinbarung einer weit überhöhten Betriebskostenpauschale neben der (nicht überhöhten) Nettomiete (vgl. BGH v. 16.11.2011 - VIII ZR 106/11 -).</p> <p>Die für die 10%-Grenze maßgebliche „Miete“ festzustellen ist in den Fällen besonders schwierig, bei denen eine Teilklausurmiete vereinbart wird. Um die ortsübliche Nettokaltmiete zu erfahren, muss der Vermieter Auskunft in Form</p>	<p>gesichert ist (Derleder a.a.O.).</p> <p>Um die Umgehung der „Mietpreisbremse“ durch Abschluss von an den Mietvertrag gekoppelter Kaufverträge oder durch Vereinbarung von überhöhten Zuschlägen auszuschließen, ist eine Vorschrift ins BGB aufzunehmen, die dem damaligen § 29 a I. Bundesmietengesetz (BMG) bzw. § 10 Neubaumietenverordnung (NMV) im Hinblick auf „einmalige Leistungen“ und dem § 26 NMV im Hinblick auf Zuschläge entspricht.</p> <p>Es ist eine Regelung zu finden, wonach der Begriff der „Miete“ in § 556 d Abs. 1 Satz 1 BGB im Falle der Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale diese umfasst und der Höhe nach auf den kostendeckenden Umfang beschränkt.</p>

	Kabinettsbeschluss vom 1.10.2014	... praktische und problematische Auswirkungen	... und was der Berliner Mieterverein dazu meint
		<p>einer Abrechnung über die tatsächlichen Betriebskosten der letzten - vor Mietvertragsabschluss liegenden - Abrechnungsperiode geben.</p> <p>§ 556 d Abs. 1 bezieht nur Mietvertragsabschlüsse in seinen Regelungsbereich ein. Nicht erfasst von § 556 d wird eine Fortsetzung des Mietverhältnisses zu erhöhter Miete nach Kündigung. Ebenfalls nicht erfasst wird der Mietvertragseintritt einer anderen Person zu höherer Miete.</p>	
3	<p>[§ 556 d Abs. 2 Satz 1 BGB]</p> <p>(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen.</p>	<p>Die Landesregierung „kann“ eine Verordnung erlassen, muss es aber nicht.</p>	<p>Die Ermächtigung zum Erlass von Verordnungen mit Mietpreisbremse darf nicht auf 5 Jahre beschränkt werden.</p>
4	<p>[§ 556 d Abs. 2 Satz 2, 3 BGB]</p> <p>Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn</p>	<p>Da das Gesetz auch von „einem Teil der Gemeinde“ spricht, ist in großen Städten eine differenzierte kleinräumige Untersuchung der Wohnungsmarktsituation notwendig.</p> <p>Wegen der Verwendung des Plurals „Wohnungsmärkte“ hat der Ordnungsgeber sämtliche Teilmärkte (Kleinwohnungen, Großwohnungen, Maissonette, Souterrainwohnungen etc.) gesondert zu untersuchen und ggfs. einige Teilmärkte von der Verordnung auszunehmen.</p>	
5	<p>[§ 556 d Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 BGB]</p> <p>1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,</p>	<p>Die Aufzählung ist nicht abschließend, wegen „insbesondere“ können auch andere Gründe vorliegen. Zudem sind die Kriterien fakultativ („oder“). Zur Erhöhung der Rechtsicherheit der Verordnungen werden die Länder sinnvollerweise eines der Kriterien verwenden und in die Begründung für die Rechtsverordnung schreiben (§ 556 d Abs. 2 Satz 6 BGB).</p> <p>Es reicht also aus, wenn eines der vier Szenarien vorliegt. Notwendig ist aber auf jeden Fall eine statistisch gesicherte Datenerhebung und -auswertung</p>	

	Kabinettsbeschluss vom 1.10.2014	... praktische und problematische Auswirkungen	... und was der Berliner Mieterverein dazu meint
6	<p>[§ 556 d Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 BGB]</p> <p>2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,</p>		
7	<p>[§ 556 d Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 BGB]</p> <p>3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder</p>		
8	<p>[§ 556 d Abs. 2 Satz 3 Nr. 4 BGB]</p> <p>4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.</p>		
9	<p>[§ 556 d Abs. 2 Satz 4 BGB]</p> <p>Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten.</p>	<p>Hier hat sich die CDU teilweise durchgesetzt. Bisher waren nur die Rechtsverordnungen (§ 556 d Abs. 2 Satz 2 BGB - Referentenentwurf -) auf 5 Jahre befristet. Nun ist auch die Möglichkeit, eine Rechtsverordnung zu erlassen, beschränkt. Die Lösung ist aber insgesamt noch besser als die umfassende Beschränkung durch ein Außerkrafttreten des Gesetzes nach 5 Jahren.</p>	<p>Nach dieser Rechtslage endet spätestens am 31.12.2025 die „Mietpreibremse“. Für eine Verlängerung der Mietpreibremse bedarf es daher der Streichung von § 556 d Abs. 2 Satz 4 BGB.</p>
10	<p>[§ 556 d Abs. 2 Satz 5, 6 BGB]</p> <p>Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt.</p>	<p>Die Anforderung, die Rechtsverordnung zu begründen, ist eine Selbstverständlichkeit. Auch der Nachweis aus welchen Gründen in den jeweils auszuweisenden Gebieten von einem angespannten Wohnungsmarkt ausgegangen werden muss, dürfte keine Erschwernis darstellen. Allerdings wurden bisher in die Nachweise für die „Anspannung“ bei bisherigen Rechtsverordnungen zum Teil auch Prognosen aufgenommen. Ob dies noch mit den geforderten „Tatsachen“ in Einklang zu bringen ist, kann bezweifelt werden. Auf jeden Fall werden die bisherigen Begründungen für die Ermächtigung der Gebietsfestlegung aus dem Mietrechtsänderungsgesetz vom 13.12.2012, in denen bei Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen eine reduzierte Kap-</p>	<p>Der Senat von Berlin muss ausreichend Geld und Expertenwissen bereitstellen, um die Verordnung zeitnah nach Inkrafttreten des Gesetzes erlassen zu können (siehe unten Punkt 24). Denn die Wohnungsmangellage muss - anders als bei den bisherigen zwei Verordnungen zur 15%igen Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 2 BGB) und zum Kündigungsschutz bei Umwandlung (§ 577 a Abs. 2 BGB) - aufgrund nachprüfbarer statistischer Daten festgestellt werden. Dies setzt eine gründliche Untersuchung für jeden einzelnen Stadtteil von Berlin voraus.</p>

	Kabinettsbeschluss vom 1.10.2014	... praktische und problematische Auswirkungen	... und was der Berliner Mieterverein dazu meint
		<p>pfung von 15% in drei Jahren gelten soll, nicht auf die Begründung der Rechtsverordnung nach dem Mietrechtsnovellierungsgesetz übertragbar sein. Denn ergänzend muss in der Begründung nun auch ausgeführt werden, welche Maßnahmen das Land zur Beseitigung der Wohnungsmangellage bzw. der besonderen Gefährdungssituation in dem jeweiligen Gebiete ergreifen wird.</p>	
<p>11</p>	<p>[§ 556 d Abs. 2 Satz 7 BGB]</p> <p>Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.</p>	<p>Damit wird der in der Koalitionsvereinbarung benannten und von der CDU nachdrücklich geforderten aber rechtstechnisch unmöglichen Koppelung zwischen Mietrechtsänderung und Wohnungsneubauunterstützung durch „elegante“ Berücksichtigung Rechnung getragen.</p> <p>Aber: Ohne Einsatz von erheblichen Steuermitteln dürften effektive Maßnahmen zur Beseitigung des Wohnungsmangels nicht möglich sein.</p>	<p>Die Anforderung an die Länder, in der Begründung für die RechtsVO auch zu benennen, wie die die jeweilige Landesregierung Abhilfe bei der „Wohnungsmangellage“ schafft, muss entfallen, weil es in dem vorgesehenen Zeitrahmen (bis 2020) nicht möglich ist, diese Abhilfen in Abstimmung mit den Kommunen zu entwickeln.</p>
<p>12</p>	<p>[§ 556 e Abs. 1 Satz 1 BGB]</p> <p>§ 556e</p> <p>Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung</p> <p>(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden.</p>	<p>Es ist ein Abschlag von der Vormiete dann vorzunehmen, wenn die Leistung des Vermieters im neu abgeschlossenen Mietverhältnis gegenüber dem Vormietverhältnis zurückbleibt, beispielsweise wird kein Stellplatz mehr zur Verfügung gestellt (Blank WuM 14, 641 (650)). Umgekehrt gilt Entsprechendes.</p> <p>Der rechtsgeschäftliche Rechtsnachfolger des Vermieters (Eigentümerwechsel) kann sich auf die Vormiete nicht berufen (so Blank WuM 14, 641 (650)).</p>	<p>Die Bestandsschutzregelung über die Vormiete muss entfallen:</p> <p>Insoweit der Vermieter beim Vormieter Miethöhen oberhalb von 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete ohne modernisierungsbedingte Mietsteigerungen nur infolge des Drucks auf den Wohnungsmarkt realisieren konnte, ist nicht erforderlich und auch nicht gerechtfertigt, dass der Vermieter fortdauernd diesen Überhöhungsbetrag vereinnahmen kann. Da die Mietpreisklemme nur bei neuen Mietverhältnissen wirkt, ist bei Fortfall des Bestandsschutzes für die Vormiete auch keine echte Rückwirkung gegeben. Verfassungsrechtliche Bedenken bestehen nicht, da der Verlust des Mehrertrags aus der Vormiete oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete kein Insolvenzrisiko des Vermieters vermuten lässt. Es besteht auch kein Anlass dafür, Vermietergruppen zu schützen, die Erträge oberhalb der Kappungsgrenze realisiert haben gegenüber den Vermietern, die auf derartige Miethöhen bei Vertragsabschluss verzichtet haben.</p>

	Kabinettsbeschluss vom 1.10.2014	... praktische und problematische Auswirkungen	... und was der Berliner Mieterverein dazu meint
13	<p>[§ 556 e Abs. 1 Satz 2 BGB]</p> <p>Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.</p>	<p>Hier wird einer Vermieterforderung nach Klarstellung nachgekommen. Die in Abs. 1 Satz 1 in Bezug genommene „zuletzt geschuldete“ Miete soll nicht mehr eventuelle Minderungsbeträge einbeziehen. Dogmatisch ist nachvollziehbar, dass in der Vormiete Minderungsbeträge unberücksichtigt bleiben, weil theoretisch bei nicht beseitigtem Mangel auch der Folgiemietler mindern könnte. In der Praxis bleibt dem Mieter bei Vertragsabschluss aber nur der Mängelbeseitigungsanspruch, den umzusetzen bei Vertragsbeginn nicht einfach ist.</p> <p>Dass der (im Referentenentwurf noch enthaltene) Hinweis auf § 557 Abs. 1 BGB gestrichen wurde, ist für Mieter positiv, da nun auch Mieterhöhungen nach § 558 ff. BGB im letzten Jahr ausgenommen werden.</p>	
14	<p>[§ 556 e Abs. 2 Satz 1, 2 BGB]</p> <p>(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3 und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.</p>	<p>Es kommt nicht darauf an, ob eine Mieterhöhung vorgenommen wurde, sondern, ob eine Mieterhöhung wegen Modernisierung hätte vorgenommen werden können. So sind auch Modernisierungen während Leerstandes oder während der Selbstnutzung durch den Eigentümer zu berücksichtigen.</p> <p>Schwierig kann es werden, den Dreijahreszeitraum zu ermitteln: Es geht um den Zeitraum zwischen dem Beginn des neuen Mietverhältnisses und dem Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen (wann ist vom Abschluss auszugehen?).</p> <p>Die Vorschrift soll auch Anwendung finden auf vom Voreigentümer durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen (Blank WuM 14, 641 (652)).</p>	<p>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 Nachfolgiemietler aber in der Regel nicht beurteilen.</p> <p>Weiter muss klargestellt werden, dass dieser Bestandschutz nur für die Mietvertragsvereinbarung gilt und nicht nachträglich noch vom Vermieter eingefordert werden kann.</p>
15	<p>[§ 556 f Satz 1 BGB]</p> <p>§ 556f</p> <p>Ausnahmen</p>	<p>Nach dem Referentenentwurf sollte die Ausnahme von der Mietpreisbremse nur für die erste Vermietung neu errichteter Wohnungen gelten. Nun gilt diese Befreiung auch für Folgevermietungen. Allerdings war aufgrund der Bestands-</p>	<p>Die Ausnahme von der Mietpreisbremse für neu errichtete Wohnungen darf sich nur auf die erste Vermietung neu er-</p>

	Kabinettsbeschluss vom 1.10.2014	... praktische und problematische Auswirkungen	... und was der Berliner Mieterverein dazu meint
	<p>§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird.</p>	<p>schutzregelung nach § 556 e Abs. 1 BGB die „ungebremste“ Erstvermietung schon geschützt. Mit der Neuregelung ist es dem Vermieter möglich, auch die ungebremste Erstvermietung bei Folgevermietungen noch zu überschreiten. Ob dies am Markt tatsächlich durchsetzbar ist, sei dahingestellt. Aus Nachfragesicht entfällt bei Folgevermietungen der „Neubaubonus“. Auch ein Blick in die Mietspiegel lässt Zweifel aufkommen, ob bei Folgevermietungen in Neubauten das Mietniveau überhaupt gehalten werden kann.</p> <p>§ 556 f findet keine Anwendung, wenn vor dem 1.10.2014 entweder genutzt (auch in Form der Selbstnutzung durch den Eigentümer oder als Gewerberaum) oder vermietet wurde (Blank WuM 14, 641 (653)).</p> <p>„Vermietung“ bedeutet „Abschluss des Mietvertrags“</p>	<p>richteter Wohnungen beziehen.</p>
<p>16</p>	<p>[§ 556 f Satz 2 BGB]</p> <p>Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.</p>	<p>„Umfassend“ bedeutet laut Gesetzesbegründung, wenn die Modernisierungskosten ein Drittel der Kosten für Neubauten ausmachen (vgl. § 16 Abs. 1 Nr. 4 WoFG) Dieser Neubauskostenvergleich wird schwierig. Zudem führt dieser Anwendungsausschluss zu Abgrenzungsschwierigkeiten mit der Ausnahmevorschrift 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.</p> <p>Beachte: Für die zweite und jede weitere Vermietung ist § 556 f Satz 2 unanwendbar.</p>	<p>Die Ausnahmeregelung für umfassende Modernisierungen muss entfallen und der Bestandsschutzregelung für „normale“ Modernisierungen gleichgestellt werden. Es gibt keinen nachvollziehbaren Grund, warum umfassend und „normal“ anders bewertet werden, zumal die Darlegung einer umfassenden Modernisierung den Vermieter (Mieter?) vor erhebliche Probleme stellt.</p> <p>Hilfsweise sollte die Ausnahme insoweit präzisiert werden, als bei den Anforderungen an die umfassende Modernisierung auch auf die Erfüllung von § 9 Abs. 1 Satz 2 der EnEV (Überschreitung Jahresprimärenergiebedarf des Referenzgebäudes um max. 40%, etc.) abzustellen ist.</p>
<p>17</p>	<p>[§ 556 g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB]</p> <p>§ 556g</p> <p>Rechtsfolgen; Auskunft über die</p>	<p>Die Vorschrift liefert einen Anreiz für Vermieter, die neue Preisgrenze überhaupt nicht zu beachten, da ihnen ohnehin eine Miete von 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete sicher wäre (Derleder WuM 14, 443 (445)).</p>	<p>Im Falle des Verstoßes gegen die zulässige Miete (= mehr als 10% über der Vergleichsmiete) muss der Mieter einen Anspruch auf Rückführung der Miete auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete haben (so Derle-</p>

	Kabinettsbeschluss vom 1.10.2014	... praktische und problematische Auswirkungen	... und was der Berliner Mieterverein dazu meint
	<p>Miete</p> <p>(1) Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Unterkapitels abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die zulässige Miete überschritten wird.</p>		der a.a.O.).
18	<p>[§ 556 g Abs. 1 Satz 3, 4 BGB]</p> <p>Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. Die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden.</p>	Die Nichtanwendung der §§ 814, 817 Satz 2 BGB gilt nicht für vom Mieter angebotene und gezahlte Schmiergelder (Blank WuM 14, 641 (657)).	
19	<p>[§ 556 g Abs. 2 Satz 1, 2 BGB]</p> <p>(2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Die Rüge muss die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht.</p>		<p>Die Ausnahme- und Bestandsschutzregelungen führen zu einem massiven Anwendungsproblem der Mietpreismbremse. Faktisch weiß der Mieter zu Beginn eines Mietverhältnisses nicht, ob die geforderte Miete rechtlich zulässig ist. Er muss im Grunde <u>immer</u> 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.</p> <p>Die in § 556 g Abs. 2 BGB vorgenommene Aushebelung von Rückforderungen nach diesem Gesetz nichtiger Forderungen ist unbegründet und widerspricht den zivilrechtlichen Regelungen des Bereicherungsrechts (Blank WuM 14, 641 (655)) ebenso wie der der Rechtspraxis nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG). 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 Mie-</p>

	Kabinettsbeschluss vom 1.10.2014	... praktische und problematische Auswirkungen	... und was der Berliner Mieterverein dazu meint
			<p>ter 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.</p> <p>Auch wenn Mieter ihre Ansprüche erst nach Beendigung des Mietverhältnisses geltend machen würden, sind die Vermieter nicht unbillig betroffen.</p> <p>Und nicht zuletzt: Das Kündungsrisiko wegen Zahlungsverzugs bei Irrtum über die Mietpreisbremse besteht auch hier.</p> <p>Vorschlag: Einführung eines Absatzes „Informations- und Nachweispflichten des Vermieters. Danach ist der Vermieter verpflichtet, bei Mietvertragsabschluss ein spezifisches Formular zu verwenden, aus dem sich die Zusammensetzung der geforderten Miete ergibt. Dieses Formular enthält:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Angaben zur Miete des Vormieters, differenziert nach Nettokaltmiete, eventuell Erhöhungen aufgrund von Modernisierung in den letzten drei Jahren, Betriebskosten und sonstigen Zuschlägen. 2. Angaben zur Bezugsfertigkeit des Gebäudes 3. Angaben zu den Modernisierungskosten gemäß § 559 BGB insoweit diese nicht gegenüber dem Vormieter gel-

	Kabinettsbeschluss vom 1.10.2014	... praktische und problematische Auswirkungen	... und was der Berliner Mieterverein dazu meint
			tend gemacht wurden, die Maßnahme aber drei Jahre vor Vertragsbeginn durchgeführt wurde.
20	<p>[§ 556 g Abs. 3 Satz 1, 2 BGB]</p> <p>(3) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.</p>	<p>„unschwer Auskunft“: Hier wird einer Vermieterforderung nachgekommen. Betroffen könnten zum Beispiel Modernisierungsmaßnahmen sein, die ein Vermieter zwischen zwei Mietverhältnissen durchgeführt hat und für die ein Abzug fälliger Instandsetzungen, der mietmindernd wirken würde, nur schwer ermitteln könnte.</p> <p>Bei Verweigerung der Auskunft hat der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete (§ 273 BGB; Blank WuM 14, 641 (656)).</p>	<p>Die Einschränkung des Auskunftsanspruchs auf Tatsachen, über die der Vermieter unschwer Auskunft erteilen kann, muss rückgängig gemacht werden (einseitige Lastenverteilung - Darlegungs- und Beweislast zu „unschwer“ beim Mieter).</p> <p>Neben der reinen Auskunft muss der Vermieter auch eine Art von Glaubhaftmachung oder Beweisführung schulden, wenn dieser Anspruch Streitvermeidend wirken soll (Blank WuM 14, 641 (655)). Denn eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben des Vermieters bietet der reine Auskunftsanspruch nicht.</p>
21	<p>[§ 556 g Abs. 4 BGB]</p> <p>(4) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 2 und 3 bedürfen der Textform.</p>		
22	<p>[§ 557 a Abs. 4, 5 BGB]</p> <p>§ 557a wird wie folgt geändert:</p> <p>a) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt:</p> <p>(4) Die §§ 556d bis 556g sind auf jede Mietstaffel anzuwenden. Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556d Absatz 1 zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird. Die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe bleibt erhalten.</p>	<p>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.</p>	

	Kabinettsbeschluss vom 1.10.2014	... praktische und problematische Auswirkungen	... und was der Berliner Mieterverein dazu meint
	b) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5.		
23	<p>[§ 557 b Abs. 4, 5 BGB]</p> <p>§ 557b wird wie folgt geändert:</p> <p>a) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt:</p> <p>(4) Die §§ 556d bis 556g sind nur auf die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anzuwenden.“</p> <p>b) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5.</p>		
24	<p>[Art. 229 § ?? Abs. 1 EGBGB]</p> <p>Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche</p> <p>§ ... [einsetzen: nächster bei der Verkündung freier § mit Zählbezeichnung]</p> <p>Übergangsvorschriften zum Mietrechtsnovellierungsgesetz vom ... [einsetzen: Datum der Ausfertigung des Gesetzes]</p> <p>(1) Die §§ 556d bis 556g, § 557a Absatz 4 und § 557b Absatz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden auf Mietverträge und Staffelmietvereinbarungen über Wohnraum, die abgeschlossen worden sind, bevor die vertragsgegenständliche Mietwohnung in den Anwendungsbereich einer Rechtsverordnung nach § 556d Absatz 2 des</p>	<p>Die „Mietpreisbremse“ gilt nur für Mietverträge, die nach Inkrafttreten der jeweils regional einschlägigen Rechtsverordnung abgeschlossen werden. Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes kommt es nicht an.</p>	

	Kabinettsbeschluss vom 1.10.2014	... praktische und problematische Auswirkungen	... und was der Berliner Mieterverein dazu meint
	Bürgerlichen Gesetzbuchs fällt.		
25	[Art. 229 § ?? Abs. 2 EGBGB] (2) § 557a Absatz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht mehr anzuwenden auf Mietstaffeln, deren erste Miete zu einem Zeitpunkt fällig wird, in dem die vertragsgegenständliche Mietwohnung nicht mehr in den Anwendungsbereich einer Rechtsverordnung nach § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs fällt.	Wichtig ist die Klarstellung, dass es auf den Fälligkeitszeitpunkt der Staffeln und nicht auf den Tag des Abschlusses der Staffelmietvereinbarung ankommt für die Frage, ob die Staffelmiete in den Anwendungsbereich einer Rechtsverordnung nach 556 d Abs. 2 BGB fällt.	
26	[Art. 4 Satz 1 MietNovG] Inkrafttreten In Artikel 1 Nummer 3 tritt § 556d Absatz 2 am Tag nach der Verkündung in Kraft.		
27	[Art. 4 Satz 2 MietNovG] Im Übrigen tritt dieses Gesetz am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des zweiten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.		
28	[§ 5 WiStG] Soll nach Auffassung der Bundesregierung unverändert bleiben.	Die Anwendbarkeit des § 5 WiStG scheiterte in den letzten Jahren an den hohen Anforderungen, die der BGH an den Nachweis durch die Mieter zu einzelnen Tatbestandsmerkmalen stellte.	Es soll ein Artikel 3a eingefügt werden: Änderung des Gesetzes zur Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts. Damit soll § 5 WiStG wieder handhabbar werden, weil gemäß Drs. 459/13 des Landes NRW „infolge der Ausnutzung“ in Abs. 2 zu streichen wäre.