

Mietpreisbremse 2.0 – Die Änderungen im Überblick

Mietpreisbremse 2.0 – Die Änderungen im Überblick

Durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 begrenzte der Gesetzgeber erstmals die zulässige Miethöhe beim Neuabschluss von Wohnraummietverträgen, und zwar auf 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete. Grund für die sogenannte Mietpreisbremse war das Bestreben, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Bisher blieb der gewünschte Erfolg aus. Aus diesem Grund strebt die Bundesregierung eine Verschärfung der bestehenden Regelungen an und hat einen Gesetzesentwurf zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) erarbeitet. Die erste Lesung im Bundestag fand am 19. Oktober 2019 statt, der Bundesrat hat am gleichen Tag darüber beraten und verschiedene Empfehlungen für das weitere Gesetzgebungsverfahren angesprochen.

I. Anwendungsbereich

Gemäß § 556d Abs. 1 BGB gilt die Mietpreisbremse in der derzeitigen Fassung nur, wenn ein Mietvertrag über Wohnraum neu abgeschlossen wird. Damit fallen jegliche Formen der Mietvertragsverlängerung und -erneuerung sowie des Parteiwechsels bei Bestandswohnungen nicht unter die Mietpreisbremse. Sie gilt auch nicht in Fällen, in denen die vorherige Miete die ortsübliche Vergleichsmiete bereits um mehr als 10 Prozent überstieg (§ 566e Abs. 1 BGB), es sich um die erste Vermietung nach einer umfassender Modernisierung handelt (§ 556f S. 2 BGB) oder eine Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird (§ 556f S. 1 BGB). Insbesondere Neubauten sollen also von der Mietpreisbremse nicht erfasst werden, damit Investoren weiterhin ermutigt werden, neuen Wohnraum zu schaffen. Dieser Anwendungsbereich bleibt auch nach dem neuen Gesetzesentwurf bestehen.

II. Vorgeschlagene Änderungen

Nur wenige Mieter wehren sich bisher gegen Verstöße gegen die Mietpreisbremse, weil es dem Mieter obliegt, eine überhöhte Miete (qualifiziert) zu rügen und Tatsachen vorzutragen, auf denen die Beanstandung der Miete beruht (§ 556g Abs. 2 BGB). Insbesondere in Bezug auf die zuvor genannte Ausnahme bei einer höheren Vormiete (§ 556e Abs. 1 BGB) können Mieter bislang nur sehr schwer ohne Mitwirkung ihres Vermieters die notwendigen Tatsachen zur Höhe der vorherigen Miete vortragen. Mit ihrem Gesetzesentwurf strebt die Bundesregierung angabegemäß an, einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern zu erreichen, der zugleich die sozial-, wohnungs- und wirtschaftspolitische Bedeutung des privaten Mietrechts berücksichtigt. Die Schwierigkeiten, die Mieter bisher bei der Wahrnehmung und Durchsetzung ihrer Rechte hatten, sollen durch die neuen Vorschriften beseitigt werden. Dies soll dadurch erreicht werden, dass der Vermieter zur Auskunft über die Vormiete und in Fällen einer „Herausmodernisierung“ zum Schadensersatz verpflichtet wird. Andererseits sollen auch Vermieter durch die Ergänzung einer Vorschrift zu vereinfachten Modernisierungen Erleichterungen erfahren. Dem Bundesrat gehen die Änderungen nicht weit genug, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Er hat sich insbesondere dafür ausgesprochen, Mietern durch eine einfache Rüge der überhöhten Miete die Rechtsdurchsetzung zu erleichtern und für die Bestimmung der Vergleichsmiete, nach derer sich die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn berechnet, nicht einen Zeitraum von 4, sondern 8 Jahren zu betrachten.

1. Auskunftserteilung

Nach dem Entwurf des Mietrechtsanpassungsgesetzes wird die bisherige Regelung des § 556g Abs. 2 Satz 2 BGB aufgehoben werden. Stattdessen soll in § 556g einer neuer Absatz 1a eingefügt werden, wonach der Vermieter verpflichtet ist, dem Mieter bereits vor Abgabe von dessen Vertragserklärung zum Abschluss des Mietvertrages

unaufgefordert Auskunft über das Vorliegen etwaiger Ausnahmetatbestände vom Anwendungsbereich der Mietpreisbremse zu erteilen. Im Einzelnen bedeutet das:

- a. Der Vermieter hat gemäß § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB-E die Höhe der vorherigen Miete mitzuteilen, wenn sich daraus die Zulässigkeit der von ihm geforderten Miete ergibt. Zeitlicher Bezugspunkt für die mitzuteilende Vormiete ist der Zeitpunkt ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses. Dieser Auskunftsverpflichtung kommt der Vermieter bereits durch eine schlichte Euro-Angabe der Höhe der Vormiete nach. Personenidentifizierende Daten des Vermieters sind nicht mitzuteilen.
- b. Der Vermieter hat gemäß § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 2 BGB-E Auskunft über etwaige in den letzten drei Jahren vor Mietbeginn durchgeführte Modernisierungen zu erteilen. Weitreichende Erläuterungen zu Art und Umfang der Modernisierung sollen in der Regel nicht notwendig sein, allerdings muss jeweils der Zeitpunkt einer Modernisierung angegeben werden.
- c. § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 3 BGB-E betrifft die Information darüber, ob es sich um den Fall einer ersten Vermietung nach umfassender Modernisierung. Umfang und Details sind auch hier nicht mitzuteilen.
- d. Sofern die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird, muss der Vermieter dem Mieter dies gemäß § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4 BGB-E ebenfalls vor dessen Vertragserklärung mitteilen. Es ist ausreichend, wenn die geforderte Mitteilung bzw. Auskunft in das vom Mieter zu unterzeichnende Exemplar des Mietvertrages aufgenommen wird. Kommt der Vermieter seiner Auskunftspflicht nicht nach, soll er sich in diesem Umfang nicht auf einen der angesprochenen Ausnahmetatbestände von der Mietpreisbremse berufen können.

2. Modernisierungen

An der Berechtigung des Vermieters, die jährliche Miete gemäß § 559 Abs. 1 BGB um 11 Prozent der für eine Modernisierung der Wohnung aufgewendeten Kosten zu erhöhen, ändert sich nach dem Gesetzentwurf der Bundesregierung im Grundsatz nichts. Nur in Gebieten, die von der jeweils zuständigen Landesregierung als Gebiete bestimmt worden sind, in denen die Anzahl an bezahlbaren Wohnungen gering ist, soll der Prozentsatz für die Dauer von fünf Jahren lediglich 8 Prozent betragen. Hierdurch sollen Mieter in diesen Gebieten, die regelmäßig wohl ohnehin hohe Ausgangsmieten zahlen müssen, kurzfristig entlastet werden. Außerdem soll durch die Reduzierung des genannten Prozentsatzes dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Finanzierungskosten für Modernisierungsmaßnahmen nach der aktuellen Zinslage deutlich gesunken sind. Der Bundesrat ist der Ansicht, dass die Senkung der Modernisierungsumlage von 11 Prozent auf 8 Prozent nicht nur in bestimmten Gebieten gelten soll, sondern bundesweit, denn schließlich seien die Finanzierungskosten für Modernisierungsmaßnahmen ebenfalls bundesweit gesunken.

3. Vereinfachte Modernisierung

Um Kleinvermietern die Durchführung von Modernisierungen zu erleichtern, möchte der Gesetzgeber ein vereinfachtes Modernisierungsverfahren einführen. Bei einem Investitionsvolumen von höchstens EUR 10.000,00 je Wohnung muss der Vermieter dabei bloß angeben, von dem vereinfachten Verfahren Gebrauch zu machen. Dann soll der Vermieter nicht verpflichtet sein, eine Berechnung der Betriebskostensparnis oder eine Berechnung der Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, wenn es keine Modernisierung gegeben hätte, vorzulegen. Diese Berechnungen sind in der Praxis sehr zeitaufwendig und mühsam.

4. „Herausmodernisierung“

Eine der Vorgabe des Koalitionsvertrages, nämlich das „Herausmodernisieren“ von Mietern zu verhindern, soll schließlich ebenfalls im Mietrechtsänderungsgesetz umgesetzt werden. Als „Herausmodernisieren“ versteht man die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen und einer damit verbundenen Erhöhung der Miete, um Bestandsmieter, die teilweise Jahrzehnte in derselben Wohnung wohnen, zur Kündigung zu bewegen, um dann die Wohnung zu den derzeitigen Marktbedingungen an Dritte vermieten zu können. Durch den geplanten neuen § 559d BGB-E soll der Mieter Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter geltend machen können, wenn der

Vermieter (a) mit den baulichen Maßnahmen nicht innerhalb von zwölf Monaten nach deren angekündigtem Beginn startet, (b) in der Ankündigung die zu erwartenden Mieterhöhung mit einem Betrag angibt, der doppelt so hoch ist wie die bisherige Miete, (c) die bauliche Maßnahme in einer Weise durchführen lässt, die geeignet ist, erhebliche nicht notwendige Belastungen des Mieters herbeizuführen oder (d) die Bauarbeiten nach deren Beginn um mehr als zwölf Monate ruhen lässt. In den vorgenannten Fällen wird eine schadensersatzbewährte Pflichtverletzung des Vermieters jeweils vermutet.

Über den weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens halten wir Sie unterrichtet.

Ansprechpartner:

Human Aghel

Tel: +49 40 3609945451

haghel@kpmg-law.com

Dr. Rainer Algermissen

Tel: +49 40 3609945331

ralgermissen@kpmg-law.com