



BETHGE.REIMANN.STARI
RECHTSANWÄLTE

- RECHT AKTUELL -

Kurzinfo zum Immobilienrecht

Nr. 16 / 24. Februar 2016

Die Mietpreisbremse - Ein Überblick -

Bei der Beratung von Vermietern – und somit auch bei der Beratung von gewerblichen und privaten Immobilieninvestoren – sind in den letzten Monaten und Wochen verstärkt Fragen zur „Mietpreisbremse“ aufgetaucht. Vermieter sind verunsichert beim Neuabschluss von Wohnungsmietverträgen. Immobilieninvestoren wollen im Vorfeld kalkulieren, welche Mietsteigerungen kurz- und mittelfristig möglich erscheinen. Dies nehmen wir zum Anlass, nachfolgend einen Überblick über die Regelungen zur Mietpreisbremse zu geben und dabei auf die in der Beratungspraxis am häufigsten auftretenden Fragen und aktuelle Entwicklungen einzugehen.

I. Die Ausgangslage

In den Ballungsräumen steigen seit Jahren die Mieten. Zugleich steigt der Einkommensanteil, den der durchschnittliche Haushalt für die Versorgung mit Mietwohnraum aufzuwenden hat. Mit dem Ziel, dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hat der Gesetzgeber mit dem am 01. Juni 2015 in Kraft getretenem Mietrechtsnovellierungsgesetz (Miet-NovG) die Möglichkeit geschaffen, die Wiedervermietungsmiete der Höhe nach zu begrenzen.

Diese Begrenzung der Höhe der Wiedervermietungsmieten wird allgemein – und auch im Folgenden - als „Mietpreisbremse“ bezeichnet und ist in den §§ 556d bis 556g BGB geregelt. Die Vorschrift des § 556 d Abs. 2 BGB enthält eine Ermächtigungsnorm für die Bundesländer, mittels Rechtsverordnung bis zum 31. Dezember 2020 Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt für die Dauer von höchstens fünf Jahren auszuweisen. Für diese Gebiete gilt die Mietpreisbremse. Das bedeutet, dass die zulässigen Wiedervermietungsmiete bei 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete gekappt wird. Vermietungen von Wohnungen, die erstmals nach dem 01. Oktober 2014 genutzt und vermietet werden, sowie umfassend modernisierte Wohnungen sind von der Mietpreisbremse ausgenommen. Zur Durchsetzung der Mietpreisbremse ist dem Mieter sowohl ein Auskunftsanspruch hinsichtlich der Zulässigkeit der verlangten Miete, als auch ein Rückforderungsanspruch eingeräumt worden, der an den Zugang einer Rüge des Mieters beim Vermieter geknüpft ist.

II. Sachlicher Anwendungsbereich der „Mietpreisbremse“ in §§ 556d ff BGB

Die Vorschriften der §§ 556d ff BGB finden auf den **Neuabschluss** von **Wohnraummietverträgen** Anwendung.



1. Wohnraummietverträge

Die Regelungen gelten ausschließlich für Wohnraummietverträge, so dass Gewerbemietverträge von der Mietpreisbremse nicht umfasst werden. Ob und mit welcher Rechtsfolge Mischmietverhältnisses unter die Mietpreisbremse fallen, ist noch nicht abschließend geklärt. Es wird wohl darauf abzustellen sein, ob der Wohnzweck überwiegt. Allerdings ist dann fraglich, ob und wie bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete die gewerblichen Flächen zu berücksichtigen sind.

Nicht anwendbar ist die Mietpreisbremse auf Mietverhältnisse, die dem Mieterschutz im engeren Sinne nicht unterliegen (§ 549 Abs. 2 BGB). Das sind:

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (z. B. Ferienwohnungen, Wohnungen für Saisonarbeiter oder Studenten, die ihren Wohnsitz an einem anderen Ort haben, etc.)
- Möblierter Wohnraum in einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung
- Wohnraum zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf (z. B. Asylbewerber, Haftentlassene, etc.) mit einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege als Zwischenmieter
- Studenten- oder Jugendwohnheim

Achtung!

Viele schließen einen zeitlich befristeten Mietvertrag ab, um unter die Ausnahmevorschrift des § 549 Abs. 2 BGB zu fallen. Hierbei gilt es jedoch die Voraussetzungen der Ausnahmevorschrift vollständig zu erfüllen. In der Praxis ist hier ein erhöhter Beratungsbedarf festzustellen.

2. Neuabschluss eines Mietvertrages

Die Mietpreisbremse ist auf den Neuabschluss eines Mietvertrages, nicht jedoch auf die Fortsetzung von bestehenden Mietverträgen anwendbar. Es wird im Einzelfall zu prüfen sein, ob ein Mieteraustausch bzw. die Stellung eines Ersatzmieters eine Fortsetzung des bestehenden Mietvertrages darstellt oder als Neuabschluss einzustufen sein wird.

II. Örtlicher Anwendungsbereich

Die Mietpreisbremse soll nur für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten Anwendung finden. Gemäß § 556d Abs. 2 BGB sind die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Bemerkenswert ist, dass die entsprechende Verordnung spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten muss und nach dem Wortlaut des § 556d Abs. 2 BGB für maximal **5 Jahre** gelten darf, mithin nicht verlängert werden kann. Für die Frage, ob es sich um ein Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt handelt, wurden Kriterien aufgestellt, die jedoch nicht abschließend sind. Soweit die Landesregierungen von der Ermächtigung Gebrauch gemacht haben, werden die Gerichte voraussichtlich auch zu prüfen haben, ob die Voraussetzungen jeweils vorgelegen haben.

Bisher haben die nachfolgenden Landesregierungen von der Ermächtigung Gebrauch gemacht und in diversen Städten und Gemeinden die Mietpreisbremse eingeführt: Baden-Württemberg, Bayern, Brandenburg, Bremen, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-



Pfalz und Schleswig-Holstein. In den Stadtstaaten Berlin und Hamburg gilt die Mietpreisbremse uneingeschränkt.

III. Von der Mietpreisbremse ausgenommene Wohnungen

Bestimmte Wohnungen sind von der Mietpreisbremse ausgenommen.

1. Umfassend modernisierte Bestandswohnungen

Für umfassend modernisierte Bestandswohnungen gilt die Mietpreisbegrenzung (nur) für die erste Vermietung nach der Modernisierung nicht.

Unklar ist, welche Anforderungen an eine „umfassende Modernisierung“ zu stellen sind. Nach der Gesetzesbegründung ist dies anzunehmen, wenn die Modernisierung ihrem Umfang nach einem Neubau gleichkommt. Insoweit könnte man zum einen auf den Kostenaufwand abstellen. Danach müsste die Investition etwa 1/3 des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Kostenaufwands erreicht haben. Alternativ könnte man auch auf den tatsächlichen Umfang der Sanierungsmaßnahmen abstellen. So könnte darauf abgestellt werden, dass die Wohnung in mehreren wesentlichen Bereichen (z. B. neues Bad, neue Elektrik, neue Heizung, neue Fenster, etc.) verbessert wurde und insgesamt ein Zustand geschaffen wurde, der dem eines Neubaus vergleichbar ist. Welche Anforderungen die Rechtsprechung an eine „umfassende Modernisierung“ stellt, bleibt abzuwarten.

2. Neubauwohnungen

Ebenfalls von der Mietpreisbremse ausgeschlossen sind Neubauwohnungen. Das sind solche Wohnungen, die ab dem 01. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden. Vor dem 01. Oktober 2014 darf also weder eine Wohnnutzung (auch nicht eine Selbstnutzung), noch eine Vermietung der einzelnen Wohnung erfolgt sein.

IV. Die Berechnung der zulässigen Miete

Nach § 556d Abs. 1 BGB darf die Miete bei Beginn der unter die Mietpreisbremse fallenden Mietverhältnisse die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen. Die neu verlangte Miete darf somit maximal 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist in § 558 Abs. 2 BGB wie folgt gesetzlich definiert:

„Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind.“

Bemerkenswert ist, dass somit nicht auf die aktuelle Marktmiete, sondern auf einen Vierjahresraum abgestellt wird. Die ortsübliche Miete liegt daher in den meisten Ballungszentren unterhalb der aktuell möglichen Marktmieten.



Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird in der Praxis die wesentliche Rolle spielen. Zur Ermittlung werden im Wesentlichen ein Mietspiegel (einfach oder qualifiziert) oder/und ein Sachverständigengutachten herangezogen.

1. Qualifizierter Mietspiegel

Liegt für eine Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel vor, so ist dieser für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranzuziehen.

Anforderungen an einen Qualifizierten Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558d Abs. 1 und 2 BGB qualifiziert, wenn er

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt,
- von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt wurde,
- im Abstand von zwei Jahren an die Mietentwicklung angepasst und
- spätestens nach vier Jahren neu erstellt wird.

Erfüllt ein Mietspiegel diese Voraussetzungen, gilt gemäß § 558d Abs. 3 BGB die Vermutung, dass die im Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete widerspiegeln.

Exkurs: Der Berliner Mietspiegel – Ein qualifizierter Mietspiegel?

In Berlin wird über die Frage gestritten, ob der Berliner Mietspiegel die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel erfüllt und somit Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sein kann. Die Zivilprozessabteilung 235 des Amtsgerichts Charlottenburg in Berlin hatte mit Urteil vom 11. Mai 2015 zum Aktenzeichen 235 C 133/13 für Aufsehen erregt, weil es nach Durchführung einer Beweisaufnahme in Form eines Sachverständigengutachtens festgestellt hatte, dass es sich bei dem Berliner Mietspiegel 2013 nicht um einen qualifizierten Mietspiegel handele, da er nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sei. Andere Abteilungen des Amtsgerichts haben den Mietspiegel zumindest als einfachen Mietspiegel im Rahmen der Beweismittelwürdigung herangezogen. Wiederum andere Abteilungen haben die Qualifikation der Berliner Mietspiegels ohne Weiteres anerkannt. Auch die Kammern des Landgerichts urteilen uneinheitlich. Eine Kammer hat die Qualifikation ausdrücklich festgestellt (vgl. LG Berlin, Urte. v. 20. April 2015 – 18 S 411/13), eine andere Kammer hat den Berliner Mietspiegel zumindest als einfachen Mietspiegel für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen (vgl. LG Berlin, Urte. v. 16. Juli 2015 – 67 S 120/15), wiederum eine andere Kammer hat ausgeführt, dass jedenfalls der Mietspiegel 2009 auch als Schätzgrundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausscheide (vgl. LG Berlin, Urte. v. 17. Juli 2015 – 63 S 220/11). Die weitere Rechtsprechung bleibt abzuwarten. Im Ergebnis stellt der Berliner Mietspiegel schon wegen der uneinheitlichen Rechtsprechung gegenwärtig keine sichere Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar.

Es bleibt abzuwarten, wie sich die Rechtsprechung hier weiter entwickelt und ob der Berliner Mietspiegel 2017, für den die Arbeiten bereits begonnen haben, den Anforderungen an eine Qualifizierung genügen wird.



2. Der einfache Mietspiegel und das Sachverständigengutachten

Liegt kein qualifizierter Mietspiegel vor, kann zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zunächst auf einen ggf. bestehenden einfachen Mietspiegel (§ 558c BGB) zurückgegriffen werden. Anders als ein qualifizierter Mietspiegel bindet der einfache Mietspiegel das Gericht im Fall einer Klage nicht, in der es auf die ortsübliche Vergleichsmiete ankommt. In der Regel kommt dem einfachen Mietspiegel jedoch zumindest eine Indizwirkung zu.

Fehlt auch ein einfacher Mietspiegel oder ist ein solcher im Einzelfall zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht ausreichend, kann die ortsübliche Vergleichsmiete durch Sachverständigengutachten ermittelt werden.

3. Modernisierungszuschlag

Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, kann er die auf Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % errechnete Miete insoweit erhöhen, wie dies bei einer Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen zulässig wäre.

Voraussetzung ist, dass es sich um eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b BGB handelt. Das sind im Wesentlichen Maßnahmen zur Energieeinsparung, zum Klimaschutz, zur Verringerung des Wasserverbrauchs, zur Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache, zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse, zur Umsetzung öffentlich-rechtlicher Vorgaben und zur Schaffung neuen Wohnraums.

In diesem Fall kann der Vermieter die jährliche Miete um elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen (vgl. § 559 Abs. 1 BGB). Das heißt, die neu verlangte Miete darf somit 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich ein Zwölftel von elf Prozent der für die Modernisierung der Wohnung aufgewendeten Kosten betragen.

Exkurs: Geplante Einschränkung der Umlage von Modernisierungskosten

Der Bundesjustizminister Heiko Maas hatte Ende letzten Jahres erste Eckpunkte zur geplanten Mietrechtsnovelle bekannt gegeben. Danach soll unter anderem die Umlage von Modernisierungskosten auf die Miete eingeschränkt werden. Wie ausgeführt konnten bisher elf Prozent der Modernisierungskosten jährlich auf die Miete umgelegt werden. Im Koalitionsvertrag war eine Senkung auf zehn Prozent vorgesehen. Das Justizministerium sieht nun offenbar eine Senkung auf acht Prozent vor. Zudem soll eine Kappungsgrenze eingeführt werden, wonach die Miete nach einer Modernisierung in acht Jahren um höchstens 50 Prozent und maximal vier Euro pro Quadratmeter steigen darf. Noch bestehen jedoch Unstimmigkeiten zwischen den Koalitionspartnern. Mit einem Referententwurf ist daher wohl erst in einigen Wochen zu rechnen.

V. Prüfung und Rechtsfolgen einer unwirksam vereinbarten Anfangsmiete

Übersteigt die Anfangsmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % führt dies zur Teilunwirksamkeit, soweit die zulässige Miete überschritten wird. Im Übrigen werden der Mietvertrag und die vereinbarte Miete davon unberührt. Es wird also die zulässige Miete geschuldet.



1. Rückforderungsanspruch des Mieters (§ 556g Abs. 1 S. 3 BGB)

Die Teilunwirksamkeit der Vereinbarung über die Ausgangsmiete begründet einen Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete.

Der Rückzahlungsanspruch des Mieters nach § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB ist ein vertraglicher Anspruch eigener Art. Voraussetzung der Rückforderung ist, dass der Mieter die Mietpreisüberhöhung entsprechend der Mietpreisbremse gegenüber dem Vermieter rügt. Zurückgefordert werden kann nur die Miete, die nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Dabei muss die Rüge die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht (sog. „qualifizierte Rüge“).

2. Auskunftsanspruch des Mieters (§ 556g Abs. 3 BGB)

Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und sofern der Vermieter über diese Tatsachen unschwer Auskunft geben kann. Damit soll dem Mieter ermöglicht werden, die Zulässigkeit der Anfangsmiete prüfen zu können.

VI. Ausblick

Die politisch umstrittene Mietpreisbremse wirft auch in rechtlicher Hinsicht Fragen auf. In der Beratungspraxis spielt die Mietpreisbremse durchaus eine Rolle. Die gerichtlichen Verfahren halten sich indes in Grenzen, so dass zu den klärungsbedürftigen Rechtsfragen bisher keine befriedigende Rechtsprechung ergangen ist. Wir werden weiter berichten und stehen Ihnen selbstverständlich auch für Fragen im Zusammenhang mit der Neuvermietung von Wohnraum und der Durchsetzung von Mietpreisforderungen gerne zur Verfügung.

gez.
Malte Beuster
Rechtsanwalt

Redaktion:	Rechtsanwalt und Dipl.-Kfm. (FH) Malte Beuster, Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
Herausgeber:	Bethge.Reimann.Stari Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Berlin
Sekretariat:	Peggy Lüder, Tel: 030 – 890492-36, Fax: 030 – 890492-10

Recht aktuell wird nach sorgfältig ausgewählten Unterlagen erstellt. Diese Veröffentlichung verfolgt ausschließlich den Zweck, bestimmte Themen anzusprechen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für die Anwendung im konkreten Fall kann eine Haftung nicht übernommen werden. Sollten Sie weitere Fragen zu den angesprochenen Themen haben, so wenden Sie sich bitte an unsere Ansprechpartner. Der Nachdruck - auch auszugsweise - ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Wenn Sie die Publikation nicht mehr erhalten wollen, teilen Sie uns dies bitte per E-Mail mit.