

## **09.10.2014 - Die Mietpreisbremse im neuen Mietrecht des BGB und deren Auswirkungen auf den Wohnungsbau**

**von RA Dr. Kurt Klassen**

Neue gesetzliche Regelungen im Mietrecht sollen den Mietpreisanstieg in den Ballungsgebieten

zumindest für die nächsten 5 Jahre vorübergehend dämpfen.

Wir haben in Deutschland 20 Mio. vermietete Wohnungen. Davon 4 Mio. Wohnungen in den sogenannten Metropolregionen. (Beispielsweise M, F, S, K, HH, FR, HD und Regensburg). Bei 10 % Mieterwechseln/Fluktuation p. a. haben wir 400.000 Rechtsfälle mit Mieterhöhungsverlangen/ Mietpreisbremsungen. Das beleuchtet die politische Dimension und die sozialpolitische Brisanz einer Mietpreisbremse.

Verfolgt man die Pressebeiträge zur Diskussion über die Mietpreisbremse im Mietrecht in den letzten Wochen und Monaten, dann ergibt sich ein leichtes Übergewicht zugunsten der Fraktion der Wohnungsinhaber und deren Lobby.

Verlierer sind, so scheint es, diesmal die Mietwohnungsmakler in den Ballungsgebieten.

Für die Makler von Mietwohnungen wurde das Wohnungsvermittlungsgesetz geändert. Bis auf den Spezialfall des Maklersuchauftrages durch einen Mieter zahlt künftig der Vermieter den Makler, wenn er einen einschaltet.

Umgehungsversuche über Scheinverträge werden mit Bußgeld belegt, § 8 WoVermittG. Die Neuregelung gilt bundesweit und nicht nur für Ballungsgebiete.

Inventarablöseverträge bleiben weiterhin unwirksam, § 4 a WoVermittG a. F.

Risiko: Die Vermieter suchen sich die Mieter selber und geraten verstärkt an Mietnomaden und andere Querulanten.

Die Maklerverbände haben schon ein Gutachten in Auftrag gegeben zur Verfassungsmäßigkeit der neuen Regelungen gemäß Art 12 GG, dem Grundsatz der Berufsfreiheit.

Das neue Mietrecht ist vom Bundeskabinett am 01.10.2014 beschlossen worden, der Gesetzentwurf der Bundesregierung soll im Frühjahr 2015 im Bundestag verabschiedet werden.

Wesentlicher Kerngehalt ist die Regelung, dass künftig eine Mietpreissteigerung von 10 % auf die ortsübliche Vergleichsmiete für alle neuen Mietverhältnisse gilt, also bei der Wiedervermietung und auch für neue Staffel- und Indexmietverträge. Das ist die neue Kappungsgrenze.

Es muss also unterschieden werden zwischen der Mietpreisbremse bei

A.) der Erst-/ oder Neuvermietung

B.) beim bestehenden Mietverhältnis

C) der Wiedervermietung

#### **A.) Die Mietpreisbremse bei der Erstvermietung:**

Eine Ausnahme von der Mietpreisbremse gibt es nur bei der Erstvermietung, § 556 f BGB, und nach einer umfassenden Modernisierung.

Ursprünglich sollte auch bei Neuvermietungen/Erstvermietungen eine Kappungsgrenze im Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete eingezogen werden. Davon ist der Gesetzgeber aber abgerückt. Nach den Angaben des Bundesjustizministeriums soll die Mietpreisbremse keinesfalls die Neubautätigkeit beeinträchtigen.

Bei der Erstvermietung kann der Vermieter also die Marktmiete verlangen, die Miete, die der Markt hergibt.

Zu differenzieren ist also zwischen der Marktmiete und dem Rechtsbegriff Vergleichsmiete. Diese definiert § 558 Abs. 2 BGB. Die Vergleichsmieten ergeben sich aus dem regionalen Mietspiegel.

Die aktuelle Marktmiete ist 15 % bis 30 % höher als die Vergleichsmiete.

Im Gesetzentwurf hat die bei Erstvermietung vereinbarte Marktmiete Bestand für den Fall, dass kurz darauf ein Mieterwechsel eintritt, § 556 e BGB. Bei Neubautätigkeit kann der Vermieter also bei der Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Investition mit der anfangs vereinbarten Marktmiete kalkulieren. Die einmal vereinbarte „Vormiete“ kann wieder vereinbart werden.

Der Vermieter hat indessen ein Problem, wenn er innerhalb mehrerer Monate 2 x einen Makler einschaltet und bezahlen muss.

## **B.) Die Mietpreisbremse beim bestehenden Mietverhältnis:**

Das Mietrecht liefert als Instrument für die Regelung der Miethöhe im Bestand den qualifizierten Mietspiegel.

Ein sog. qualifizierter Mietspiegel gem. § 558 d BGB ist dabei nicht nur ein Bewertungsmaßstab, sondern sogar Anspruchsgrundlage für eine Mietzinserhöhungsklage. Dem qualifizierten Mietspiegel und der dort mit wissenschaftlichen Methoden ermittelten Vergleichsmiete kommt daher erhebliche Bedeutung zu.

Die qualifizierten Mietspiegel sind indessen eine Quelle „ständiger Freude“ und werden von der Wohnungswirtschaft immer wieder als weltfremd oder überholt kritisiert. Die Mieterverbände zürnen wegen der Datenerhebungen über bezahlte Mieten nur aus den letzten 4 Jahren.

Den § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei fortlaufendem Mietverhältnis) hat der Gesetzentwurf nicht geändert.

Wie nach altem Recht kann die Miete innerhalb von 3 Jahren in den Metropolregionen um 15 % (außerhalb um 20 %) bis zur Höhe der Vergleichsmiete angehoben werden.

Pressemitteilungen, die auch für ungekündigte Mietverhältnisse über eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 10 % berichten, finden keine Stütze in den neuen Vorschriften.

Gebiete mit angespanntem Mietmarkt, werden durch die Landesregierungen bestimmt. Dasselbe gilt für die neuen Regelungen zur Mietpreisbremse.

Das Procedere für ein wirksames Mietzinserhöhungsverlangen und die Anspruchsvoraussetzungen für eine begründete Mietzinserhöhungsklage haben sich nicht geändert.

Sie sind auch nicht Gegenstand dieser Informationen zur geplanten Mietpreisbremse.

Es darf davon ausgegangen werden, dass sich die Vermieter bis zur gesetzlichen Regelung Anfang 2015 mit Mieterhöhungsmaßnahmen beeilen werden, damit Ihnen nicht die angebliche neue Kappungsgrenze von 10 % die Einnahmen schmälere.

Bei den Mieterhöhungsverlangen im Bestand und bei laufenden Mietverhältnissen ist die geplante Mietpreisbremse nur relativ wirksam. Bis zum Inkrafttreten der Gesetzesnovelle wird sich die ortsübliche Vergleichsmiete in Ballungsgebieten weiter angehoben haben. Die Vergleichsmieten ergeben sich aus Angebot und Nachfrage. Die Politik und das Mietrecht haben darauf keinen Einfluss.

### **C.) Die Mietpreisbremse bei der Wiedervermietung:**

Neu ist die Mietpreisbremse für Mieterhöhungsverlangen im Falle einer Wiedervermietung, § 556 d BGB. Dieses Instrument ist tatsächlich auf erste Sicht erfolgsversprechend und findet auch den Beifall der Mieterverbände. Der Vermieter darf danach bei einem Mieterwechsel keinen neuen Vertrag gemäß den nebenan gezahlten Marktmieten abschließen, sondern er muss sich mit der Vergleichsmiete begnügen + 10 %.

Bei einer Wiedervermietung soll der Vermieter also nur 10 % auf die von ihm zu ermittelnde Vergleichsmiete aufschlagen dürfen. Nach Markterhebungen werden bei einer Wiedervermietung 40 - 60 % auf die ursprünglich gezahlte Miete aufgeschlagen, wenn das der Markt hergibt. Auch bei der Wiedervermietung muss künftig der Mietspiegel in die Hand genommen werden.

Zulässig bleibt ein Zuschlag auf die Vergleichsmiete + 10 % bei einer Zwischenmodernisierung, §§ 559 BGB i. V. m § 556 e Abs. 2 BGB.

Bei der Wiedervermietung soll der Deckel nach dem Willen der Bundesregierung (GroKo) Mietpreissprünge flacher ausfallen lassen und damit allgemein das Mietpreisniveau unten halten.

Das Prüfungsrecht des Mieters, betreffs der alten Vormiete, regelt das Gesetz.

Bei evtl. Überzahlungen hat der Mieter einen Bereicherungsanspruch gegen den Vermieter, § 556 g BGB.

Diese Regelung ist heikel und konfliktträchtig. Falsche Vermieterangaben werden nicht als OWi verfolgt. Der Straftatbestand des Betruges (§ 263 StGB) ist nicht

erfüllt mangels eines Vermögensschadens beim Mieter, weil er seinen Bereicherungsanspruch wegen Zuvielzahlung hat.

Mutmaßlich wird es also nicht weniger, sondern immer mehr Mietrechtsprozesse geben.

Allerdings gilt auch hier nach der Lebenserfahrung wo kein Kläger da kein Richter.

- D.)** Voraussichtlich drohen pro Jahr nicht nur 400.000 Rechtsfälle bei den üblichen Mieterwechseln, sondern zusätzlich Konflikte in den bislang problemlos laufenden Bestandsmietverhältnissen. Mieter und Vermieter passen auch bei gutem Willen nicht zusammen.

Im Wohnungsmarkt gibt es vermietende Eigentümer, die selber zur Miete wohnen. Oft haben sie ein großes Verständnis für den Mieter und sehen davon ab, das sind oft feine Menschen, ihren Mietern mit Mieterhöhungsverlangen gem. § 558 BGB hinterherzulaufen und sie damit zu verärgern.

Die feinen Vermieter haben sich in der Vergangenheit vielmehr darauf verlassen, bei der Wiedervermietung die Miete um 40 - 60 %, jedenfalls bis zur Marktmiete anheben zu können. Dieser „Nachschlag“ konnte sie dafür entschädigen, oft jahrelang oder sogar für Jahrzehnte auf Mieterhöhungsklagen zu verzichten.

Dieses sozial sinnvolle Verhalten hat aber nunmehr der Gesetzgeber abgewürgt. Die Problematik hat der Gesetzgeber zwar erkannt, sie wird von ihm aber heruntergespielt.

Jeder Vermieter, der die alte Dame im 3. Stock mit Mieterhöhungsverlangen nicht belästigen wollte, im Vertrauen darauf, beim Mieterwechsel spätestens entgangene Mieten wieder hereinzuholen, fühlt sich jetzt herausgefordert.

Die Mietpreisbremse kann also zum Bumerang werden. Umgangssprachlich nennt man das Eigentor. Vorstellbar ist nunmehr, dass jeder feine Vermieter der genannten Art kurzfristig mit Mieterhöhungsverlangen auf seinen alt gedienten Mieter zukommt, um nicht beim zukünftigen Mieterwechsel zu kurz zu kommen.

Diesen Aspekt haben die Verbände bislang übersehen oder bislang jedenfalls nicht thematisiert.

Also darf die These gewagt werden, dass der Mietenmarkt in den nächsten 10 Monaten noch einmal kräftig durcheinandergewirbelt werden wird. Es wird zu einer signifikanten Anhebung der Bestandsmieten kommen. Das allgemeine Vergleichsmietenniveau wird ansteigen.

Das hat der Gesetzgeber eigentlich nicht gewollt. Aber gut gemeint ist noch nicht gut gemacht.

Als Zwischenergebnis haben wir also die Feststellung zu treffen, dass bei der Erstvermietung die Immobilienverbände und deren Lobby die Deutungshoheit behalten haben. Bei Wohnungen im Bestand und beim Mieterwechsel kann die Mietpreisbremse greifen oder auch nicht.

Nach meiner unmaßgeblichen Meinung wird die Mietpreisbremse keine Auswirkungen auf den Wohnungsbau haben.

Insbesondere im Ballungsgebiet München wird es auch künftig nach Angebot und Nachfrage gehen. Nach den Prognosen der Städteplaner und Sozialwissenschaftler haben wir einen Vermietermarkt bis in das Jahr 2030.

Dabei haben die relativ hohen Mieten in den Ballungsgebieten auch ihre guten Seiten.

Bekanntlich kann man mit einer Wohnung einen Menschen genauso erschlagen wie mit einer Axt.

Gute Mieten ermöglichen die Erhaltung und die Modernisierung von Wohnanlagen aus Vermietereinkommen. Anderenfalls greift der Fiskus auf die Mieteinnahmen zu. Der Haus- und Grundbesitzerverein in München hat ausgerechnet, dass allein die Mieteinnahmen für München jährlich eine Steuereinnahme für den Fiskus erbringen in Höhe von € 1,1 Mrd.

Auch der Fiskus und der Stadtkämmerer sind also erfreut über hohe Mieten. Bestimmte Anteile der Einkommenssteuer fließen zurück an die Kommune.

Was wirklich gegen Mietpreissteigerungen hilft, ist ein Wohnungsbauprogramm durch die Kommune. Alle Kommunen sitzen auf Baulandreserven. In Berlin sollen beispielsweise aufgelassene Friedhöfe überbaut werden. Man muss nicht nur mehr Bauland ausweisen und man sollte auch darüber nachdenken, ob man anders und höher bauen sollte. Bei Notstandslagen kann die Bebauung der Umgebung keine Deckelung der Geschosshöhe rechtfertigen. Berlin und Hamburg bauen höher als München.

Angesprochen werden muss noch das Nachverdichtungskonzept der Kommunen mit erheblicher Wohnraumnachfrage. Stichwort: Gartenstadtsatzungs-Diskussion.

Privaten Bauherrn müsste mit Steuersenkungsprogrammen (degressive Abschreibung) entgegengekommen werden.

Die Kommunen sollten die Grundstücke billiger hergeben als zum Verkehrswert, wenn die Wohnungsnot beseitigt werden soll. Ggf. müssen Erbpachtmodelle aufgelegt werden.

Jedenfalls geht der soziale Wohnungsbau zurück, seit dem im Rahmen der Föderalismusreform der Wohnungsbau Ländersache geworden ist. Der Freistaat Bayern, die ihn tragende Partei holt ihre Wählerstimmen in der Fläche, hat kein Interesse am Wohnungsbau, vielmehr verkaufte sie zuletzt 8.000 Wohnungen an private Bauträger.

Die Wohnungsnot ist also im Ergebnis hausgemacht, weder das Verwaltungsrecht noch das bürgerliche Recht können als wirksame Mietpreisbremsen zum Einsatz kommen.

Mieter und Vermieter sowie Mietervereine und Immobilienverbände sind sich in einem Punkt einig, eine wirksame Mietpreisbremse ist nur das ausreichende Angebot von neuem und bezahlbarem Wohnraum.

Hier muss man die Stadt München auch einmal loben. München hat immerhin 60.000 Mietwohnungen im Bestand. Es sollen jährlich 8.000 Wohnungen dazu kommen. Ausreichend ist das nicht. München ist eine reiche Kommune und könnte sich noch mehr Wohnungsbau leisten. Es muss aber teurer gebaut werden i. S. von nachhaltig. Also kein Schnickschnack an den Fassaden und keine überdrehte Haustechnik.

Stabil gebaute und nahezu wartungsfreie Wohnanlagen generieren auch noch für nachfolgende Generationen stabile Einkünfte für die Kommune und halten die Mietpreise flächendeckend unten. Beispielgebend dafür ist die Stadt Wien, Wien hat mehr als 200.000 eigene Wohnungen. Nach Presseberichten spricht in Wien niemand von Wohnungsnot und Kampf um die Miete.

Im Ergebnis wage ich die Feststellung, dass das Mietrecht untauglich ist für die Regulierung des Wohnungsmarktes.

München, den 08.10.2014  
Dr. Klassen