



WIR-Meeting #18

Mietpreisbremse – Neues und Altes zum 10-jährigen Jubiläum

Malte Monjé

Rechtsanwalt und

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Wanderer und Partner Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB, Berlin

Was wir vor 10 Jahren, im März 2015, kaum glauben konnten

Bis zum Inkrafttreten der **Mietpreisbremse** im Mai 2015 konnte bei der Neuvermietung so ziemlich jeder Mietzins wirksam vereinbart werden.

Die Grenze zog der Markt – allenfalls war zu beachten, dass der Mietzins

- nicht gegen die guten Sitten verstoßen durfte
- und
- dass es sich nicht um eine Wuchermiete handeln durfte.

Ansonsten nahm der Vermieter, was er bekam!

Was wir vor 10 Jahren, im März 2015, kaum glauben konnten

Seit Mai 2015 gilt im frei finanzierten Wohnungsbau die Mietpreisbremse mit folgenden Grundsätzen:

die ortsübliche Miete (Mietspiegel) zuzüglich 10% ist seit dem bei Neuvermietung die zulässige Miete, es sei denn, **Ausnahme** wegen

- Vermietung von Neubau
- gesicherte Vormiete
- umfängliche Modernisierung

Oder gar nicht anwendbar bei

- vorübergehender Vermietung

Wenn man Ausnahme von der Mietpreisbremse will, ...

... muss man seit 1. Januar 2019 über den Ausnahmetatbestand **spätestens** im Mietvertrag aufklären.

Wenn man nicht aufklärt, kann man sich im Fall der Rüge des Mieters nicht auf einen Ausnahmetatbestand berufen. Man kann dann allerdings die Aufklärung nachholen und kann zwei Jahre nach dieser nachgeholten Aufklärung den Ausnahmetatbestand einwenden.

Empfehlung:

Ich, ... (der Mieter)...., bin vom Vermieter darüber informiert worden, dass die im Mietvertrag über die Wohnung ... verlangte Miete wegen des Umstandes, dass es sich um einen Neubau handelt, nicht der Mietpreisbremse unterfällt. Ein Doppel dieser Information habe ich für meine Unterlagen erhalten.

Berlin, den um Uhr.

.....

Mietpreisbremse, Ausnahme Neubau

Neubauten sind nach dem Gesetz alle Wohnungen, die nach 1.10.2014 erstmals „genutzt und vermietet“ wurden.

Nach durchaus bedeutsamen Stimmung in der Kommentarliteratur ist diese Formulierung zumindest „missverständlich“ oder „verwirrend“. Gemeint hat der Gesetzgeber eigentlich „bezugsfertig“.

Nach Sinn und Zweck umfasst die Regelung auch solche Neubauten, die zum Stichtag bereits fertiggestellt waren h.M. aber noch nicht vermietet oder einer anderweitigen Nutzung zugeführt worden sind.

Es unterfällt aber nach h.M. auch die Wohnung den Beschränkungen der Mietpreisbremse, die im September 2014 vom *Reißbrett* vermietet wurde und erst nach dem Stichtag erstmals bezogen worden ist.

Mietpreisbremse, Ausnahme gesicherte Vormiete

§ 556e BGB bestimmt, dass die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), auch im neuen Mietverhältnis bis zu dieser Höhe wirksam vereinbart werden kann, auch wenn diese Miete dann höher ist, als die nach der Mietpreisbremse eigentlich zulässige Miete.

Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben etwaige Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

Mietpreisbremse, Ausnahme gesicherte Vormiete

Der BGH am 19.07.2023, Az.: VIII ZR 229/22, **wenn Vormiete selber der Mietpreisbremse unterfiel**

2. Leitsatz:

Geschuldete Vormiete im Sinne von § 556e Abs. 1 BGB ist bei einem Vormietverhältnis, das ebenfalls bereits den Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) unterlag, die Miete, die nach diesen Vorschriften zulässig gewesen ist. War die ursprünglich vereinbarte Vormiete demnach unzulässig überhöht, ist als geschuldete Vormiete die gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB auf die zulässige Höhe reduzierte Miete anzusehen.

Mietpreisbremse, Ausnahme umfangreiche Modernisierung

Dazu ist alles gesagt! Lehrbuchmäßig der BGH schon am 11.11.2020, Az.: VIII ZR 369/18

1. Leitsatz:

Eine Modernisierung von Wohnraum ist umfassend im Sinne des § 556f Satz 2 BGB, wenn sie einen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt erscheinen lässt. Dies ist dann der Fall, wenn die Modernisierung einerseits im Hinblick auf die hierfür angefallenen Kosten einen wesentlichen Bauaufwand erfordert und andererseits wegen der mit ihrem tatsächlichen Umfang einhergehenden qualitativen Auswirkungen zu einem Zustand der Wohnung führt, der demjenigen eines Neubaus in wesentlichen Teilen entspricht.

Beide Prüfungskriterien sind dabei von grundsätzlich gleichem Gewicht

Mietpreisbremse, Ausnahme umfangreiche Modernisierung

Dazu der BGH schon am 11.11.2020, Az.: VIII ZR 369/18

2. Leitsatz:

Ein im Rahmen des § 556f Satz 2 BGB zu prüfender wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn er (mindestens) ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen finanziellen Aufwands - ohne Grundstücksanteil - erreicht.

Mietpreisbremse, Ausnahme umfangreiche Modernisierung

Dazu der BGH schon am 11.11.2020, Az.: VIII ZR 369/18

3. Leitsatz:

In die Berechnung des wesentlichen Bauaufwands dürfen lediglich Kosten einfließen, die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB angefallen sind. Kosten für (reine) Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555a Abs. 1 BGB zählen hierzu nicht.

Mietpreisbremse, Ausnahme umfangreiche Modernisierung

Dazu der BGH schon am 11.11.2020, Az.: VIII ZR 369/18

4. Leitsatz:

Werden im Zuge der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555a Abs. 1 BGB miterledigt, ist bei der im Rahmen des § 556f Satz 2 BGB erforderlichen Bestimmung des wesentlichen Bauaufwands ein (zeitanteiliger) Abzug der angefallenen Kosten insoweit vorzunehmen, als Bauteile oder Einrichtungen der Wohnung, die zwar noch nicht mangelhaft, aber bereits über einen erheblichen Anteil ihrer Lebensdauer (ab)genutzt sind, durch solche von besserer Qualität ersetzt werden (sog. modernisierende Instandsetzung; im Anschluss an BGH, Versäumnisurteil vom 17. Juni 2020 - VIII ZR 81/19, NZM 2020, 795 Rn. 36 ff.).

Mietpreisbremse nicht anwendbar bei vorübergehender Vermietung

Wenn die Wohnung nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, dann regelt § 549 BGB, dass die Bestimmungen der Mietpreisbremse auf ein solches Mietverhältnis nicht anzuwenden sind.

Vorübergehender Gebrauch ist aber die Ausnahme, die man nicht durch bestimmte Regelungen im Mietvertrag erzeugen kann. Das ist nur möglich, wenn man einen Mieter findet, der tatsächlich nur für einige Monate seinen Aufenthaltsort (nicht Wohnort) nach Berlin verlegen will und lieber eine (regelmäßig möblierte) Wohnung anstelle eines Hotelzimmers nutzen möchte.

Die vorübergehende Vermietung ist vom Land Berlin nicht gerne gesehen und wird entweder als unerlaubte Ferienvermietung oder in manchen Bezirken auch als keine echte Wohnraumnutzung abqualifiziert. Es könnte dann auch öffentlich-rechtlich Probleme wegen einer unzulässigen Nutzung der Wohnung geben.

Mietpreisbremse, wie lange denn noch?

Aktuell gilt die Verordnung zur Mietpreisbremse in Berlin bis **31. Mai 2025**.

Berlin hat nach dem aktuellen Bundesrecht dann noch die Möglichkeit, die Mietpreisbremse in Berlin bis zum **31.12.2025** zu verlängern.

Für die Zeit **ab 2026** braucht Berlin eine neue Ermächtigung für neue Mietpreisbremsenverordnungen durch den Bundesgesetzgeber.

Wird eine neue Bundesregierung die Verlängerung ermöglichen?

Wird die Mietpreisbremse verlängert? Was ist denn in Planung?

Gesetzentwurf (Drs. 20/14673) vom 27.01.2025 zu Änderungen des Mietrechts

- Wirkung der Schonfristzahlung soll auf die ordentliche Kündigung ausgedehnt werden
- Weitere Verlängerung des Betrachtungszeitraumes für die örtübliche Vergleichsmiete von 6 auf dann 7 Jahre
- Weitere Herabsetzung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach §§ 558ff. BGB von 15% auf 11% (bei Wohnraummangel)
- Einführung einer Kappungsgrenze für die Indexmieterhöhung auf maximal 3,5 % seit der letzten Erhöhung
- Kein vorübergehender Gebrauch iSv § 549 BGB bei Mietdauer von mehr als 6 Monaten
- Gesonderte Ausweisung eines Möblierungszuschlags bei Neuabschluss im Rahmen der **Mietpreisbremse**, sonst gelte die Wohnung als unmöbliert
- **Mietpreisbremse:** Möblierungszuschlag 1% des Zeitwertes, Zeitwert = Anschaffungskosten abzgl. 5%/Jahr
- **Es steht nichts von Verlängerung der Mietpreisbremse drin!**

Mietpreisbremse, was kann man machen?

Die gute alte **Staffelmiete**, § 557a BGB

- (1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete).
- (2) Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b ausgeschlossen.
- (3) Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig.
- (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.**

Mietpreisbremse und Staffelmiete

Art. 229 § 35 Abs. 2 EGBGB:

§ 557a Absatz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht mehr anzuwenden auf Mietstaffeln, deren erste Miete zu einem Zeitpunkt fällig wird, in dem die vertragsgegenständliche Mietwohnung nicht mehr in den Anwendungsbereich einer Rechtsverordnung nach § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs fällt.

Mietpreisbremse und Staffelmiete

Beispiel zur Veranschaulichung:

- V verlangt im Mietvertrag 2.000,- € Nettokaltmiete ab 1.6.2025
- Staffelmiete zum 1.6.2026 2.050,- €, 1.6.2027 2.100,-, 1.6.2028 2.150,- €, 1.6.2029 2.200,- €
- Mieter rügt am 2.6.2025, zulässige Miete 1.000,- €
- Bundestag und Land Berlin verlängern die Mietpreisbremse um 3 Jahre bis 31.12.2028
- Prüfung Staffelmietterhöhung, 1.6.2026, neue Miete 1.020,- €
 - 1.6.2027, neue Miete 1.050,- €
 - 1.6.2028, neue Miete 1.075,- €
 - 1.6.2029, keine Mietpreisbremse mehr, **neue Miete 2.200,- €**



Wir freuen uns auf Ihre Fragen

Wanderer und Partner
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB

Bürocenter am Lützowplatz
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24
10785 Berlin

Telefon: [+49 30 405 994-0](tel:+49304059940)
Telefax: [+49 30 405 994-16](tel:+493040599416)
E-Mail: info@wir-wanderer.de