

Mietpreisbremse und Bestellerprinzip

1. Mietpreisbremse:

Ab 01.06.15 tritt das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz) in Kraft.

In das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches werden in den §§ 556 d ff BGB folgende Regelungen eingefügt:

- Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen darf die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zzgl. 10 % steigen.

Die Landesregierungen werden ermächtigt, bis zum 31.12.20 durch Rechtsverordnung für höchstens fünf Jahre die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen diese Mietpreisbegrenzung gilt. Die Landesregierungen müssen die Rechtsverordnung begründen im Hinblick auf die für die Gebietsausweisung maßgeblichen Tatsachen und vorgesehene weitere Maßnahmen zur Beseitigung der Anspannung. In das Gesetz werden zudem Indikatoren aufgenommen, die dafür sprechen, dass ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt.

Die vorbezeichnete Verordnungsermächtigung in § 556 d II BGB ist bereits am 28.04.15 in Kraft getreten. Bayern wird kurzfristig hiervon Gebrauch machen. Mit dem Inkrafttreten einer Verordnung zum 01.06.15 ist zu rechnen.

Entsprechende Verordnungen sind bereits aus § 558 III 2 BGB bekannt, wonach der Prozentsatz der Mieterhöhung auf 15 % innerhalb von drei Jahren für u. a. die Landeshauptstadt München als auch andere Gebiete in Bayern begrenzt wurde. Bereits seit Längerem gilt im Übrigen die verlängerte Kündigungsbeschränkung gem. § 577 a BGB bei Umwandlung in Wohnungseigentum.

- Wohnungen, die nach dem 01.10.14 erstmals genutzt und vermietet werden, sind von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen. Ebenfalls von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen ist die erste Vermietung einer Wohnung nach einer umfassenden Modernisierung.

Anknüpfungspunkt für eine sachgemäße Auslegung des Begriffs „umfassend“ kann die Regelung in § 16 I 4 WoFG sein, die einen wesentlichen Bauaufwand verlangt. Nach der Rechtsprechung ist wesentlicher

Bauaufwand angenommen worden, wenn die Investitionen etwa 1/3 des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht (BVerfGE 38, 286, 289 ff; BGH WuM 2010, 679).

Die Bezeichnung umfassend bezieht sich nicht nur auf den Investitionsaufwand, sondern auch die qualitativen Auswirkungen auf die Gesamtwohnung, somit, ob die Wohnung auch in mehreren wesentlichen Bereichen (insbesondere Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden, Elektroinstallationen bzw. energetische Eigenschaften) verbessert wurde.

- Eine zulässig vereinbarte Miete darf auch bei Wiedervermietung weiter verlangt werden. Der Vermieter ist also nicht gezwungen, eine frei gewordene Wohnung unterhalb der bisherigen Miete anzubieten. 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.
- Modernisierungen vor Wiedervermietung erlauben eine erhöhte Wiedervermietungsmitte nach den Regeln einer Modernisierung in bestehendem Mietverhältnis. Die Vertragsparteien werden also so gestellt, als wäre die Modernisierungsmaßnahme im bestehenden Mietverhältnis durchgeführt und die Miete auf dieser Grundlage angepasst worden. Berücksichtigt werden jedoch nur Modernisierungen gemäß § 555 b BGB, die in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses durchgeführt wurden. Bei der Berechnung ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 II BGB) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.
- Bei Staffelmietverträgen gelten die vorbezeichneten Regelungen für jede Mietstaffel, bei Indexmieten für die vereinbarte Ausgangsmiete.
- Beanstandungen der vereinbarten Miete muss der Mieter qualifiziert rügen, um Rückforderungsansprüche für dann künftig fällige Mieten zu erhalten.
- Der Mieter hat gegenüber dem Vermieter einen gesetzlichen Auskunftsanspruch zu den preisbildenden Tatsachen, soweit er diese nicht selbst ermitteln kann, wie beispielsweise anhand des örtlichen Mietspiegels.
- Die Hauptproblematik der sog. Mietpreisbremse liegt in der Ermittlung der ortsüblichen Miete. Dies wird m. E. ohnehin nur dann halbwegs rechtssicher möglich sein, soweit in der betreffenden Gemeinde ein Mietspiegel, besser noch ein qualifizierter Mietspiegel besteht. Ein Mietspiegel, insbesondere der uns hier interessierende qualifizierte Mietspiegel der Landeshauptstadt

München 2015, leidet jedoch m. E. an unbestimmten Begrifflichkeiten sowie grundsätzlich an fehlender Nachvollziehbarkeit im Hinblick auf die tatsächliche Mietpreisentwicklung zu der im Mietspiegel dargelegten Mietpreisentwicklung. Ich verweise insoweit auf unser Mandantenrundsreiben aus März 2015 – IV zum Vergleich des Mietspiegels der Landeshauptstadt München 2013 zu 2015.

Es wird im Übrigen abzuwarten sein, ob, zur Verhinderung der Mietpreisbremse, der jeweilige Mietspiegel angegriffen wird.

Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg hat in einem jedoch bislang noch nicht rechtskräftigen Urteil den Mietspiegel der Stadt Berlin für unwirksam erklärt. Das Zahlenwerk für das Jahr 2013 sei nicht nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt.

- Ein weiteres Problem wirft die gemäß § 556 g II BGB erforderliche Rüge des Mieters auf. Es wird abzuwarten sein, welche Tatsachen der Mieter vortragen kann ohne vorher die gemäß § 556 g III BGB mögliche Auskunft vom Vermieter zu erhalten.

Beispielsweise ist zur Berechnung des Grundpreises einer Miete nach dem Mietspiegel der Landeshauptstadt München 2015 (wie im Übrigen auch in den Vorjahren) das Baujahr maßgeblich. Dieses ist dem Mieter im Zweifel im Einzelfall nicht bekannt, sodass er die für eine Rüge erforderlichen Tatsachen nicht mitteilen kann. Hierdurch wiederum hat der Vermieter es durch entsprechend „verzögerte“ Auskunftserteilung in der Hand den Zeitpunkt der Rüge und damit den Zeitpunkt der Rückzahlung der danach fällig werdenden überschießenden Mieten, d. h. derjenigen Miete, die über die höchst zulässige Miete hinausgeht, zu vereiteln.

- Die gute Nachricht zum Abschluss: Das Gesetz ist auf die Dauer von fünf Jahren beschränkt. Eine Verlängerung ist nicht möglich. Die entsprechenden Verordnungen des Landesgesetzgebers müssen bis spätestens 31.12.20 in Kraft treten, sodass spätestens zum 31.12.15 die „Halbwertzeit“ der Mietpreisbremse abgelaufen ist.

Nachdem damit zu rechnen ist, dass für München die Verordnung mit Inkrafttreten des Gesetzes ebenfalls in Kraft tritt, endet die „Halbwertzeit“ des Gesetzes für den Raum München zum 31.05.20.

Gemäß Art. 229 EGBGB gelten die neu eingefügten Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches erst für Mietverträge, die abgeschlossen werden, nachdem die vertragsgegenständliche Mietwohnung in den räumlichen und zeitlichen Anwendungsbereich einer Rechtsverordnung nach § 556d II BGB gefallen ist; frühestens somit zum 01.06.15.

Für die Staffelmiete ist geregelt, dass die entsprechende Regelung in § 557a IV BGB ebenfalls erst auf ab dem genannten Zeitpunkt abgeschlossene Vereinbarungen anzuwenden ist. Bis zu diesem Zeitpunkt abgeschlossene Staffelmietvereinbarungen genießen auch für zukünftige Staffeln Bestandsschutz.

Auf Staffeln, deren erste Miete zu einem Zeitpunkt fällig wird, in dem die Mietwohnung nicht mehr in den Anwendungsbereich der Verordnung fällt, finden § 557 IV BGB und damit die §§ 556d ff BGB keine Anwendung mehr.

2. **Bestellerprinzip:**

- Wohnungsvermittlungsverträge müssen in Textform (beispielsweise E-Mail) geschlossen werden, um wirksam zu sein.

Entgeltpflichtige Maklerverträge zwischen einem Wohnungssuchenden und dem Wohnungsvermittler (Makler) kommen nur noch dann zustande, wenn der Makler **ausschließlich** wegen des Vertrages mit dem Wohnungssuchenden diejenige Wohnung beschafft, über die der Mietvertrag schließlich zustande kommt.

Dies bedeutet, dass der Makler zuerst den Wohnungsvermittlungsvertrag mit dem interessierten Mieter schließt, um sich sodann ein Angebot beim Vermieter über die Wohnung zu erhalten. Sollte der Mieter die Wohnung nicht akzeptieren, so kann der Makler die Wohnung nicht anschließend einem anderen Mieter mehr anbieten.

- Hat der Vermieter dem Makler eine Wohnung zur Suche eines für ihn geeigneten Mieters an die Hand gegeben, ist der Mieter keinesfalls zur Zahlung der Courtage verpflichtet. Vereinbarungen, um die Zahlungspflicht für die Maklervergütung auf den Mieter abzuwälzen, sind unwirksam.
- Verstöße von Wohnungsvermittlern gegen das Verbot, vom Wohnungssuchenden ein Entgelt zu fordern, können mit Bußgeldern bis 25.000,00 € verfolgt werden.
Im Übrigen besteht in diesem Falle selbstverständlich keine Provisionszahlungspflicht. Umgehungsversuche sind daher nicht nur zivilrechtlich, sondern auch unter strafrechtlichen Gesichtspunkten (Bußgeld!) riskant.
- Es stellt sich zudem die Frage, ob das Bestellerprinzip nicht u. U. verfassungswidrig in die Berufsfreiheit des Maklers nach Art. 12 GG eingreift.
Diesbezüglich soll gegen das Gesetz Verfassungsbeschwerde erhoben werden.
- Die Regelungen zum Bestellerprinzip finden Anwendung auf sämtliche Maklerverträge, die ab Inkrafttreten des Gesetzes, somit ab 01.06.15, geschlossen werden.

3. Volkswirtschaftliche Auswirkungen

Interessant sind die volkswirtschaftlichen Auswirkungen der vorbezeichneten Gesetzesänderungen. Nach der Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollantrags soll sich die Ersparnis für die Mieter durch die Mietpreisbremse auf 285 Millionen Euro, die Ersparnis durch das Bestellerprinzip auf 575 Millionen Euro, insgesamt somit 860 Millionen Euro belaufen.

Die Zeche zahlen die Vermieter, indem sie 310 Millionen Euro Einbußen aus geringeren Mieteinnahmen haben. Hinzu kommen der Aufwand zur Ermittlung der zulässigen Miete in Höhe von 25 Millionen Euro sowie der Aufwand für die Auskunftspflicht an den Mieter in Höhe von drei Millionen Euro. Die Stärkung des Bestellerprinzips führt zu einer Belastung der Vermieter in Höhe von 215 Millionen Euro. Insgesamt wirken sich die Gesetzesänderungen mit 525 Millionen Euro auf die Vermieter aus.

Die weitere Zeche zahlen die Makler; deren entgangener Maklergewinn wird mit 310 Millionen Euro beziffert.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die Gesetzesänderungen Vermieter und Makler in erheblichem Maße belasten. Die Zukunft wird zeigen, ob dies noch mit den Artikeln 12 und 14 des Grundgesetzes vereinbar ist.

Ihr Günther Volpers

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht