

Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V.

- Kreisverband Cham -



BWE Kreisverband Cham, Steinmarkt 12, 93413 Cham

Kreisinfo I/2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. Gesetzesänderungen

Das Jahr 2020 hat einige Veränderungen mit sich gebracht, nicht nur aufgrund der Coronapandemie. Kaum bemerkt in der Öffentlichkeit gab es einige Maßnahmen in der BRD, um den Anstieg der Mieten zu verlangsamen. Dabei wurden Gesetze beschlossen, die das Mietrecht ändern. Stichtage waren der 01.01.2020 und der 01.04.2020. Darüber hinaus gibt es aufgrund der Coronapandemie Sondergesetze, die gleichfalls in das Mietrecht erheblich eingreifen. Dieses Gesetz ist allerdings zeitlich befristet, dessen Auswirkungen aber noch unklar. Es ist auch mit weiteren gesetzlichen Maßnahmen zu rechnen, da die momentane Entwicklung kaum prognostizierbar ist.

1.1. Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) wurde in § 558 BGB seit 01.01.2020 geändert. In dieser Vorschrift ist geregelt, dass bei Wohnraum die Miete nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden kann. Nur sofern der Vermieter in diesem Rahmen bleibt, ist der Mieter zur Zustimmung zur Mieterhöhung verpflichtet. Entscheidend ist die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Nach der Altfassung des § 558 BGB wurde die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum ver-

Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de

gleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten 4 Jahren vereinbart wurde, zugrunde gelegt.

Die Neufassung des § 558 BGB dehnt diesen Zeitraum nun von 4 Jahren auf **6 Jahre** aus.

Der Gesetzgeber verbindet damit die Hoffnung, dass durch eine Ausweitung des Betrachtungszeitraums auch ältere Verträge mit niedrigeren Mieten bei der Berechnung nun zu berücksichtigen sind. Dadurch, dass man quasi künstlich den Betrachtungszeitraum verlängert und auch ältere Mieten einbezieht, hofft man die Grenze der Ortsüblichkeit zu senken.

Diese Regelung gilt bundesweit und betrifft damit auch Regionen, die nicht unter Sondervorschriften fallen. Die üblichen Begrenzungen, bspw. die Kappungsgrenze, wonach die Miete nicht um mehr als 20% innerhalb von 3 Jahren erhöht werden darf, bleiben dadurch unberührt. In bestimmten Gebieten ist dieser Prozentsatz sogar auf 15% reduziert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist. Die entsprechenden Gebiete, bspw. in der Oberpfalz die Stadt Regensburg wurden durch Rechtsverordnung bestimmt. Die Neuregelung des verlängerten Betrachtungszeitraums hat auch Auswirkungen auf künftige Mietspiegelgestaltungen. Die Mietspiegel, die ebenfalls bislang auf 4 Jahre beruhen, sind nun zu überarbeiten.

Die Änderung trat bereits am **01.01.2020** in Kraft.

1.2. Verschärfung der Mietpreisbremse

Der Gesetzgeber hat darüber hinaus die bislang wirkungslos gebliebene Mietpreisbremse ab 01.04.2020 verschärft. Für Mietverträge ab diesem Zeitraum kann ein Mieter vom Vermieter bei Wohnraum auch für einen zurückliegenden Zeitraum **Miete zurückfordern**, wenn innerhalb von **30 Monaten nach Vertragsschluss** ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse **gerügt** wird.

- a) Es wurde beschlossen, dass Mieter zukünftig zu viel gezahlte Miete rückwirkend für bis zu 2 1/2 Jahre (= 30 Monate) zurückfordern können.
- b) Dies gilt für Mietverträge, die nach dem in Kraft treten der Gesetzesänderung am 01.04.2020 vereinbart wurden.
- c) Voraussetzung für eine etwaige Rückforderung ist eine Rüge des Mieters gegenüber dem Vermieter.

Für bereits bestehende Mietverhältnisse bleibt es dabei, dass eine Rüge nur für die Zukunft wirkt und Mieter überzahlte Mieten nur ab der Rüge zurückverlangen können.

Die Änderungen des Gesetzes wurden in § 556g BGB vorgenommen.

Nach wie vor bedarf einer Rüge des Mieters der Textform, so dass Mieter die Rüge z.B. auch per Mail ausreichend erheben.

Die Regelung gilt nicht bundesweit, sondern nur dort, wo Landesregierungen entsprechend durch Rechtsverordnung Städte und Gemeinden festgelegt haben.

Die Mietpreisbremse kennt aber nach wie vor **Ausnahmen**:

- a) Die Neuregelung gilt nicht für die Erstvermietung von Neubauwohnungen.
- b) Die Neuregelung gilt nicht für die Erstvermietung nach umfassender Modernisierung.
- c) Die Neuregelung gilt nicht, wenn schon der vorherige Mieter eine höhere Miete bezahlt hat.
- d) Die Neuregelung gilt nicht, wenn der Vermieter in den letzten 3 Jahren vor der Wiedervermietung Modernisierungen durchgeführt hat.

Weiterer Hinweis:

Für alle Mietvertragsabschlüsse, die unter die Mietpreisbremse fallen, gilt bereits seit 01.01.2019 folgendes:

- a) Der Vermieter muss den Mieter vor Vertragsabschluss unaufgefordert angeben, auf welche Ausnahme er sich von der Mietpreisbremse berufen will.
- b) Sofern sich der Vermieter auf die Ausnahme beruft, dass schon der Vormieter eine höhere Miete bezahlt habe, dann muss er diese Miete gegenüber dem Mieter angeben.
- c) Sofern sich der Vermieter auf eine vorangegangene Modernisierung beruft, muss er angeben, dass er modernisiert hat und wann er modernisiert hat.

Die vorstehenden Verpflichtungen sind bereits seit längerem, d.h. seit 01.01.2019 geltendes Gesetz, werden aber von vielen Vermietern nicht beachtet. Bislang blieb dies auch weitgehend sanktionslos, zumal eine Rückforderung der Miete für den Zeitraum vor der Rüge nicht möglich war. Mit der Verschärfung der Mietpreisbremse ab 01.04.2020 ist dies nun anders. Bis zu 30 Monate rückwirkend kann der Mieter zurückfordern. Dies kann nicht unerhebliche Beträge zu Lasten des Vermieters ausmachen.

Die Neuregelung gilt ab **01.04.2020**.

1.3. Gesetz zur Abmilderung der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht

Der Gesetzgeber hat aufgrund der Coronapandemie ein Sondergesetz erlassen, dass auch das Mietrecht betrifft. In Artikel 240 des Sondergesetzes unter § 2 wurden Beschränkungen der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen eingeführt.

Der **Vermieter** kann ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume **nicht** wegen **Zahlungsverzug kündigen**, wenn der Mieter im Zeitraum vom **01.04.2020 – 30.06.2020** trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswir-

kungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist **glaubhaft** zu machen. Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt.

Eine von dieser Regelung zum Nachteil des Mieters vorgenommene individualvertragliche oder formularmäßige Abweichung ist unwirksam.

Die Bestimmungen gelten auch für Pachtverhältnisse entsprechend.

Das Sondergesetz ist **befristet** bis zum **30.06.2022**. Dies bedeutet wegen einem Rückstand im Zeitraum 01.04.2020 – 30.06.2020 kann der Vermieter bis zum 30.06.2022 nicht kündigen!

Es handelt sich somit um einen erheblichen Eingriff in bestehende Mietverhältnisse. Darüber hinaus wird die Bundesregierung ermächtigt durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrats die enthaltenen Kündigungsbeschränkungen auf Zahlungsrückstände zu erstrecken, die im Zeitraum vom 01.07.2020 bis längstens zum 30.09.2020 entstanden sind.

Letztere Regelung ist noch nicht in Kraft. Hierzu müsste die Bundesregierung entsprechend handeln. Vorläufig ist die Regelung beschränkt auf Zahlungsrückstände im Zeitraum vom 01.04.2020 bis einschließlich 30.06.2020.

Es gilt die Medien zu verfolgen, da die derzeitige Entwicklung der Pandemie nicht absehbar ist. Es kann sein, dass die Regelung noch zeitlich verlängert wird.

Bedauerlicherweise ist festzustellen, dass Mieter dieses Sondergesetz, das dem Schutz des Bestandes von Mietverhältnissen dienen sollte, erheblich missbrauchen.

Ich habe zu dieser Thematik ein Interview in der örtlichen Presse aber auch bei Stern plus gegeben. Ich verweise auf diese insbesondere bei Stern plus online gemachten Ausführungen.

Im Kern beschränkt sich die Sonderregelung nur auf einen Kündigungsstopp aus den besagten Gründen, beinhaltet aber in keinsten Weise einen Mietestopp, wonach der Mieter nichts mehr zahlen müsse. Es gibt auch eine Reihe von falschen Informationen, dass man wegen höherer Gewalt keine Miete mehr bezahlen müsste usw.. Im Regelfall scheidet eine Mietminderung aus, wobei es auch hier natürlich Ausnahmen gibt. Ob die gesetzlichen Grundlagen eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage greifen, ist derzeit strittig, vermutlich ist dies eher abzulehnen.

Dennoch sollte in dieser Krise unserer Gesellschaft versucht werden einvernehmliche Lösungen anzustreben. Es ist dringendst anzuraten, dies im Wege eines Nachtrags schriftlich zu machen, um gerade bei der Geschäftsraummiete keine Kündigungsmöglichkeiten (Schriftformverstoß nach § 550 BGB) zu provozieren!

2. Musterschreiben

Im Mitgliederbereich des BWE Kreisverbandes Cham befindet sich rot hinterlegt ein **Sonderschreiben**. Dies dient dazu, dass Sie als Vermieter den Mieter über die Rechtslage informieren können. Dabei habe ich farblich differenziert zwischen Wohnraummiete und Geschäftsräummierte. Je nach betroffenem Mietverhältnis können Sie quasi das Schreiben Ihren eigenen Bedürfnissen anpassen. Darüber hinaus ist auch vorgesehen Möglichkeiten anzubieten mit dem Mieter ins Gespräch zu kommen.

Ich darf Ihnen allen viel Gesundheit wünschen.

Mit freundlichen Grüßen
RA Dr. Andreas Stangl
- Kreisvorsitzender –