

## **Merkblatt zur Mietpreisbremse**

(Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten  
und zur Stärkung des Bestellerprinzips  
bei der Wohnungsvermittlung)

**Dieser Artikel wurde verfasst von Herrn Helge Norbert Ziegler, Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) und Vorstand des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, Hanauer Landstr. 204, 60314 Frankfurt, Telefon: (069) 24 74 84 80, Telefax: (069) 24 74 84 899, eMail: ziegler@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de**

### **1. Vorbemerkungen:**

Das Gesetz ist neu und wird noch viele Kommentatoren, Rechtsanwälte und Gerichte beschäftigen. Daher gibt es noch keine Rechtsprechung und keine weiteren Erfahrungen. Die hier getroffenen Aussagen haben den Stand vom 26.03.2015. Aus den genannten Gründen werden vom Anwender immer wieder Neuerungen zu berücksichtigen sein.

### **2. Neue gesetzliche Regelungen**

Da den meisten Lesern dieses Merkblattes noch keine aktualisierte Ausgabe eines BGB vorliegen wird, werden die neuen Paragraphen hier wiedergegeben:

#### **§ 556d BGB - Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung**

- (1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Abs. 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) höchstens um zehn Prozent übersteigen.
- (2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. 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
  1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
  2. die überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
  3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
  4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Hinweis:

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens am 31.12.2020 in Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

**§ 556e BGB - Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung**

- (1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. 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.
- (2) Hat der Mieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB durchgeführt, so darf die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 und 3 und § 559a Abs. 1 bis 4 BGB ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

Hinweis:

Mit einem ausziehenden Mieter noch eine höhere Miete zu vereinbaren, um gegenüber dem neuen Mieter eine höhere Vormiete belegen zu können, geht ins Leere, denn die Karenzzeit beträgt ein Jahr. Vermutlich sind damit die zurückliegenden zwölf Monate gemeint.

**§ 556f BGB - Ausnahmen**

§ 556d BGB ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Die §§ 556d und 556e BGB sind nicht anzuwenden auf die erste Miete nach umfassender Modernisierung.

**§ 556g BGB - Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete**

- (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. 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 BGB sind nicht anzuwenden.
- (2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e BGB 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.
- (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 Abs. 2 BGB) gilt § 559b Abs. 1 und 2 und 3 BGB entsprechend.
- (4) Sämtliche Erklärungen nach den Abs. 2 und 3 bedürfen der Schriftform.

Hinweis:

- Hat der Vermieter eine höhere Miete als die zulässige empfangen, so hat er diese an den Mieter zurückzuerstatten. Allerdings erstmalig für den Zeitraum, für den ihn der Mieter zu Recht wegen der zu hohen Miete gerügt hat, also nicht rückwirkend.
- Auf Verlangen des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter nachzuweisen, aufgrund welcher Tatsachen er die Miethöhe festgelegt hat. Liegt kein Mietspiegel vor, so ist dem Vermieter nur der Weg über ein Gutachten oder vergleichbare Mieten eröffnet. Die möglicherweise erforderliche Einschaltung eines Gutachters kann sehr teuer werden, weshalb sich eine Einigung mit dem Mieter in den meisten Fällen lohnen wird.
- Für die Erklärungen des Mieters reichte die Textform. Damit ist sie auch per Fax oder E-Mail zulässig.

### **3. Geltungsbereich**

- Die hier wiedergegebenen gesetzlichen Bestimmungen sind nicht zutreffend bei Mietverhältnissen, die auf einen häufigen Mieterwechsel angelegt sind, wie zum Beispiel Studentenwohnheime, Jugendwohnheime, möblierter Wohnraum innerhalb der Vermieterwohnung, Ferienwohnungen, Mietverhältnisse mit einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zur Vermietung an Personen mit dringendem Wohnbedarf (§ 549 Abs. 2 BGB).
- Ferner sind diese gesetzlichen Bestimmungen nicht auf bestehende Mietverhältnisse ohne Neuvermietung anzuwenden.
- Diese gesetzlichen Beschränkungen gelten nur für Wohnraummietverhältnisse. Schwierig könnte die Abgrenzung bei Mischmietverhältnissen sein. Hier gilt entweder Wohnraummietrecht oder Gewerberaummietrecht.

### **4. Voraussetzungen für die Anwendung des Gesetzes**

- Voraussetzung hierfür ist eine Neuvermietung. Das Hinzukommen eines weiteren Mieters stellt keinen Neuabschluss dar, ebenso nicht die Stellung eines Ersatzmieters (Achtung: nicht Nachmieter). In beiden Fällen greift die neue gesetzliche Regelung nicht.
- Ebenso ist es erforderlich, dass die Wohnung im anerkannten Geltungsbereich eines angespannten Wohnungsmarktes liegt.

### **5. Angespannter Wohnungsmarkt**

Es ist den Bundesländern überlassen, welche Städte oder Stadtteile sie dieser Voraussetzung zuordnen. Gemeinden können beantragen, dass sie ganz oder teilweise dem zugeordnet werden. Dieser Antrag muss bis zum 31.12.2020 mit Nennung der Aufnahmekriterien gestellt sein. Die Ausnahmeregelung kann nur für maximal fünf Jahre gelten.

### **6. Ausnahmen von dieser neuen gesetzlichen Regelung**

- alte Mietverhältnisse
- Neubau
- umfassende Renovierung (die Renovierungskosten betragen mehr als ein Drittel der Neubaukosten)
- geschuldete Vormiete

### **7. Staffel- und Indexmieten – Änderungen der §§ 557a und 557b BGB**

Diese beiden gesetzlichen Bestimmungen werden aktualisiert. Bei der Staffelmiete bleiben Altverträge außen vor. Problematisch wird es jedoch, wenn mit der Staffel die zulässige Miete überschritten werden würde. Dies wäre nicht gültig. Für die Indexierung der Miete werden keine Änderungen eintreten.

## **8. Missachtung der gesetzlichen Bestimmungen**

- Der Mieter kann ab dem Zeitpunkt der Rüge die nicht gerechtfertigt Miete zurückverlangen.
- Eine gesetzliche Strafe für den Vermieter ist nicht vorgesehen.

Wirtschaftsjurist Helge Norbert Ziegler, 26.03.2015

### **Rechtlicher Hinweis**

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

