

# Mietrechts- novellierungsgesetz

- „Mietpreisbremse“ und „Bestellerprinzip“ -

**Dr. Andreas Stangl**

- **Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht**
  - **Fachanwalt Bau- und Architektenrecht**
- **Dozent IHK-Akademie in Ostbayern GmbH**

# Inhalt

## 1. Ziele der Neuregelung

### 2. Mietpreisbremse

- Bestand
- Neuregelung
- Rechtsverordnung
- Wohnraum
- Vertragsabschluss
- Ortsübliche Vergleichsmiete
- Berücksichtigung Vormiete und Modernisierung
- Modernisierte Bestandswohnung
- Ausnahmen Neubau / umfassend modernisierter Wohnraum
- Neubauwohnungen
- Umfassend modernisierte Bestandswohnung
- Rechtsfolgen
- Rüge
- Staffelmiete
- Indexmiete
- Auskunftsanspruch
- Auswirkungen

### 3. Bestellerprinzip

- Bestand
- Neuregelung
- Rechtsfolge
- Form
- Rechtsfolge
- Ordnungswidrigkeit

### 4. Zusammenfassung

# Ziele der Neuregelung

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Ziele der Neuregelung

1. Begrenzung der Miete bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zzgl. 10 %.
2. Verankerung des „Bestellerprinzips“ im Maklerrecht

# Gründe

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Gründe der Neuregelung

Starker Anstieg der Mieten in bestimmten Städten. Bundesweiter Durchschnitt sagt nichts über die Mietpreisentwicklung auf problematischen Teilmärkten aus. Anstieg der Mieten in Deutschland 2014 durchschnittlich nur bei 1,3 %.

Beispiele für erhebliche Steigerungen der Mieten:

- |              |   |      |
|--------------|---|------|
| - Regensburg | + | 33 % |
| - Freiburg   | + | 32 % |
| - Münster    | + | 30 % |
| - Hamburg    | + | 25 % |
| - München    | + | 25 % |
| - Berlin     | + | 19 % |

Wohnungssuchende haben in vielen Städten oftmals keine realistische Chance auf eine Wohnung, wenn sie den Makler nicht bezahlen.

# Chronik

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Chronik

- 16.12.2013 : Koalitionsvertrag der Fraktionen von CDU, CSU und SPD in Titel 4.2. „Gutes und bezahlbares Wohnen“
- „Damit Wohnraum, insbesondere in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten bezahlbar bleibt, räumen wir den Ländern für die Dauer von 5 Jahren die Möglichkeit ein, in Gebieten mit nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten bei Wiedervermietung von Wohnraum die Mieterhöhungsmöglichkeit auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken. Erstvermietungen in Neubauten, sowie Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen, sind davon ausgeschlossen. Die mögliche Wiedervermietungsmiete muss mindestens der bisherigen Miethöhe entsprechen können.“*
- 18.03.2014 : Referentenentwurf des BMJ
- 05.03.2015 : Beschluss des Bundestags „Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten zur Stärkung des Bestellerprinzips bei Wohnungsvermittlung
- 27.03.2015 : Zustimmung des Bundesrats
- 27.04.2015 : Verkündung im Bundesgesetzblatt (BGBl I S 610)
- 01.06.2015 : Inkrafttreten des „Mietrechtsnovellierungsgesetzes“

# Inhalt

## 1. Ziele der Neuregelung

## 2. Mietpreisbremse

- Bestand
- Neuregelung
- Rechtsverordnung
- Wohnraum
- Vertragsabschluss
- Ortsübliche Vergleichsmiete
- Berücksichtigung Vormiete und Modernisierung
- Modernisierte Bestandswohnung
- Ausnahmen Neubau / umfassend modernisierter Wohnraum
- Neubauwohnungen
- Umfassend modernisierte Bestandswohnung
- Rechtsfolgen
- Rüge
- Staffelmiete
- Indexmiete
- Auskunftsanspruch
- Auswirkungen

## 3. Bestellerprinzip

- Bestand
- Neuregelung
- Rechtsfolge
- Form
- Rechtsfolge
- Ordnungswidrigkeit

## 4. Zusammenfassung

# „Mietpreisbremse“

# Bestand

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Mietpreisbremse | Bestand

Nach Auffassung des Gesetzgebers weisen die bestehenden Regelungen Lücken auf, die durch die Neuregelung geschlossen werden sollen.

### **§§ 558 ff. BGB: Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete**

Regelung begrenzt den Anstieg bzw. die Geschwindigkeit des Mietanstiegs bis auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Bestandsmietverhältnissen.

Seit 01.05.2013 können Länder für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20 % auf 15 % absenken.

### **Lücke:**

Regelungen gelten nicht beim Vertragsschluss

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Mietpreisbremse | Bestand

### § 134 BGB, § 8 Abs. 1 WoBindG: Preisgebundener Wohnraum

Regelung begrenzt bei preisgebundenen Wohnraum die Höhe der Miete auf die Kostenmiete. Unter Begriff der Kostenmiete, ist die Miete zu verstehen, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen für Immobilie notwendig ist.

Überschreitung der Kostenmiete führt zur Unwirksamkeit, soweit die Kostenmiete überschritten ist.

Der Mieter hat Anspruch auf Rückzahlung der zuviel bezahlten Miete.

### **Lücke:**

Regelung gilt nur bei preisgebundenem Wohnraum

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Mietpreisbremse | Bestand

### **§§ 138 Abs. 2 BGB, 134 BGB, § 291 StGB: Verbot des Wuchers**

Regelung führt zur Unwirksamkeit der Miete bei Ausnutzen einer individuellen Not oder Zwangslage oder der Unerfahrenheit einer Person. Auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, die allgemein angenommen wird, wenn die vereinbarte Miete die ortsübliche Miete um mehr als 50 % überschreitet.

### **Lücke:**

Regelung gilt zwar bei preisfreien Wohnraum, greift aber nur im Ausnahmefall

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Mietpreisbremse | Bestand

### § 5 WiStG: Verbot der Mietpreisüberhöhung

Regelung gilt bei einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um 20 %, wenn der Vermieter ein geringes Angebot an Wohnungen ausgenutzt hat. Begriff des Ausnutzens wird subjektiv ausgelegt und auf das gesamte Stadtgebiet bezogen.

#### **Lücke:**

Regelung gilt aufgrund der engen Tatbestandsvoraussetzungen nur im Ausnahmefall

# Neuregelung

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Neuregelung

Die so genannte „Mietpreisbremse“ ist in einem neuen Unterkapitel 1 a „Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ in den dort neu geregelten §§ 556d – 556g BGB sowie in den §§ 557a Abs. 4, 557b Abs. 4 BGB geregelt.

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Neuregelung

### **§ 556d BGB n.F., zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, Verordnungsermächtigung**

*(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.*

# Rechtsverordnung

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Rechtsverordnung

Die Neuregelung gilt nicht flächendeckend in der Bundesrepublik, sondern lediglich dort, wo die ermächtigten Länder durch Rechtsverordnung festgelegt haben, in welchen Gebieten die Regelung gelten soll.

Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die Entwicklung der Mieten in Deutschland unterschiedlich verläuft.

### **Hinweis:**

Mietpreisbremse gilt nur, wenn Wohnung im räumlichen Geltungsbereich einer Rechtsverordnung des betreffenden Bundeslandes liegt.

Ohne Rechtsverordnung keine Mietpreisbremse!

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Rechtsverordnung

Die Mietpreisbremse soll dort gelten, wo ein „angespannter Wohnungsmarkt“ besteht. Das Gesetz schreibt hierfür vier Indikatoren vor, § 556d Abs. 2 BGB:

1. Die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. Die durchschnittliche 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.

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Rechtsverordnung

Die Länder müssen dabei im Gegensatz zu dem vergleichbaren Begriff in § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB die Aufnahme einer Stadt/Gemeinde in die Rechtsverordnung begründen.

In der Regel wird die Aufnahme einer Gemeinde/Stadt in der Rechtsverordnung eine empirische Untersuchung vorauszugehen haben.

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Rechtsverordnung

Gemäß § 556d Abs. 2 BGB muss die Rechtsverordnung spätestens am 31.12.2020 in Kraft treten.

Die Länder können jede Gemeinde einmal für maximal 5 Jahre in einer Rechtsverordnung aufnehmen.

Eine wiederholte Aufnahme der gleichen Gemeinde in der Rechtsverordnung ist (nach derzeitiger Regelung) nicht möglich.

### **Hinweis:**

Rechtsverordnungen, die bis zum 31.12.2020 erlassen werden, bleiben auch noch nach Wegfall der Ermächtigungsgrundlage bis zum Ablauf der in der Rechtsverordnung festgelegten Frist wirksam.

# Wohnraum

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Wohnraum

Gemäß § 556d Abs. 1 BGB gilt die Regelung für Wohnraum.

Ausgenommen sind demnach:

- Geschäftsraummietverhältnisse
- Mietverhältnisse nach § 549 Abs. 2, Abs. 3 BGB:
  - a) Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch
  - b) Möblierter Wohnraum
  - c) Studenten- und Jugendwohnheime

## Wohnraum

### **Problem:** Mischmietverhältnisse

Bei Mischmietverhältnissen gilt die Neuregelung, wenn das „Schwergewicht“ des Vertrages die Wohnungsnutzung darstellt, „Schwerpunkttheorie“.

# Vertragsabschluss

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Vertragsabschluss

Gemäß § 556d Abs. 1 BGB gilt die Neuregelung beim Abschluss eines Mietvertrags.

Ausgenommen sind damit:

- Eintritt eines Mieters in einen bestehenden Mietvertrag
- Vertragsübernahme

# Ortsübliche Vergleichsmiete

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Ortsübliche Vergleichsmiete

Gemäß § 556d Abs. 1 BGB darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen.

Fraglich ist, wie in der Praxis die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden soll.

- Qualifizierter Mietspiegel
- Einfacher Mietspiegel
- Mietdatenbank

Fraglich ist, ob und inwieweit beispielsweise die Vermutungswirkung eines qualifizierten Mietspiegels auch im Rahmen der Neuregelung gilt.

Es ist zu befürchten, dass im Streitfall, insbesondere beim Fehlen derartiger Anknüpfungspunkte für die ortsübliche Vergleichsmiete kostenintensive Sachverständigengutachten die Folge sind.

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Ortsübliche Vergleichsmiete

### Probleme: Mietspiegel

- Mietspiegel fehlt
- Mietspiegel ist nicht aktuell

Streitpotential, neben den klassischen Problemfeldern der Einordnung einer konkreten Wohnung in einen Mietspiegel, wird die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sein.

Die Klärung der Frage über Sachverständigengutachten wird kostenintensiv werden.

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Ortsübliche Vergleichsmiete

### **Probleme:** Miete

Der Begriff der Miete birgt ebenfalls praktische Probleme, da das konkrete Mietvertragsverhältnis mit dessen Vertragsstruktur verglichen werden muss mit dem Anknüpfungspunkt, beispielsweise einem Mietspiegel. Die Vertragsstruktur kann hiervon erheblich abweichen, was wiederum zur Folge hat, dass die Praxis mit Zu- und Abschlägen arbeiten muss mit den damit verbundenem „Risiko“ einer Fehleinschätzung.

- a) Räumliche Differenzierungen, z. B. Stellplätze, Garagen, Keller
- b) Mietstruktur, d. h. Inklusivmiete, Teilinklusivmiete, Betriebskostenvorauszahlung oder Betriebskostenpauschale
- c) Zuschläge für besondere Nutzungen, z. B. Untermietzuschlag, teilgewerbliche Nutzung

# Berücksichtigung Vormieter und Modernisierung

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Berücksichtigung Vormiete und Modernisierung

Gemäß § 556e BGB werden bei der Berechnung berücksichtigt:

- a) Vormiete
- b) Modernisierungsmaßnahmen

# Vormiete

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Vormiete

Gemäß § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB darf der Vermieter eine zulässig vereinbarte Vormiete weiterhin im neuen Mietvertrag nehmen, auch wenn sie die 110 %-Grenze übersteigt.

Anknüpfungspunkt ist nur eine zulässig vereinbarte Miete als Vormiete. Diese gewährt dem Vermieter einen „Bestandsschutz“, wie sich aus dem Wort „schuldete“ ergibt.

Eine unzulässige Vormiete gewährt dem Vermieter keinen Bestandsschutz.

In der Praxis bedeutet dies, dass auch für künftige Vermietungen die Miete aus der Zeit vor Inkrafttreten der Neuregelung die Untergrenze bildet.

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Vormiete

### **Problem:** Minderungen

Gemäß § 556 Abs. 1 Satz 2, 1. Alternative BGB bleiben Minderungen außer Betracht.

Fraglich ist, ob das nur für Minderungen aufgrund behebbarer Mängel gilt, oder ob eine dauerhafte Minderung wegen unbehebbarer Mängel doch berücksichtigt werden muss, beispielsweise bei Flächenabweichungen.

Bereits der Wortlaut nimmt – obwohl die Problematik bekannt ist – keine Differenzierung vor. Daher müssen auch nicht behebbare Mängel bei der zulässigen Vormiete außer Betracht bleiben.

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Vormiete

Gemäß § 556e Abs. 1 Satz 2, 2. Alternative BGB bleiben Mieterhöhungen außer Betracht, die auf einer Vereinbarung der Mietparteien im letzten Jahr vor Beendigung ihres Mietverhältnisses beruhen.

Damit soll verhindert werden, dass die Mietparteien zum Ende ihres Mietverhältnisses gemeinsam eine Vereinbarung zu Lasten des späteren Nachmieters treffen.

Der Vermieter könnte zudem den Vormieter zu einer solchen Abrede motivieren, indem dem Mieter Leistungen zum Mietende erlassen werden.

Gemäß dem Wortlaut werden auch Mieterhöhungen nach § 558 BGB, also die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem erfasst.

# Modernisierte Bestandswohnung

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Modernisierte Bestandswohnung

Gemäß § 556e Abs. 2 BGB sieht die Neuregelung für modernisierte Bestandswohnungen Besonderheiten vor. Die Vorschrift verlangt:

- die Durchführung einer Modernisierung nach § 555b BGB
- in den letzten drei Jahren vor dem Mietbeginn

Folge ist, dass der Vermieter die begrenzte Miete um den Modernisierungszuschlag erhöhen, also

- die ortsübliche Miete für die – gedacht – nicht modernisierte Wohnung um 10 % erhöhen und dazu
- den Betrag hinzurechnen, den er auch in einem Bestandsmietverhältnis als Modernisierungsmieterhöhung (§§ 559, 559a BGB) nehmen durfte.

Der Modernisierungszuschlag darf auf die 110 %-Grenze aufgeschlagen werden, nicht aber auf eine etwa noch höhere Vormiete.

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Modernisierte Bestandswohnung

**Beispiel:** (Flatow, Die höchst zulässige Miete, S. 21 f.)

Die ortsübliche Miete beträgt € 640,00. Der Vermieter hat 1 Jahr vor Mietbeginn Modernisierungsarbeiten durchgeführt mit anrechenbaren Kosten (ohne Instandhaltungsanteile) von € 14.400,00 für die Wohnung.

Die zulässige Miete berechnet sich wie folgt:

€ 640,00 zzgl. 10 %, also € 704,00 Miete nach § 556d BGB

Modernisierungsmietzuschlag sind 11 % von € 14.400,00 jährlich,  
also € 1.584,00. Monatlich sind das € 132,00.

Die höchstzulässige Miete beträgt also € 704,00 + € 132,00 = € 836,00

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Modernisierte Bestandswohnung

**Problem:** „In den letzten 3 Jahren“

Der maßgebliche Zeitraum wird vom Mietbeginn des Mietvertrages an berechnet. Mietbeginn ist der Zeitpunkt der vertraglich vorgesehenen Übergabe, nicht der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

**Problem:** „Durchgeführt“

Fraglich ist, wann eine Modernisierung "durchgeführt" wurde. Man kann darauf abstellen,

- ob der Schwerpunkt in den 3-Jahreszeitraum fällt oder
- man lässt den Schluss der Arbeiten ausreichen, sofern dieser noch keine 3 Jahr zurückliegt.

Es dürfte auf das Ende der Maßnahmen abzustellen sein, zumal der Wortlaut offen formuliert ist.

Ausnahmen  
Neubau  
und  
umfassend mod.  
Wohnraum

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Ausnahmen Neubau / umfassend modernisierter Wohnraum

Gemäß § 556f BGB ist die Neuregelung nicht anzuwenden:

auf eine Wohnung,

- die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt  
und
- vermietet wird.

auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

# Neubauwohnung

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Neubauwohnung

Das Gesetz stellt nicht darauf ab, wann die Wohnung errichtet worden ist, ob es sich also um einen Neubau handelt, der nach einem bestimmten Stichtag fertig gestellt worden ist. Die Ausnahme von der Mietpreisbegrenzung verlangt vielmehr, dass die Wohnung nach dem 01.10.2014:

- a) erstmals genutzt  
und
- b) vermietet worden ist.

Die Wohnung bleibt preisfrei, wenn weder eine Vermietung, noch eine sonstige Nutzung bis zum 01.10.2014 stattfand.

Die sonstige Nutzung ist beispielsweise auch die Eigennutzung. Eine Wohnung, die in einer Zeit bis 01.10.2014 zunächst vom Vermieter selbst bewohnt worden ist, fällt damit unter die Mietpreisbremse, auch wenn die erste Vermietung später erfolgt.

# Umfassend modernisierte Bestandswohnung

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## **Umfassend modernisierte Bestandswohnung**

Gemäß § 556f Satz 2 BGB ist der Vermieter bei der ersten Vermietung, die auf eine umfassende Modernisierung folgt, frei von der Mietpreisbremse.

Dieser Vorteil bleibt ihm auch in der Folge insoweit erhalten, als dass die mit dem ersten Mieter vereinbarte Miete künftig die zulässige „Vormiete“ nach § 556e Abs. 1 BGB darstellt.

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Umfassend modernisierte Bestandswohnung

**Problem:** Begriff „umfassende Modernisierung“

Fraglich ist, wann von einer umfassenden Modernisierung ausgegangen werden muss.

Der Begriff ist dem preisfreien Wohnungsbau fremd. In § 16 Abs. 1 Nr. 4 WoFG ist bestimmt, dass eine mit wesentlichem Bauaufwand modernisierte Wohnung als Neubau gilt.

Ein derartiger Aufwand wird bei 1/3 der Neubaukosten angenommen.

Die Ausnahme gilt für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

Dabei ist eine zunächst erfolgte Eigennutzung durch den Vermieter unschädlich. Die umfassende Modernisierung muss auch nicht innerhalb der Zeitgrenze der letzten 3 Jahre stattgefunden haben.

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Umfassend modernisierte Bestandswohnung

Übersicht		
Wohnungstyp	Grenzen	Norm
nicht modernisierte Bestandswohnung	<ul style="list-style-type: none"><li>- ortsübliche Miete + 10 % oder</li><li>- Vormiete</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- § 556d Abs. 1 BGB</li><li>- § 556e Abs. 1 BGB</li></ul>
modernisierte Bestandswohnung	<ul style="list-style-type: none"><li>- ortsübliche Miete + 10 % +</li><li>- Betrag, der auch in einem Bestandsmietverhältnis als Modernisierungsmiet- erhöhung verlangt werden dürfte (Modernisierung) oder</li><li>- Vormiete</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- § 556e Abs. 2 BGB</li><li>- § 556e Abs. 1 BGB</li></ul>
umfassend modernisierte Bestandswohnung	<ul style="list-style-type: none"><li>- erste Vermietung, die auf umfassende Modernisierung folgt, unterliegt nicht Mietpreisbremse</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- § 556f Satz 2 BGB</li></ul>
Neubauwohnung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnung, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wird, unterliegt nicht Mietpreisbremse</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- § 556f Satz 1 BGB</li></ul>

# Rechtsfolgen

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Rechtsfolgen

Gemäß § 556g Abs. 1 BGB ist eine vereinbarte Miete insoweit unwirksam, als der zulässige Betrag überstiegen wird.

Die Anspruchsgrundlage ergibt sich aus § 812 Abs. 1 Satz 1, 1. Fall BGB (Leistungskondiktion).

Eine Miete, die die Grenzen der Neuregelung überschreitet, ist unwirksam, so dass der Rechtsgrund der geleisteten Überzahlung fehlt.

Dabei ist §§ 814 und 817 Satz 2 BGB nicht anzuwenden. Dies bedeutet, dass selbst die Kenntnis des Mieters, dass er zur Leistung nicht verpflichtet war, den Rückforderungsanspruch nicht ausschließt.

Dies soll den Mieter schützen, der angesichts der angespannten Marktsituation den Mietvertrag in Kenntnis der überhöhten Miete abgeschlossen hat.

Die Neuregelung fordert allerdings vom Vermieter eine qualifizierte Rüge.

# Rüge

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Rüge

Gemäß § 556g Abs. 2 BGB kann der Mieter vom Vermieter eine nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er qualifiziert gerügt hat, d. h.:

- a) einen Verstoß gegen die Mietpreisbegrenzung rügt und
- a) die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist.

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Rüge

**Problem:** Begründungserfordernis

Fraglich ist, inwieweit der Mieter zur Begründung verpflichtet ist.

Es dürften nicht allzu hohe Anforderungen an die Rüge gestellt werden, um der Intension des Gesetzgebers gerecht zu werden.

Es dürfte wohl genügen, wenn der Mieter etwa unter Bezugnahme auf den örtlichen Mietspiegel behauptet, welche Miete für die streitgegenständliche Wohnung ortsüblich sei.

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Rüge

### **Problem:** Voraussetzung Rügepflicht

Die Rügepflicht besteht nur für den Rückforderungsanspruch des Mieters.

Zahlt der Mieter schlicht die Miete nicht oder nur teilweise, kann er sich im Zahlungsverfahren gegenüber dem Vermieter auf eine Überschreitung der höchst zulässigen Miete berufen.

Die Rügepflicht wird auch nicht im Rahmen einer außerordentlich fristlosen Kündigung Voraussetzung sein für die Berechnung des erforderlichen Rückstands. Dies kann aber für den Mieter sogar nachteilig sein, da der Betrag der geschuldeten Miete niedriger ist bei Berufung auf die Unwirksamkeit, bei einem über mehr als zwei Termine entstehenden Rückstand. Die Kündigungsvoraussetzungen sind dann eher erfüllt.

# Staffelmiete

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Staffelmiete

Gemäß § 557a Abs. 4 BGB ist auf jede Mietstaffel §§ 556d BGB – 556g BGB anzuwenden.

Grund hierfür ist, dass die höchste Steigerung ohne gesondertes Mieterhöhungsverlangen durch Staffelmieten ermöglicht wird. Für sie gilt nach der neuen Regelung, dass jede Staffel mit der zum gleichen Zeitpunkt höchst zulässigen Miete abzugleichen ist.

Bei einer Staffelmiete kann sich also die Prüfung nach der Miete im Extremfall jedes Jahr wiederholen.

Bei stagnierenden Mieten, die Folge der „Mietpreisbremse“ sein können, besteht die Gefahr, dass die Erhöhung aus den Staffeln in die neuen Grenzen hineinläuft und insoweit unwirksam ist.

Bestandsschutz besteht, wenn eine Mietstaffel, die wirksam war, wirksam bleibt. Gemäß § 557a Abs. 4 Satz 2 BGB bleibt diese als Mindestbetrag erhalten.

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Staffelmiete

### **Problem:** Hypothetische Mietstaffeln

Fraglich ist, ob Mietstaffeln, die im letzten Mietvertrag vereinbart waren, aber wegen eines vorzeitigen Mietendes nicht geschuldet waren, für den Mindestbetrag herangezogen werden dürfen.

## Staffelmiete

**Beispiel:** (Flatow, Die höchst zulässige Miete, S. 21 f.)

Der Vermieter hat mit dem Mieter im letzten Mietvertrag eine Staffelmiete vereinbart. Die anfängliche Miete betrug € 800,00. Jährlich sollte sich dieser Wert um € 30,00 erhöhen, die Miethöhe wurde für die zehn Folgejahre vereinbart mit jährlichen Staffeln  $a' € 30,00$ . Dieses Mietverhältnis endet nach 2 Jahren, die zuletzt geschuldete Miete betrug also € 860,00. Die ortsübliche Miete beträgt nur € 640,00, die 110 %-Grenze liegt bei nur € 704,00. In Anwendung des § 556e BGB kommen zwei Lösungen in Betracht:

Lösung 1:

Der Vermieter darf € 860,00 verlangen, das wäre auch die Obergrenze für weitere Staffeln (solange der Wert des § 556d BGB nicht erreicht ist).

Lösung 2:

Der Vermieter darf die Staffeln aus dem Vormietvertrag wieder aufgreifen, also bei € 860,00 beginnen und jährlich eine um € 30,00 höhere Miete vorsehen.

Der Wortlaut des § 556e Abs. 1 BGB stellt auf die zuletzt geschuldete Miete ab, nicht auf eine hypothetische Miete. Es gilt daher Lösung 1.

# Indexmiete

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Indexmiete

Gemäß § 557b Abs. 4 BGB sind die §§ 556d – 556g BGB nur auf die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anzuwenden.

Die „Mietpreisbremse“ gilt somit nur für die Ausgangsmiete.

Eine Indexmiete bietet als einzige Miete noch für den Vermieter die Möglichkeit, bei nicht modernisierten Bestandswohnungen eine Miete zu erhöhen, wenn schon die als Vormiete nach § 556e BGB geschützte Ausgangsmiete sehr hoch ist.

In diesem Fall kommt weder eine höhere Mietstaffel in Betracht, noch käme eine Mieterhöhung nach § 558 BGB in Frage.

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Staffel- und Indexmiete

Übersicht		
Mietanpassung	Grenzen	Norm
Staffelmiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ortsübliche Miete + 10 % (bei jeder Staffel)</li> <li>oder</li> <li>- Vormiete (wirksame Mietstaffel)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- § 557a Abs. 4 BGB</li> <li>- § 557a Abs. 4 Satz 2 BGB</li> </ul>
Indexmiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ortsübliche Miete + 10 % (nur Ausgangsmiete)</li> <li>oder</li> <li>- Vormiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- § 557a Abs.4 BGB</li> </ul>

# Auskunftsanspruch

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Auskunftsanspruch

Gemäß § 556g Abs. 3 BGB hat der Vermieter auf Verlangen des Mieters Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels des BGB 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) gilt § 559b Abs. 1 Satz 2 und 3 BGB entsprechend.

# Auswirkungen

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Auswirkungen

Die Auswirkungen der Mietpreisbremse gehen über den eigentlichen Regelungsbereich (Zeitpunkt Abschluss des Mietvertrages) hinaus und führen auch in anderen Bereichen zu Fragestellungen und Streitpotential:

- Kautionshöhe nach § 551 Abs. 1 BGB. Mietpreisbremse hat auch Auswirkung auf die Kautionshöhe, die sich an der Nettokaltmiete orientiert. Überzahlte Beträge wird der Mieter innerhalb der Verjährungsgrenze zurückfordern können.
- Kündigung wegen Kautionsverzug nach § 569 Abs. 2a BGB wird betroffen. Der Mieter wird einwenden können, dass die Grundmiete, die durch §§ 556d ff. BGB gesetzte Preisgrenze übersteigt mit der Folge, dass auch die Mietsicherheit in der vereinbarten Höhe nicht geschuldet wird und somit ein Verzug mit einem Kautionsbetrag in Höhe der zweifachen Monatsmiete (ohne Betriebskostenvorauszahlung oder Pauschale) nicht besteht.

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Auswirkungen

- Kündigung wegen Zahlungsverzug nach §§ 569 Abs. 3, 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB wird berührt, da sich die Tatbestandsvoraussetzungen der Kündigung ebenfalls an der Miethöhe orientieren und der Mieter nicht in Zahlungsverzug geraten kann mit dem Teil der Miethöhe, der die zulässige Miethöhe übersteigt. Dieser übersteigende Teil ist nicht geschuldet. Dies kann aber im Einzelfall rechnerisch auch zu einer schnelleren Kündigungsmöglichkeit des Vermieters führen, da der maßgebliche Rückstand bei Zahlungsverzug nun niedriger ist.
- Anstieg der Mieterhöhungsverlangen nach §§ 558 ff. BGB, da bislang Vermieter aus Gründen der „Streitvermeidung“ von Erhöhungsverlangen abgesehen haben und die „Defizite“ bei Abschluss eines Neuvertrages eingepreist haben. Dies ist aufgrund der Neuregelung nur noch begrenzt möglich, so dass eine entsprechende Anpassung im laufenden Mietverhältnis für Vermieter geboten ist.

# Inhalt

## 1. Ziele der Neuregelung

## 2. Mietpreisbremse

- Bestand
- Neuregelung
- Rechtsverordnung
- Wohnraum
- Vertragsabschluss
- Ortsübliche Vergleichsmiete
- Berücksichtigung Vormiete und Modernisierung
- Modernisierte Bestandswohnung
- Ausnahmen Neubau / umfassend modernisierter Wohnraum
- Neubauwohnungen
- Umfassend modernisierte Bestandswohnung
- Rechtsfolgen
- Rüge
- Staffelmiete
- Indexmiete
- Auskunftsanspruch
- Auswirkungen

## 3. Bestellerprinzip

- Bestand
- Neuregelung
- Rechtsfolge
- Form
- Rechtsfolge
- Ordnungswidrigkeit

## 4. Zusammenfassung

# Bestellerprinzip

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Bestellerprinzip

Im Maklerrecht wird bei der Wohnraumvermittlung das allgemeine Prinzip verankert:

***„Wer bestellt, der bezahlt.“***

Eine von dieser Neuregelung abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

# Bestand

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Bestand

Nach bisheriger Rechtslage wird Maklerprovision bei der Vermittlung von Wohnraum dann fällig, wenn tatsächlich ein Mietvertrag zustande kommt, vgl. § 2 Abs. 1 WoVermittG.

Als Obergrenze der Maklerprovision legt § 3 Abs. 2 WoVermittG einen Betrag von zwei Monatsmieten (ohne Betriebskosten) zzgl. Umsatzsteuer fest, mithin 2,38 Monatskaltmieten.

Berechnungsgrundlage für die Maklerprovision bei Vermietung ist:

- nur eine ihrer Höhe nach gesetzlich zulässige Miete und
- bei Staffelmietverträgen die Monatsmiete im ersten Jahr des Mietverhältnisses

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Bestand

Ausnahmen vom Anspruch auf Maklercourtage:

Der Makler hat nach § 2 Abs. 2 und 3 WoVermittG keinen Anspruch auf eine Maklergebühr, unter anderem:

- bei Verlängerung eines Mietverhältnisses über denselben Wohnraum oder
- bei Abschluss eines Mietvertrags „über öffentlich geförderte oder sonstige preisgebundene Wohnungen“

Ob Mieter oder Vermieter die Maklergebühr zu entrichten haben, wurde durch das Wohnungsvermittlungsgesetz bisher nicht geregelt.

# Neuregelung

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Neuregelung

Das Bestellerprinzip gilt nur im Rahmen der Vermittlung von Mietwohnungen. In Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie (Eigentumswohnung/Haus) ändert sich nichts.

Das Bestellerprinzip bedeutet vereinfacht ausgedrückt, dass derjenige, der den Makler beauftragt, diesen auch zu bezahlen hat.

In der Regel beauftragen bislang Vermieter Makler, um ihre Wohnungen an einen geeigneten Mieter zu vermitteln, somit wird der Makler im Auftrag des Vermieters tätig.

Die Kosten des Maklers trägt jedoch – insbesondere in größeren Städten und Ballungsräumen – meist der Mieter.

Dies ändert sich ab **01.06.2015**.

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Neuregelung

Gemäß § 2 Abs. 2a WoVermittG gilt:

*„Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnraum kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn, der Wohnungsvermittler holt ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten.“*

# Rechtsfolge

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Rechtsfolge

Gemäß § 2 Abs. 5 WoVermittG ist Folge eines Verstoßes die Unwirksamkeit der Vereinbarung, die den Mieter zur Provisionszahlung verpflichtet.

Eine etwaige Zahlung des Entgelts erfolgt damit ohne Rechtsgrund und kann nach bereicherungsrechtlichen Vorschriften des § 812 BGB zurückgefordert werden.

# Form

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Form

Gemäß § 2 Abs. 1 WoVermittG wird ein Textformerfordernis eingeführt.

Die neu gefasste Vorschrift erfüllt eine Warnfunktion. Das den Maklervertrag betreffende Formerfordernis soll dem Wohnungssuchenden als auch dem Vermieter verdeutlichen, dass ein Maklervertrag geschlossen, und deshalb bei erfolgreicher Vermittlung oder erfolgreichem Nachweis eine Vergütung fällig werden kann.

Damit sollen Unklarheiten über Abschluss und Inhalt eines Vermittlungsvertrages vermieden werden.

# Rechtsfolge

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Rechtsfolge

Gemäß § 2 Abs. 1 WoVermittG führt ein Verstoß zur Nichtigkeit gemäß § 125 BGB.

# Ordnungswidrigkeit

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Ordnungswidrigkeit

Gemäß § 8 WoVermittG stellt ein Verstoß gegen das „Bestellerprinzip“ darüber hinaus eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld bis zu € 25.000,00 geahndet werden kann.

# Inhalt

## 1. Ziele der Neuregelung

## 2. Mietpreisbremse

- Bestand
- Neuregelung
- Rechtsverordnung
- Wohnraum
- Vertragsabschluss
- Ortsübliche Vergleichsmiete
- Berücksichtigung Vormiete und Modernisierung
- Modernisierte Bestandswohnung
- Ausnahmen Neubau / umfassend modernisierter Wohnraum
- Neubauwohnungen
- Umfassend modernisierte Bestandswohnung
- Rechtsfolgen
- Rüge
- Staffelmiete
- Indexmiete
- Auskunftsanspruch
- Auswirkungen

## 3. Bestellerprinzip

- Bestand
- Neuregelung
- Rechtsfolge
- Form
- Rechtsfolge
- Ordnungswidrigkeit

## 4. Zusammenfassung

# Zusammenfassung

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Zusammenfassung

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz wird, insbesondere wenn die Rechtsverordnungen der Länder erlassen sind, ab 01.06.2015 Auswirkungen auf die Mieten haben. Der Immobilienmarkt wird vermutlich schon vor Erlass der betreffenden Rechtsverordnungen reagieren.

Das Bestellerprinzip gilt bereits ab 01.06.2015, so dass sich Makler auf eine völlig neue Situation einstellen müssen.

## VERTIEFUNG:

Zur Vertiefung mietrechtlicher Fragestellungen können unter

**[www.kanzlei-am-steinmarkt.de](http://www.kanzlei-am-steinmarkt.de)**

weiterführende Informationen unter der Rubrik „Newsletter“ empfohlen werden.

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!