

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!