DIE PLÄNE VON SCHWARZ-ROT DROHEN DAS VERMIETEN WIEDER EINMAL KOMPLIZIERTER ZU MACHEN

Die zahlreichen Probleme und Lücken der Mietpreisbremse aus Sicht privater Vermieter

VON RA DR. VOLKER DREXLER
UND DOMINIK VAESSEN

Mittlerweile ist es amtlich: Das Kabinett hat am 1. Oktober das „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung" beschlossen, das landläufig als Mietpreisbremse bezeichnet wird. Gleichzeitig hat Schwarz-Rot angekündigt, dieses Gesetz durch die Gesetzgebungsorgane unverzüglich umzusetzen.

Lückenhaft: Manches Schlupfloch können private Vermieter ausnutzen. Über diverse Unklarheiten werden jedoch wohl Gerichte befinden müssen.

Das Gesetz wird wohl ab Anfang 2015 gelten

Die Idee der Mietpreisbremse war Wahlkampfthema und ein Konsens, der im Koalitionsvertrag von CDU und SPD explizit genannt wurde. Die Ländern befassten sich am 7. November 2014 erstmals mit den Plänen der Bundesregierung und meldeten Verbesserungspotential an. Diese Stellungnahme der Länder ging der Bundesregierung zu, die nunmehr noch kleinere Änderungen vornehmen kann und sodann das Gesetz dem Bundestag zur Beratung vorlegt. Nach Beschlussfassung des Parlaments ist das – nicht zustimmungspflichtige Gesetz – dem Bundesrat erneut zur Billigung vorzulegen, bevor Bundespräsident Gauck es ausfertigt. Es kann als sicher vorausgesetzt werden, dass das Gesetz schon im ersten Quartal 2015 in Kraft tritt.

Die ursprüngliche Idee dieses Gesetzes war, den § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes wieder zu reaktivieren, der eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent strafrechtlich sanktionierte. Davon rückt der vorliegende Regierungsentwurf jedoch vollständig ab. Vielmehr sollen nun mit den §§ 556 d bis 556 g Vorschriften in das Bürgerliche Gesetzbuch eingefügt werden, die es der Landesregierung gestatten, in bestimmten Bereichen den Neuabschluss eines Mietvertrags (in Bezug auf die Höhe des vereinbarten Mietzinshöhe) gesetzlich zu reglementieren. Dadurch soll faktisch eine Art Kappungsgrenze für den Neuabschluss von Mietverhältnissen geschaffen werden.

Im Folgenden sollen kurz die praktischen Auswirkungen und die Schwachstellen des Gesetzes aufgezeigt werden, die möglicherweise dem Vermieter derzeit Handlungsspielraum bieten könnten.

Kernvorschrift des Gesetzesvorhabens ist der geplante § 556 d BGB. Der besagt, dass immer dann, wenn ein Mietvertrag über Wohnraum in einem Gebiet geschlossen wird, für das die Mietpreisbremse landesbehördlich beschlossen wurde, die neu vereinbarte Miete nicht höher als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Die Landesregierung wird in § 556 d Abs. 2 BGB ermächtigt, Gebiete mit „angespannten Wohnungsmärkten", durch Rechtsverordnung zu bestimmen.Im Paragrafen sind entsprechende Regelbeispiele für solche angespannten Wohnungsmärkte benannt.

Hiervon werden auch einige Ausnahmen gemacht. Ist zum Beispiel die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete, höher als die nach diesem Gesetz zulässige Miete, so darf eine Miete dennoch bis zu dieser Höhe vereinbart werden. Unberücksichtigt bleiben jedoch Mietminderungen und Mieterhöhungen, die vor weniger als einem Jahr vereinbart wurden. Über die Kappungsgrenze von 10 Prozent soll es gehen, wenn der Eigentümer und Vermieter in den letzten drei Jahren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat und deshalb zur Mieterhöhung berechtigt gewesen wäre, die Erhöhung aber nicht vollzogen hat.

Ausgenommen sind Erst-Vermietungen

Auch soll die Mietpreisbremse nicht für Wohnungen gelten, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden oder in diesem Zeitraum einer „umfassenden Modernisierung" zugeführt wurden. Einen Rückzahlungsan-

DER DIREKTE DRAHT ZU IHREM ORTSVEREIN

EUSKIRCHEN Haus & Grund SolvenzCheck

Haus- und Grundeigentümerverein Euskirchen und Umgebung e.V.

Münstereifler Straße 98
53879 Euskirchen

Tel. 0 22 51 / 50 60 857
Fax 0 22 51 / 50 60 855

Die Beratungsstunden des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümervereins Euskirchen finden nach telefonischer Voranmeldung unter 0 22 51 / 50 60 857 donnerstags von 14.30 bis 18 Uhr statt.

GREVENBROICH

Haus- und Grundbesitzerverein Grevenbroich und Umgebung e.V.

Karl-Oberbach-Straße 50
41515 Grevenbroich

Tel. 0 21 81 / 49 81 85
Fax 0 21 81 / 75 78 72

hug-grevenbroich@t-online.de

Sprechzeiten: montags und mittwochs 17 bis 19 Uhr nach Vereinbarung. Telefonische Voranmeldung unter Tel. 0 21 81 / 24 30 35.

Mietverträge, Mietspiegel etc. erhältlich in der Geschäftsstelle zu folgenden Zeiten: montags bis freitags 9 bis 12 Uhr, montags, dienstags und donnerstags 14 bis 17 Uhr.

Wir bitten um Verständnis, dass evtl. Wartezeiten in Kauf genommen werden müssen, wenn kein Beratungstermin vereinbart wurde. Nutzen Sie auch die Möglichkeit der Bandansage, wir rufen zurück!

Der aktuelle Mietspiegel, auch für Jüchen und Rommerskirchen anwendbar, ist in der Geschäftsstelle sowie im Bürgerbüro Grevenbroich erhältlich.

spruch des Mieters soll es erst ab dem Zeitpunkt geben, ab dem der Mieter beim Vermieter eine zu hohe Miete gerügt hat.

Aus anwaltlicher Sicht ist das geplante Gesetz eher politisch motiviert als tatsächlich für den Mieter nützlich und für den Vermieter überschaubar. So muss der Vermieter erst einmal feststellen, ob seine Wohnungen in einem Gebiet liegen, in dem landesbehördlich die Mietpreisbremse eingeführt wurde. Er muss auch prüfen, wie lange die Mietpreisbremse gilt. Nach dem geplanten Gesetz ist es nämlich in einem Zeitraum von zehn Jahren nur möglich, einmal für fünf Jahre durch landesbehördliche Verordnung den Mietpreis zu begrenzen.

Fällt eine Wohnung tatsächlich in den Bereich, dann hat der Vermieter (ebenso wie der Mieter) das Problem, die ortsübliche Vergleichsmiete zu bestimmen. Insbesondere außerhalb von großen Städten wird das schwierig sein.

So haben von circa 20.000 Gemeinden in Deutschland nur rund 500 überhaupt einen Mietspiegel und die wenigsten hiervon einen so genannten qualifizierten Mietspiegel. Aus diesem Grund wird man die ortsübliche Vergleichsmiete nur durch Einzelvergleich (und als Folge im Sachverständigengutachten)ermitteln können.

Die Mietpreisbremse regelt ohnehin nur Wohnraummietverhältnisse. Ungeklärt ist, was bei so genannten Mischmietverhältnissen gilt. Die Intention des Gesetzgebers könnte dadurch unterlaufen werden, dass ein Wohnraummietvertrag an den Abschluss eines viel zu teuren Garagenmietvertrags gekoppelt wird oder der Wohnraum in einen gewerblich genutzten (und überteuert vermieteten) Bereich und Wohnraum aufgeteilt wird.

Darüber hinaus müsste praktisch überprüft werden, ob die Landesverordnung rechtmäßig zustande gekommen ist. Der in Wohnraumstreitsachen meist zuständige Zivilrichter wird sich kein Bild darüber machen können, ob der politisch festgelegte Wohnungsnotstand tatsächlich besteht und ausreicht – oder eben auch nicht.

Schon beim Vormieter die Grenze überschritten

Auch sonst bietet das Gesetz eine Unklarheit beziehungsweise Umgehungsmöglichkeiten. Eine Ausnahme zur Überschreitung von mehr als zehn Prozent macht das geplante Gesetz (wie erläutert) dann, wenn diese Überschreitung schon beim Vormieter bestanden hat. Um einem Missbrauch vorzubeugen, sollen hierbei jedoch Mieterhöhungen, die Vermieter und Mieter ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart haben, außer Betracht bleiben.

Keine Vereinbarung stellt es jedoch dar, wenn der Vermieter auf Mieterhöhung klagt und der Mieter sich hiergegen nicht wehrt, mithin durch Urteil die Miete erhöht wird.

Um dem Vorwurf der Wohnungswirtschaft zu begegnen, es werde deutlich weniger in den Neubau investiert, wenn die Mietpreisbremse eingeführt werde, regelt das geplante Gesetz eine Ausnahme für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden.

Damit ist jedoch nicht der Eigentümer geschützt, der für einen kleinen Zeitraum sein neu erbautes Haus selbst nutzt und danach zum ersten Mal vermietet. Er unterliegt nach dem geplanten Gesetz nämlich sehr wohl der Mietpreisbremse. Hätte er, statt seine Wohnung selber zu beziehen, kurzfristig ein Mietverhältnis begründet, so hätte dies deutlich über der Vergleichsmiete liegen können und würde dann als Maßstab für spätere Mieten gelten.

Auch ist nicht geklärt, was das Gesetz mit „umfassenden Modernisierungen" meint, die genauso wie Neubauten behandelt werden sollen. Der Begriff „umfassende Modernisierung" findet sich in § 16 Abs. 4 Wohnraumförderungsgesetz wieder. Dort nimmt die Rechtsprechung an, eine umfassende Modernisierung liege vor, wenn der Eigentümer rund ein Drittel des Neubaupreises investiert. Ob dieser Maßstab jedoch übernommen wird, bleibt abzuwarten.

Aus anwaltlicher Sicht droht das Gesetz neben der Verfehlung des Leitgedankens (dem Schutz des Mieters vor zu hohen Mieten) zum Spielball in vielen Zahlungs- und Räumungsrechtsstreitigkeiten zu werden.

Der Mieter, der überhaupt in der Lage ist, zu erkennen, dass er eine zu hohe Miete zahlt, hat Rückforderungsansprüche erst ab dem Zeitpunkt, in dem er offiziell eine zu hohe Miete beim Vermieter rügt.

Und selbst wenn gerügt würde, ist immer noch der maximal mögliche Mietzins geschuldet, der 10 Prozent punkteüber der Vergleichsmiete liegt und nicht etwa nur dieser ortsübliche Mietzins.

Viel relevanter (und ungleich folgenreicher) kann es sein, wenn der Mieter wegen rückständiger Mieten gekündigt wird und im Räumungsrechtsstreit behauptet, sein Mietrückstand rechtfertige deshalb keine Kündigung, weil die Miete zu hoch vereinbart worden sei. Gerade in Regionen ohne qualifizierten oder gar völlig ohne Mietspiegel kann hier der Rechtsstreit durch die Einholung eines Sachverständigengutachtens erheblich in die Länge gezogen werden. Dazu kommen erhebliche Kosten des Rechtsstreits, die sicherlich in einer nicht unerheblichen Zahl von Fällen als Prozesskostenhilfe vom Staat gezahlt werden muss.

Die zulässige Höhe wird oft völlig unklar sein

Nach Erlass des Gesetzes wird gerade in Gemeinden ohne einen Mietspiegel (bzw. mit nicht qualifiziertem Mietspiegel) dem Vermieter kaum eine Person sagen können, wie hoch er bei einer Neuvermietung den Mietzins festlegen darf.

Auch eine Staffelmiete hilft ihm nicht weiter. Denn bei jeder einzelnen Staffel muss nach dem Willen von Schwarz-Rot überprüft werden, ob die Erhöhung noch zulässig ist oder an die Kappungsgrenze stößt, was angesichts der zulässigen Mietpreisbremsen-Dauer von fünf Jahren zu wiederum völlig willkürlichen Ergebnissen führen kann. ■

Unser Autor Dr. Volker Drexler, Fachanwalt für Miet-, Erb- und Familienrecht, ist Vertragsanwalt von Haus & Grund Kerpen. Dominik Vaessen ist Rechtsreferendar.

DER DIREKTE DRAHT ZU IHREM ORTSVEREIN

HEINSBERG

Haus & Grund Heinsberg und Umgebung
Franziskanerplatz 13, 41812 Erkelenz
Tel. 0 24 51 / 62 01 51
Fax 0 24 51 / 62 01 52
info@hausundgrund-heinsberg.de
www.hausundgrund-heinsberg.de

Vorsitzender:
Dr. Michael Vondenhoff
Tel. 0 24 51 / 62 01 12 (dienstl.)

Sprechzeiten:
Dienstag 9 bis 19 Uhr
(Beratungstermine nach Vereinbarung)

JÜLICH

Haus- und Grundeigentümerverein Jülich e.V.
Baierstraße 4, 52428 Jülich
Tel. 0 24 61 / 99 567 99 / Fax 0 24 61 / 99 567 97
info@bruntsch-hausverwaltung.de
Geschäftsführer: Stefan Bruntsch

Gesprächszeiten: Montag bis Freitag von 9 bis 12 Uhr
Termine auch nach Vereinbarung.

Mietverträge, Übergabeprotokolle und alle nötigen Formblätter erhalten Sie in der Geschäftsstelle. Zudem bieten wir Ihnen verschiedene Leistungen an, wie z.B. Auskünfte über Mietinteressenten oder Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen.

ANZEIGE