

Die Mietpreisbremse – Der Wahnsinn ist Gesetz!

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zur Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de; Internet: <http://www.drstark.de/>

Seit Ende des Ersten Weltkrieges gab es in Deutschland immer wieder Phasen, wo der Gesetzgeber versuchte, einen Wohnungsmangel infolge kriegsbedingter Engpässe zu bekämpfen. Seit den sechziger Jahren wurden diese Beschränkungen sukzessive wieder aufgehoben. Was übrig blieb, war eine Beschränkung der Bestandsmieterhöhungen. Nunmehr hat der (Bundes-)Gesetzgeber ohne echte Not (und mit zweifelhaften Erfolgsaussichten) weitreichende Beschränkungsmöglichkeiten durch das „Mietrechtsnovellierungsgesetz 2015“ vorgenommen, welches am 01.Juni 2015 in Kraft getreten ist. Wenig überraschend haben die SPD geführten Bundesländer Berlin, Hamburg und nunmehr auch Nordrhein-Westfalen von dieser Ermächtigung durch eine entsprechende (Rechts-)Verordnung bereits Gebrauch gemacht. Dementsprechend gilt die Mietpreisbremse ab dem 01.Juli 2015 auch in Nordrhein-Westfalen und zwar in folgenden Städten:

Düsseldorf, Erkrath, Kleve, Langenfeld, Leverkusen, Meerbusch, Monheim, Neuss, Ratingen, Aachen, Bonn, Brühl, Frechen, Hürth, Köln, Siegburg, St. Augustin, Troisdorf, Münster, Bocholt, Bielefeld und Paderborn

Der nachfolgende Beitrag gibt einen Überblick über ein praxisrelevantes Thema, welches aufgrund zahlreicher „handwerklicher“ Mängel mit Sicherheit Rechtsanwälte, Gerichte, Verwalter, ebenso wie zahlreiche Mieter und Vermieter, intensiv beschäftigt wird.

I. Der Grundsatz

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz, nachfolgend kurz „die Mietpreisbremse“, wurde mit einem Unterkapitel 1 a ins Mietrecht des BGB eingefügt und zwar zwischen den Regelungen über die Betriebskosten und die Fälligkeit der Miete und den Vorschriften über die Erhöhung im Bestand. Dementsprechend wurde die Mietpreisbremse in vier Paragraphen (§§ 556 d – 556 g BGB) normiert. Ferner wurden noch die Vorschriften über die Staffel- und Indexmiete (§§ 557 a, 557 b BGB) angepasst.

Der Grundfall der Beschränkung ist in § 556 d BGB geregelt. Danach darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (vgl. § 558 Abs. 2 BGB) um maximal 10 % übersteigen, wenn das Mietobjekt in einem Bereich liegt, in welchem die Mietpreisbremse Anwendung finden (für NRW siehe oben).

1.) Voraussetzungen der (Rechts-)Verordnung

Ob die Voraussetzungen der (Rechts-)Verordnung vorliegen ist – für den Rechtsanwender völlig systemfremd – vor den Zivilgerichten in einem (Miet-)Zahlungsprozess zu überprüfen. Für den Rechtsanwender ebenso bemerkenswert ist, dass die Entscheidung über die Wirksamkeit der Verordnung keine über den konkreten Einzelfall hinausgehende Bedeutung hat und insbesondere auch kein abstraktes Normenkontrollverfahren stattfindet.

2.) Zeitlicher Anwendungsbereich

Die Mietpreisbremse greift nur für Mietverträge, welche nach Inkrafttreten der landesrechtlichen Verordnung abgeschlossen werden. Wann der Mietvertragsbeginn ist oder die Wohnung übergeben wurde ist irrelevant. Zeitlich begrenzt ist die Mietpreisbremse auf fünf Jahre. Dies bedeutet indes nicht, dass die Mietpreisbremse welche im Jahre 2015 in Kraft getreten ist, damit im Jahre 2020 bereits ausläuft. Vielmehr darf jede Gemeinde von dem Landesverordnungsgeber im Zeitraum von Juni 2015 bis Dezember 2025 für insgesamt fünf Jahre – egal ob am Stück oder in mehreren Zeitabschnitten – in eine solche Verordnung aufgenommen werden.

3.) Der „räumliche“ Anwendungsbereich

Von der Mietpreisbremse erfasst wird nur der Wohnraum. Hiervon ausgenommen ist

- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wurde (§ 549 Abs.1 BGB);
- Möblierter Wohnraum, der Teil der Vermieterwohnung ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, der an bestimmte Personen, mit dringenden Wohnbedarf, vermietet wurde (§ 549 Abs. 2 Ziff. 3 BGB) sowie
- Wohnraum in Studentenwohnheimen (§ 549 Abs. 3 BGB) und
- Wohnraum im preisgebundenen Wohnungsbau.

Unerheblich ist, ob die Wohnung als Ferienwohnung oder als Zweitwohnung genutzt oder vermietet wird.

4.) Der (miet-)vertragliche Anwendungsbereich

Die Mietpreisbremse gilt nur für (neue) Mietvertragsabschlüsse. Nicht erfasst werden also bereits getroffene Vereinbarungen über Mieterhöhungen im Bestand. Damit wird immer genau geprüft werden müssen, ob ein neuer Mietvertrag geschlossen wurde (für den die Mietpreisbremse greift) oder ob ein bestehender Mietvertrag verändert oder fortgesetzt wird (für den die Mietpreisbremse nicht greift). Zieht z.B. der Mieter aus und stellt er dem Vermieter einen Ersatzmieter, der in den bestehenden Mietvertrag „einsteigt“, greift die Mietpreisbremse nicht ein, auch wenn dies mit einer Mieterhöhung verbunden wird. Dies bietet Gestaltungsmöglichkeiten im Sinne des Vermieters...!).

Gleiches gilt, wenn der Mietgegenstand lediglich abgeändert oder erweitert wird (bspw. wird eine Mansarde oder ein Garten hinzuvermietet). Anders ist es aber dann, wenn der Mietvertrag zunächst einvernehmlich aufgehoben und sodann ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wird.

5.) Umfang der Mieterhöhung

Liegen die vorstehend aufgezeigten Voraussetzungen für die Anwendbarkeit der Mietpreisbremse vor, so darf die Wiedervermietungsmiete die ortsübliche Vergleichsmiete nur um maximal 10 % übersteigen. Die Beweislast für eine Überschreitung dieser Grenze liegt beim Mieter.

II. Die Ausnahmen

Während die Vorschrift des § 556 d BGB, wie vorstehend aufgezeigt, den Grundfall regelt, finden sich in § 556 e und § 556 f die Ausnahmen zur Mietpreisbremse.

1.) Die Ausnahme des § 556 e BGB

Die Vorschrift des § 556 e BGB normiert zwei Ausnahmen:

a) Die Ausnahme des § 556 e Abs. 1 BGB (Maßstab der Vormiete)

Die vg. Vorschrift sieht vor, dass dann wenn die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldet (Vormiete), höher ist als die nach § 556 d BGB zulässige Miete (also unter Überschreitung der 10 %-

Grenze), die neue Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden darf. In concreto darf damit der Vermieter die Miete „die der vorherige Mieter zuletzt schuldet“ grundsätzlich weiter verlangen. Dies setzt voraus, dass die vormals gezahlte Miete auch wirksam vereinbart worden war. War dies nicht der Fall, bspw. weil ein Verstoß gegen Wucher- oder Mietpreisüberhöhungsvorschriften vorlag, so kann auf diese Vormiete nicht abgestellt werden. Berücksichtigt werden kann indes eine in der Vergangenheit wirksam vorgenommene Modernisierungsmietpreiserhöhung (§§ 559, 559b BGB) oder auch einvernehmliche Mietanpassungen außerhalb des formellen Mieterhöhungsrechts.

Hiervon gibt es indes „zwei Ausnahmen von der Ausnahme“, wobei die erste Ausnahme von der Ausnahme zugunsten des Vermieters und die zweite Ausnahme von der Ausnahme zugunsten des Mieters wirkt:

aa) Mietminderung

Hat der Vormieter die Miete gemindert, kann der Neumieter nicht einwenden, dass wegen dieser Mietminderung die Vormiete tatsächlich geringer war. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um einen behebbaren oder unbehebaren Mietmangel handelt.

bb) Mieterhöhung mit dem Vormieter

Um eine Umgehung der Mietpreisbremse zu verhindern, bleibt bei der Ermittlung der Vormiete eine Mieterhöhung unberücksichtigt, die mit dem Vormieter innerhalb eines Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden ist. Der Gesetzgeber befürchtete, dass der Vermieter und der Vormieter bei absehbarem Ende des Mietverhältnisses eine Mieterhöhung vereinbaren, die vor allem dem Nachmieter belastet, ergo Vermieter und Vormieter „klüngeln“. Anders ist es nur dann, wenn die Miete aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme nach den §§ 559, 559 b BGB erhöht wurde.

b) Die Ausnahme des § 556 e Abs. 2 BGB (Der Maßstab bei Modernisierungsmaßnahmen)

Gemäß § 556 e Abs. 2 BGB kann der Vermieter bei der Neuvertragsmiete berücksichtigen, dass er innerhalb der letzten drei Jahre Modernisierungsarbeiten i.S.d. § 555 b BGB durchgeführt hat. Die diesbezügliche Berechnung ist kompliziert:

Zunächst ist die ortsübliche Vergleichsmiete zu Beginn des Mietverhältnisses für die Wohnung im unrenovierten Zustand zu ermitteln. Diese Miete kann nun in einem ersten Schritt um den Neuvermietungszuschlag von 10 % erhöht werden. Sodann erfolgt in einem zweiten Schritt der Zuschlag, der sich aus einer Mieterhöhung für die Modernisierungsmaßnahme nach den §§ 559 Abs. 1 bis Abs. 3 und den §§ 559 a Abs. 1 bis Abs. 4 ergäbe (11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten).

2.) Die Ausnahme des § 556 f BGB

Die Mietpreisbremse gilt nicht, wenn die vermietete Wohnung nach dem 01.10.2014 erstmalig genutzt und vermietet wird. Gleiches gilt, wenn die Wohnung nach einer umfassenden Modernisierung erstmals vermietet wird. Im Einzelnen:

a) Die erstmals genutzte/vermietete Wohnung, § 556 f S. 1 BGB

Die Ausnahme von der Anwendbarkeit der Mietpreisbremse ist nur gegeben, wenn die Wohnung nach dem 01.10.2014 „erstmalig“ vermietet/genutzt worden ist. Dies bedeutet:

Hat ein Eigentümer bis zum 30.09.2014 seine Wohnung selbst genutzt und will er sie nun (nach dem 01.10.2014) vermieten, findet die Mietpreisbremse Anwendung!

Liegen demgegenüber die Umstände für eine Befreiung von der Mietpreisbremse gemäß § 556 f S. 1 BGB vor, gilt diese auf Dauer, also auch für Folgevermietungen!

b) Die umfassend modernisierte Wohnung, § 556 f S. 2 BGB

Gemäß § 556 f S. 2 BGB gilt die Mietpreisbremse ebenfalls nicht für die erste Vermietung einer Wohnung nach deren umfassenden Modernisierung. Hierbei muss es sich um bauliche Veränderungen handeln, die unter den Katalog des § 555 b Nr. 1, 3 bis 6 BGB fallen. Damit sind (auch) umfassende Instandhaltungsmaßnahmen von dieser Ausnahmegesetzvorschrift (leider) nicht erfasst. Vereinfacht ausgedrückt muss daher die Modernisierung so umfassend sein, dass praktisch eine Gleichstellung mit einem Neubau vorliegt!

Die Befreiung von der Mietpreisbremse gilt aber nur für die erste Vermietung nach der umfassenden Modernisierung! Bei nachfolgenden Vermietungen findet demnach die Mietpreisbremse wieder Anwendung, die vormals vereinbarte Miete wird für die weiterfolgenden Mietverhältnisse nur zur rechtlich verbindlichen „Vormiete“.

III. Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die Mietpreisbremse

Die Rechtsfolgen bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse sind in § 556 g BGB geregelt. Hieraus folgt zunächst eine (relative) Unwirksamkeit der Mietpreisabrede und ein Rückforderungsanspruch hinsichtlich der „zu viel“ bezahlten Miete (§§ 556 g Abs. 1 und Abs. 2 BGB) sowie ein Auskunftsanspruch gegenüber dem Vermieter. Im Einzelnen:

1.) Relative Unwirksamkeit des Mietvertrages und Rückforderungsanspruch, § 556 g Abs. 1 u. Abs. 2 BGB

Alle Abweichungen von der Mietpreisbremse zu Lasten des Mieters sind unwirksam. Unwirksam ist indes nicht der Mietvertrag im Ganzen, sondern nur der Teil, welcher die höchstzulässige Miete übersteigt. Dazu zählen auch alle weiteren Vereinbarungen, welche die Mietpreisbremse „ausbremsen“ sollen, wie bspw. Klauseln, mit denen sich der Vermieter von dem Mieter bestätigen lässt, dass es sich um einen Neubau oder um eine umfassende Renovierung handelt. Ebenso wenn der Mieter dem Vermieter eine „Provision“ oder ein „Schmiergeld“ angeboten hat, um die Wohnung zu erhalten. Derartige Zahlungen werden als Teil der Miete gewertet.

Liegt ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vor, hat der Mieter einen Rückzahlungsanspruch hinsichtlich der überzahlten Miete. Voraussetzung hierfür ist aber, dass der Mieter den Verstoß gegen die Mietpreisbremse bei dem Vermieter **qualifiziert** und **schriftlich** gerügt hat. Hierfür reicht indes nicht aus, dass er – bestenfalls noch in einem Formular- oder Musterschreiben – allgemeine Bedenken äußert. Gefordert wird hier, dass der Mieter konkrete Tatsachen bezogen auf den konkreten Mietvertrag vorträgt (bspw. Flächenabweichung, unrichtige Einordnung in den Mietspiegel pp).

Kommt der Mieter dieser Rügepflicht nach, kann der Mieter die überzahlte Miete zurück fordern, ab Zugang der Rüge, nicht indes vorher!

2.) Auskunftsanspruch, § 556 g Abs. 3 BGB

Ausweislich der vg. Vorschrift ist der

„Vermieter auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete [...], soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft gegeben kann.“

Dieser Auskunftsanspruch soll den Mieter in die Lage versetzen, die Erfolgsaussichten einer Rückforderungsklage und die Risiken einer (teilweisen) Zahlungseinstellung zu überprüfen.

Der Auskunftsanspruch ist erfüllt, sobald die Auskünfte **schriftlich** (vgl. § 556 g Abs.4 BGB) erteilt wurden. Ein Anspruch auf Vorlage von Belegen, insbesondere eine Kopie des Mietvertrages mit dem Vormieter (egal ob geschwärzt oder nicht) hat der Mieter nicht. Soweit der Mieter Auskunft über

Modernisierungsmaßnahmen verlangt, muss die Auskunft den Anforderungen des § 559 b Abs. 1 S. 1, 3 BGB entsprechen (nachvollziehbare Berechnung des Erhöhungsbetrages, Erläuterung des Verteilungsschlüssels und den abgesetzten Koteanteilen für die Instandsetzung).

3.) Keine Umgehung durch Staffel- und Indexmieten

Um Umgehungen der Mietpreisbremse durch Staffel- und Indexmieten zu verhindern, wurden auch die §§ 557 a, 557 b BGB angepasst. Das bedeutet:

Wurde eine Staffel-/Indexmiete vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse (Rechtsverordnung der Länder) vereinbart, gilt die Mietpreisbremse gar nicht.

Für die danach abgeschlossenen Staffelmieten gilt, dass jede Staffel auf ihre preisrechtliche Relevanz zu überprüfen ist. Maßstab ist dabei stets die ortsübliche Vergleichsmiete zum Zeitpunkt des Staffeleintritts.

Für die Indexmiete gilt die Mietpreisvereinbarung gemäß § 557 b Abs. 4 BGB nur für die Ausgangsmiete.

Praxistipp:

Die Mietpreisbremse bewirkt bei höchst fragwürdigen Erfolgsaussichten einen äußerst unübersichtlichen Markt. Selbst bei Gemeinden, welche durch Verordnungen des Landesgesetzgebers von der Mietpreisbremse erfasst werden, wie bspw. Köln, gelten ganz unterschiedlichen Grenzen, teilweise selbst innerhalb eines Hauses! Erschwert wird die Praktikabilität und Rechtssicherheit noch durch die ohnehin fragwürdige und streitbefangene Höhe der „ortsüblich Vergleichsmiete“. Kurz gesagt: **Guter (Rechts-) Rat wird teuer!**

Dr. Ralf Stark, 01.07.2015

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.