Wanderer und Partner

Mandantenveranstaltung 2018

„Ausgebremst ?“

Aktuelles zur Mietpreisbremse

Philipp J. Scheerans

Rechtsanwalt u. Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Wanderer und Partner

Titelauswahl zum Vortrag Mietpreisbremse:

Ist das Kunst oder kann das weg ?

Stellen Sie sich vor, es gilt die Mietpreisbremse und keiner geht hin !

Ich bremse auch für Mieter !

Ausgebremst? Aktuelles zur Mietpreisbremse

Wanderer und Partner

Ablauf

I. Fakten-Check

II. Darum geht es bei der Mietpreisbremse

III. Wirksamkeit und Prognose

Wanderer und Partner

I. Fakten-Check

I. Gesetzliche Grundlage

Am **27.04.2015** wurde das Mietrechtsnovellierungsgesetz im Bundesgesetzblatt verkündet.

Hintergrund: Begrenzung des Anstiegs der Mieten in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

II. Berlin

Einen Tag später zog Berlin eine entsprechende Verordnung zum Erlass der Mietpreisbremse aus der Schublade: *„Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB“ (Mietbegrenzungs-Verordnung Berlin)*

Berlin ist das **erste Bundesland**, das die Mietpreisbremse erlassen hat: Diese gilt in Berlin seit dem **01.06.2015** und endet **31.05.2020**.

III. Wer ist betroffen?

- Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt
- Gilt derzeit in **313** von ca. 11.000 Städten und Gemeinden
- Betroffen sind damit rund **ein Viertel** der in Deutschland lebenden Personen
- Große und mittelgroße Städte und Metropolen, aber auch kleine Gemeinden (z.B. Sylt)

Wanderer und Partner

II. Darum geht es bei der Mietpreisbremse

Darum geht es bei der Mietpreisbremse

Fall:

Herr Müller (M) freut sich, endlich nach ca. 157 Wohnungsbesichtigungen die Vorstellungen des Vermieters V als auserwählter Mieter erfüllt zu haben und unterzeichnet am 01.10.2015 einen Wohnraum-Mietvertrag in Berlin (Zentrum) zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 12,50 € pro qm (Spanneneinordnung Berliner Mietspiegel: 5,44 € – 7,25 € – 10,00 €).

M wendet sich an Vermieter V und meint, die Miete sei doch ganz schön hoch.

Was kann V tun?

1. Frage

Betroffene Mietverhältnisse

Frage

Welche Mietverhältnisse sind betroffen?

Darum geht es bei der MPB

Betroffen sind grundsätzlich:

- **Wohnraummietverhältnisse**
- Mischmietverhältnisse mit Schwergewicht auf Nutzung als Wohnung
- Zweit- und Ferienwohnungen (Ausnahme: vorübergehendes Wohnen, s.u.)

Nicht betroffen sind:

- Gewerberaummietverhältnisse

Darum geht es bei der MPB

Ausgenommene Wohnraummietverhältnisse sind:

- Kostenmiete
- Studentenwohnheimplätze
- Ferienwohnungen und Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 BGB)
- möblierter Wohnraum in einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung (**eine allgemeine Ausnahme für möblierten Wohnraum gibt es nicht**)

2. Frage

Fälle, bei denen die Mietpreisbremse nicht gilt

Frage

Liegen Ausnahmen vor?

2.1 Neubau

Als Neubau gelten Wohnungen, die **nach dem 1. Oktober 2014** erstmals genutzt und vermietet worden sind. **Hier gilt die Mietpreisbremse nicht.**

Damit will der Gesetzgeber verhindern, dass der ohnehin spärliche Wohnungsneubau ins Stocken gerät. Angesichts hoher Bodenpreise, Nebenkosten und gestiegener Materialkosten lohnt sich ein Neubau heute häufig nur dann, wenn eine Nettokaltmiete von mindestens zehn Euro verlangt werden kann.

Definition Neubau:

Rückgriff auf das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG)

- **Schaffung** von Wohnraum in einem neuen selbständigen Gebäude
- **Dauerhafte Nutzbarmachung** durch Beseitigung von Schäden mit wesentlichem Aufwand (ab 1/3 des Neubauaufwandes)
- **Schaffung** von Wohnraum durch Änderung, Erweiterung (z.B. Aufstockung, Anbau); auch hier wesentlicher Aufwand (1/3)

2.2 Umfassende Modernisierung

Als **umfassend** gilt eine Modernisierung nach der Gesetzesbegründung, wenn mehr als **ein Drittel der Mittel** aufgewendet wurde, die ein vergleichbarer Neubau gekostet hätte.

Gesetzlich geregelte Folge:

Die Mietpreisbremse gilt für die **erste Vermietung** nach umfassender Modernisierung nicht.

2.2 Umfassende Modernisierung

Aktuelle Rechtsprechung: AG Schöneberg, 17 C 148/16

„…Ein wesentlicher Bauaufwand wurde bisher bei ähnlichen Fragestellungen angenommen, wenn dieser ca. 1/3 des für eine Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, a.a.O. Rn. 19). Das Statistische Bundesamt weist durchschnittliche Baukosten im Jahr 2016 für Mietwohnungen in den ***neuen Bundesländern und Berlin von 1.486,00 Euro/m2*** *aus …. Dies bedeutet, dass die Beklagte Modernisierungskosten von ca. 500 Euro/m2 hätte aufwenden müssen, um eine umfassende Modernisierung annehmen zu können. …“*

Zusammenfassung

Finden die Vorschriften über die Mietpreisbremse Anwendung?

1. **Ist das Mietverhältnis betroffen (Art des Mietverhältnisses)?**
2. **Liegen Ausnahmen vor (Neubau, Umfassende Modernisierung)?**

3. Frage

Grenze der Miethöhe bei betroffenen Mietverhältnissen

Frage

Welche Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietung gibt es für „normale“ Bestandswohnungen?

3.1 Ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. 10 %

§ 556 d BGB

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

3.2 Vormiete

§ 556 e Abs. 1 BGB

„Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556 d Abs. 1 zulässige Miete, so darf eine Miete **bis zur Höhe der Vormiete** vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete **unberücksichtigt** bleiben **Mietminderungen** sowie solche **Mieterhöhungen**, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb **des letzten Jahres vor Beginn des Mietverhältnisses <u>vereinbart</u>** worden sind.“

3.3 Staffelmiete und Indexmiete

§ 557a Staffelmiete

(1) - (3) …

(4) Die §§ 556d bis 556g sind auf **jede Mietstaffel** anzuwenden. **Maßgeblich** für die Berechnung der nach § 556d Absatz 1 zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist **statt des Beginns des Mietverhältnisses** der Zeitpunkt, zu dem die **erste Miete der jeweiligen Mietstaffel** fällig wird. Die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe bleibt erhalten.

3.3 Staffelmiete und Indexmiete

§ 557b Indexmiete

(1) - (3) …

(4) Die §§ 556d bis 556g sind nur auf die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anzuwenden.

(5) …

FALL 1

(Unmodernisierte Bestandswohnung)

Das Mietverhältnis des M beginnt am **01.10.2015** nach Auszug des langjährigen Vormieters am 30.09.2015. Die ortsübliche Miete (OM) beträgt **500,- €** (per 01.10.2015). Der Vormieter zahlte

a) seit dem 01.01.2014 unverändert 600,- €

b) seit dem 01.01.2014 unverändert 500,- €

c) zunächst 550,- €, nach Staffelmieterhöhung eine Vormiete von 650,- € seit dem 01.01.2015

Welche Miete darf zulässiger Weise vereinbart werden?

Thema: Unmodernisierte Bestandswohnung

FALL 1

(Ende VM 30.9.2015, Beginn MV 01.10.2015, OM 500,- €)

a) seit dem 01.01.2014 unverändert **600,- €**

Antwort: 600,- €

Die Vormiete (VM) von 600,- € galt für das Vormietverhältnis länger als ein Jahr.

Thema: Unmodernisierte Bestandswohnung

FALL 1

(Ende VM 30.9.2015, Beginn MV 01.10.2015, OM 500,- €)

b) seit dem 01.01.2014 unverändert **500,- €**

Antwort: 550,- €

Die Vormiete (VM) betrug nur 500,- € und die ortsübliche Miete zuzüglich 10 % ergibt 550,- €.

Thema: Unmodernisierte Bestandswohnung

FALL 1

(Ende VM 30.9.2015, Beginn MV 01.10.2015, OM 500,- €)

c) zunächst **550,- €**, nach Staffelmieterhöhung eine Vormiete von **650,- €** seit dem 01.01.2015

Antwort: 650,- €

Die ortsübliche Miete (OM) zuzüglich 10 % ergibt 550,- €. Die Vormiete (VM) von 650,- € ist beachtlich, obwohl sie sich erst innerhalb des letzten Jahres des Vormietverhältnisses erhöhte; es kommt wohl auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Staffelmietvereinbarung an.

3.4 Modernisierte Bestandswohnungen (§ 556 e Abs. 2 BGB)

„Hat der Vermieter **in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt**, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3 und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.“

Thema: Modernisierte Bestandswohnung

FALL 2

(Beispielsfall zur Frage der modernisierten Bestandswohnung)

- Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2015.
- Die ortübliche Miete betrug 400,- €.
- Der Vermieter hat ein Jahr vor Mietbeginn Modernisierungsarbeiten zu einem anrechenbaren Preis von 14.000,- € durchgeführt.
- Danach hat die ortsübliche Miete 500,- € betragen.

Welche Miete darf zulässiger Weise vereinbart werden?

Darum geht es bei der MPB

Thema: Modernisierte Bestandswohnung

(Ende VM 30.9.2015, Beginn MV 1.10.2015,
OM 400,- €, Mod.-Kosten 14.000,- €, OM nach Mod. 500,- €)

Es gibt zwei zulässige Berechnungen (Kombination beider nicht möglich):

Antwort 1: 568,33 €.

OM von 400,- € zzgl. 10 % (40,- €) + Mod.Zuschlag 128,33 €

Antwort 2: 550,00 €

OM von 500,- € (wegen geschaffener wohnwerterhöhender Merkmale) zzgl. 10 % (550,- €).

Der Vermieter kann damit auch die aktuell ortsübliche Miete zuzüglich 10 % verlangen. Es könnte aber auch Sachverhalte geben, bei denen die zweite – ebenfalls zulässige Variante – günstiger wäre.

Hinweise zum Umgang mit der Mietpreisbremse

Was muss V beachten?

1. Wenn die am Markt erzielbare Miete genommen wird, reduziert sich diese später **erst nach Rüge** des Mieters für die Laufzeit der Mietpreisbremse.
2. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird **regelmäßig an Hand der Mietspiegel** ermittelt. Bei besonderen Mietverhältnisses (möbliert, mit Garage etc.) gibt es Zuschläge. U.U. wird dafür dann ein Sachverständiger vom Gericht berufen, der die einheitliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Hinweise zum Umgang mit der Mietpreisbremse

3.

Zum Nachweis der Vormiete oder der Modernisierungstätigkeit werden **verschiedenste Unterlagen** benötigt. Alles, was vielleicht Einfluss auf die zulässige Miethöhe hat, gehört zur Mieterakte, bei Eigentumserwerb werden möglichst vollständige Mieterakten benötigt – ggf. auch **die Akten des Vormieters**!

Auskunftsansprüche

V hat **auf Verlangen** des Mieters **Auskunft** erteilen

- über Tatsachen für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete
- nicht allgemein zugänglich
- V hierüber unschwer Auskunft geben kann
- Textform

Auskunftsansprüche

1. **Ortsübliche Miete**

- bislang wohl **nicht**, da jene Informationen und Tatsachen dem Mieter allgemein zugänglich sind.

2. **Vormiete**

- Auskunftsanspruch besteht
- nach überzeugender Auffassung aber keine Pflicht, ergänzend noch Belege vorzulegen. (Regierungsentwurf: V sei lediglich befugt)

Auskunftsansprüche

3. „Normale“ Modernisierungsmaßnahmen

- Anforderungen des **§§ 559 b Abs. 1 Satz 2 und 3 BGB** entsprechen, d.h., es muss inhaltlich sämtliche Angaben enthalten, die bei der Geltendmachung einer **Modernisierungs-Mieterhöhung** (Mieterhöhungsschreiben) gefordert werden.
- Belegeinsichtsrecht

4. Umfassende Modernisierungsmaßnahmen

- bei „normalen“ Modernisierungsmaßnahmen ausdrücklichen Verweises in § 556g Abs.3 Satz 2 BGB auf die Vorschriften über die Modernisierungsmieterhöhung.
- Jenen Verweis gibt es aber **nicht für die umfassende Modernisierung**.

III. Wirksamkeit und Prognose

Entwicklung Rechtsprechung

- AG Neukölln, Urteil 08.09.2016, Az. 11 C 414/15:
  - Ermächtigungsgrundlage MPB verfassungskonform
  - Mietbegrenzungs-VO wirksam
- LG Berlin, Urteil vom 29.03.2017, Az. 65 S 424/16
  - bestätigt obiges Urteil des AG Neukölln
- LG Berlin, Beschluss vom 07.12.2017, Az. 67 S 218/17
  - Verfassungswidrigkeit der sog. Mietpreisbremse (§§ 556d ff BGB) - Aussetzungs- und Vorlagebeschluss gemäß Art. 100 Abs. 1 GG.
- AG Pankow Weißensee, Az. 102 C 182/17, Urteil vom 20.10.2017
  - Berliner Mietbegrenzungsverordnung ist unwirksam
- AG München, Urteil vom 21.06.2017, Az. 414 C 26570/16, bestätigt durch LG München I, Urteil vom 06.12.2017, Az. 14 S 10058/17
  - Bay. Mieterschutz-Verordnung unwirksam
- Ganz aktuell: LG Frankfurt a. M., Urteil vom 27.03.2018, Az- 2-11 S 183/17
  - Hessische Mietbegrenzungsverordnung nicht ordnungsgemäß begründet

Was hat die MPB bisher gebracht?

- Gemäß ZIA (Zentraler Immobilien-Ausschuss): Die Mieten stiegen in 2017 ca. **4,3 Prozent stärker** als im Vorjahr
- Anstieg in Ballungsgebieten teilweise bis zu **9 Prozent** (Bundesbank 2017)
- Wenige Studien, aber tendenziell kaum bis keine Auswirkungen
- Neueste Studie der DIW **bejaht Abbremsung** der Steigung der Mieten in einigen Gebieten

Was hat die MPB bisher gebracht?

- Problem: Es wurde erkannt, dass sich **ohne** die Deckung des **Bedarfs an Neubauwohnungen** die Vermietungspraxis kaum ändern lässt

- Die **bloße Schaffung von Gesetzen/Verordnungen** zur „Bremse“ der Miethöhe „verpufft“ durch die Regeln von Angebot und Nachfrage

Aus dem Koalitionsvertrag zwischen CDU und SPD:

*„…Wir wollen mit einer **gesetzlichen Auskunftspflicht** des Vermieters bezüglich der **Vormiete** – wenn sich der Vermieter bei der Begründung des Mietverhältnisses auf diese beruft – mehr Transparenz bei der Mietpreisbremse erreichen. …“*

Hintergrund

(vermutet): Jeder Vermieter soll bereits bei Mietvertragsbeginn die Vormiete mitteilen müssen.

Aus dem Koalitionsvertrag zwischen CDU und SPD:

„ …Die Mietpreisbremse wird frühzeitig bis Ende 2018 auf Geeignetheit und Wirksamkeit bewertet. Dabei werden die praktische Bedeutung und die Erkenntnisse aus der Rechtsprechung berücksichtigt. …“

Hintergrund

(vermutet)**:** Bisheriger Nahezu-Leerlauf

Aus dem Koalitionsvertrag zwischen CDU und SPD:

„…Wir werden die Anforderungen an eine qualifizierte Rüge des Mieters bezüglich der Miethöhe erleichtern. Künftig soll eine einfache Rüge der Miethöhe ausreichen. …“

Hintergrund

(vermutet): Mieter wissen nicht, wie hoch ihre Miete tatsächlich sein darf.

Wanderer und Partner

DANKE !

Für mehr Informationen, Vordrucke, Formulare und Fragen gern:

Scheerans@wir-wanderer.de

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

OBJEKTUS®

WEG Bank AG Immer einen Schritt voraus.

INSURANCE BROKER TRIUM

EnergieForum® Deutschland Ihre Energieoptimierer