

Die Mietpreisbremse im BGB – eine rechtliche Analyse

Bachelorarbeit

an der Hochschule Meißen (FH) und Fortbildungszentrum
zum Erwerb des Hochschulgrades
Bachelor of Laws (LL.B.)

Vorgelegt von
Antonia-Sophie Gerth
aus Reichenbach im Vogtland

Meißen, 30.03.2020

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
1 Einleitende Worte	5
2 Einführung der Mietpreisbremse	6
2.1 Definition des Begriffs Mietpreisbremse.....	6
2.2 Ursachen der Mietpreisbremse.....	7
3 Angestrebte Ziele der Mietpreisbremse	9
3.1 Regulierung der Miethöhe bei Mietbeginn	9
3.2 Entgegenwirken der Verdrängung wirtschaftlich schwacher Bevölkerung aus nachgefragten Wohnregionen	10
4 Gesetzliche Regelungen	10
4.1 Mietrechtsnovellierungsgesetz	10
4.1.1 Gesetzliche Voraussetzungen im BGB für die Anwendung einer Mietpreisbremse.....	11
4.1.2 Neue Mietobergrenze und deren Ermittlung	15
4.1.3 Ausnahmen der Mietpreisbremse	16
4.1.3.1 Ausnahmen gemäß § 556e BGB	17
4.1.3.2 Ausnahmen gemäß § 556f BGB	19
4.1.4 Rechtsfolge bei Verstößen der Mietpreisbremse	21
4.2 Mietrechtsanpassungsgesetz	22
4.2.1 Auskunftspflicht des Vermieters über Ausnahmetatbestände	22
4.2.2 Möglichkeit der vereinfachten Rüge gemäß § 556g BGB	23
4.2.3 Modernisierungserhöhung	24
4.2.4 Sanktionen bei Herausmodernisierung	24
4.3 Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn	25
4.3.1 Verlängerung der Mietpreisbremse.....	26
4.3.2 Rückzahlungsanspruch ab Beginn des Mietverhältnisses.....	26
5 Prozess des Erlasses der Rechtsverordnung	27
5.1 Am Beispiel des Stadtstaates Berlin	27
5.2 Am Beispiel des Bundeslandes Hessen	28
6 Vereinbarkeit mit dem Grundrecht auf Eigentum	28
7 Vergleich des Mietrechtsnovellierungsgesetzes mit dem Berliner Mietendeckelgesetz	31
7.1 Gesetzliche Regelungen	32
7.2 Fazit	39
8 Bewertung der Mietpreisbremse	41
8.1 Wirkung der Mietpreisbremse.....	41
8.2 Bewertung der gesetzlichen Ausnahmen.....	43
8.3 Existierende Regelungslücken	44
9 Kernsätze	46
Anhangsverzeichnis	V

Literaturverzeichnis.....	XVIII
Rechtsprechungsverzeichnis	XXI
Rechtsquellenverzeichnis	XXII
Eidesstattliche Versicherung.....	XXIII

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Erläuterung
Abs.	Absatz
Alt.	Alternative
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BMJV	Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz
BT	Deutscher Bundestag
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
Ders.	Ders.
Drs.	Drucksache
Difu	Deutsches Institut für Urbanistik
DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung
gem.	gemäß
GVBl.	Gesetzes- und Verordnungsblatt für Berlin
GVVMieth	Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn
IBB	Investitionsbank Berlin
i. d. F.	in der Fassung
i. S. d.	im Sinne des
m ²	Quadratmeter
MietAnpG	Mietrechtsanpassungsgesetz
MietenWoG Bln	Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin
MietNovG	Mietrechtsnovellierungsgesetz
NJW	Neue Juristische Wochenzeitschrift
o. V.	ohne Verfasser
Owi	Ordnungswidrigkeit
Rn.	Randnummer
RV	Rechtsverordnung
S.	Satz
VvB	Verfassung von Berlin
WiStG	Wirtschaftsstrafgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz

1 Einleitende Worte

Die Preise für Neuvertragsmieten steigen in Deutschlands Großstädten seit einiger Zeit als Folge der Wohnraumknappheit ungebremst an. Konsequenzen daraus sind vermehrte Probleme bei der Wohnungssuche für einkommensschwache Bevölkerungsschichten, aber auch für Durchschnittsverdiener. Die Schere der Angebotsmieten und der ortsüblichen Vergleichsmiete geht immer weiter auseinander. Aufgrund der Flucht der Wohnungssuchenden in die Speckgürtel der Ballungszentren steigen auch im Umland die Mieten bei Mietbeginn immer weiter an.¹ Das Wohnen ist ein existenzielles Bedürfnis für Menschen aller Bevölkerungsschichten.² Es ist die Aufgabe eines Sozialstaates, wie es die Bundesrepublik Deutschland ist, die Versorgung mit angemessenem Wohnraum sicher zu stellen. Auch unter dem Gesichtspunkt, dass es noch kein Grundrecht auf Wohnen in der Bundesrepublik gibt. Die Bundesregierung versuchte erstmals im Jahr 2015 die angespannte Wohnsituation mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz zu entspannen. Die Kernregelung besteht darin, dass die ortsübliche Vergleichsmiete bei Neuvertragsmieten nicht um mehr als 10 % überschritten werden darf.³ Die Mietpreisbremse ist ein Novum im deutschen Mietrecht, da zuvor nur eine Begrenzung der Mieterhöhung in Bestandsmietverhältnissen möglich war.⁴ Die Wirkung der sogenannten Mietpreisbremse wird kontrovers in Politik, Gesellschaft und von Experten diskutiert. Uneinigkeit besteht auch darüber, ob die Mietpreisbremse einen angemessenen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern schafft.

In dieser Arbeit soll das komplexe System der Mietpreisbremse zusammenfassend erläutert werden. Die Arbeit konzentriert sich inhaltlich auf die Einführung der Paragraphen 556d bis 556g in das BGB infolge des Inkrafttretens des MietNovG. Dabei werden auch die Ursachen des starken Anstiegs der Wiedervermietungsmieten beleuchtet. Die Arbeit enthält eine Zusammenfassung der Tatbestandsvoraussetzungen, die erfüllt werden müssen, damit die Mietpreisbremse zur Anwendung kommen kann. Die Regelungen der Mietpreisbremse wurden durch verschiedene Gesetze mehrfach überarbeitet und ergänzt. Das MietNovG wird bezüglich der Mietpreisbremse mit zwei weiteren Gesetzen verglichen werden, wobei auf die Fortschritte der einzelnen Regelungen eingegangen wird. Hierbei muss beachtet werden, dass aufgrund der Aktualität der Mietpreisbremse und der sich im Fluss befindlichen Änderungen der Normen nur mit einer begrenzten Anzahl von BGB Kommentaren gearbeitet werden kann. Im Fließtext wird auf Angaben

¹ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 10.11.2014, S. 11, verfügbar unter: <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/18/031/1803121.pdf>.

² Vgl. ebd., S. 19.

³ Vgl. Emmerich in Staudinger: Kommentar zum BGB, 2018, Vorbem. §§ 556d- 556g Rn. 3.

⁴ Vgl. Kholodilin/ Mense & Michelsen: Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktproblems, 2018.

von Mietpreisen und Prozentsätzen bezüglich des Mietanstiegs verzichtet, da diese bundesweit erhebliche Unterschiede aufweisen.

Der Stadtstaat Berlin versucht die angespannte Wohnsituation auf einem anderen Weg zu entspannen. Dazu trat am 23.02.2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, das sogenannte Mietendeckelgesetz, in Kraft. In der Arbeit wird das Landesgesetz mit den Bundesvorschriften verglichen. Dabei wird insbesondere thematisiert, inwieweit bei der Erarbeitung des Landesgesetzes Lehren aus der Mietpreisbremse gezogen wurden und wie praxistauglich der Berliner Mietendeckel ist.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit der Arbeit wird darauf verzichtet, die feminine und intersexuelle Form zu verwenden. Die maskuline Form umfasst somit auch die anderen Geschlechter.

2 Einführung der Mietpreisbremse

2.1 Definition des Begriffs Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse, welche durch das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, kurz Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG), gesetzlich verankert wurde, hat eine Begrenzung des Mietpreises zur Folge. Unter den Anwendungsbereich der Mietpreisbremse fallen lediglich Wohnraummietverträge. Insofern entfaltet das MietNovG für gewerbliche Mietverträge und Geschäftsraummiets keine Wirkung.⁵

Die Mietpreisbremse ist keine flächendeckende Regelung, da sie nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zulässig ist. Dieses Gebiet muss durch eine Rechtsverordnung (RV) der jeweiligen Landesregierung bestimmt worden sein gem. § 556d Abs. 2 BGB. Eine derartige RV kann gem. § 556d Abs. 2 S. 2 BGB nur erlassen werden, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die flächendeckende Anwendung der Mietpreisbremse würde aufgrund der Heterogenität des deutschen Wohnungsmarktes keinen Sinn machen. Die bundesweite Begrenzung der Wiedervermietungsrenten würde zudem gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßen, da die Erforderlichkeit nicht gegeben ist.⁶ In vielen ländlichen Regionen Deutschlands kann festgestellt werden, dass die Mieten bei Wiedervermietung die Bestandsrenten sogar unterschreiten. Dies ist die Folge eines hohen Angebots an Wohnraum, welches die Nachfrage übersteigt und zu Leerstand führt.⁷

⁵ Vgl. Emmerich in Staudinger, 2018, § 556d Rn. 3.

⁶ Vgl. Börstinghausen in Schmidt-Futterer: Mietrecht, 2019, § 556d Rn. 25.

⁷ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S.14.

Die RV hat zur Folge, dass die Miete die nach § 558 Abs. 2 BGB zu bildende ortsübliche Vergleichsmiete gem. § 556d Abs. 1 BGB höchstens um 10 % übersteigen darf. Eine vereinbarte Miete, die die zulässige Höhe übersteigt, ist unwirksam. Die Dauer einer solchen RV darf fünf Jahre nicht überschreiten.⁸ Die Regelungen der Mietpreisbremse sind bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen anzuwenden. Aus der Gesetzesbegründung des MietNovG ergibt sich, dass eine Bestandswohnung vorliegt, wenn eine Wohnung nicht umfassend modernisiert oder erst neu errichtet wurde.⁹ Das Tatbestandsmerkmal Wiedervermietung verdeutlicht, dass die Anwendung der Mietpreisbremse den Abschluss eines neuen Mietvertrages bedarf. Jedoch gibt es auch Ausnahmen, wegen derer die Mietpreisbremse auch bei Wiedervermietungen von Bestandswohnungen nicht gilt.¹⁰

2.2 Ursachen der Mietpreisbremse

Die maßgebliche Ursache für den Erlass des MietNovG ist im Wohnraummangel zu sehen. Aufgrund der Wohnraumpässe, insbesondere in den Ballungszentren, konnten die Mietpreise in den letzten Jahren stark ansteigen. Die tatsächlichen Mietpreise überstiegen die ortsübliche Vergleichsmiete zum Teil beträchtlich.¹¹ Diese Situation belastet derzeit nicht nur Haushalte mit geringerem Einkommen, sondern auch die Durchschnittsverdiener.¹²

Der Wohnungsmangel hat seine Wurzeln in der „Landflucht“ der deutschen Bevölkerung, insbesondere die unter 30-jährigen zieht es vermehrt in die Städte. Ein Grund dafür ist die Aufnahme eines Studiums, wodurch viele junge Menschen in größere Städte ziehen und teilweise auch nach dem Studium dort wohnen bleiben. Die Konsequenz daraus ist ein erheblicher Anstieg der Mietpreise an den Hochschulstandorten.¹³ Bis 2011 konnte eine zunehmende Bildungs- und Arbeitsmigration in den deutschen Großstädten beobachtet werden. Das Diagramm in Anhang 1 zeigt, dass verstärkt Menschen der Altersgruppen 18 bis unter 25 Jahren zum Studieren und Menschen der Altersgruppe 25 bis unter 30 aufgrund des besseren Arbeitsplatzangebots in die Großstädte ziehen. Weitere Gründe für die Land–Stadt-Migration sind die besseren Verdienst- und Freizeitmöglichkeiten, weshalb das Leben in den Großstädten für viele Menschen anziehender wird.¹⁴

⁸ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 28.

⁹ Vgl. ebd. S. 1 f.

¹⁰ Vgl. Emmerich in Staudinger, 2018, §556d Rn. 8.

¹¹ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S.1.

¹² Vgl. ebd., S. 15.

¹³ Vgl. Diekmann: Die Landflucht der jungen Deutschen, 24.10.2019, verfügbar unter: <https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/deutschland-die-extreme-landflucht-der-jungen-und-ihre-gruende-a-1292981.html>

¹⁴ Vgl. Henger: Wohnungsbedarfe in Stadt und Land – aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, S.8, 26.06.2019, verfügbar unter: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Institut_der_deutschen_Wirtschaft/Veranstaltungen/2019/Henger_Wohnungsbedarfe.pdf.

Deutschland weist mit 45 % eine sehr geringe Wohneigentumsquote auf und belegt damit unter OECD-Staaten den vorletzten Platz. Hieraus kann die große Nachfrage an Mietwohnungen abgeleitet werden. In Deutschland gehört es zur Normalität, kein Wohneigentum zu besitzen. Die Inkaufnahme der hohen Mieten in den Großstädten und die daraus entstehende finanzielle Belastung kann durch den Gewinn an Flexibilität und der erhaltenen Möglichkeit von Mobilität ausgeglichen werden.¹⁵

Eine weitere Ursache der Wohnraumknappheit zeigt sich in der in den Jahren 2001 bis 2009 rückläufigen Bautätigkeit.¹⁶ Gründe dafür sind zum Teil sowohl der Mangel des Personals in den kommunalen Bauämtern als auch der Fachkräfte in der Baubranche sowie die bundeslandspezifischen Bauvorschriften.¹⁷ Außerdem wurde auf dem Wohn- und Immobilienmarkt davon ausgegangen, dass sich die Bevölkerungszahl in Deutschland langfristig reduzieren wird. Die geringe Anzahl der Baufertigstellung der Jahre 2008 und 2009 lässt sich zudem durch die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 und 2009 begründen.¹⁸ Das Statistische Bundesamt bestätigte in einer Fachserie (siehe Anhang 4), dass die genehmigten Wohnungen pro Jahr von 712.636 im Jahr 1994 auf 174.691 Wohnungen im Jahr 2008 gesunken sind. Im Jahr 2009 gab es bereits einen geringen Zuwachs um 3000 genehmigte Wohnungen. Dieser positive Trend setzte sich ab 2010 in größerem Umfang bis 2017 fort, wo 347.882 genehmigte Wohnungen registriert wurden. Folglich ist eine positive Entwicklung der fertiggestellten Wohnungen in Wohngebäuden von 2012 bis 2018 festzustellen. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen stieg von 200.466 im Jahr 2012 auf 287.352 Wohnungen im Jahr 2018. Ein maßgeblicher Grund für die steigende Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen sind die gestiegenen Mieten infolge des geringen Angebots an Wohnraum.¹⁹

¹⁵ Vgl. Pätzold: Difu-Berichte 3/18 – Deutschland ist Spitzenreiter in der Mieterquote, 2018, verfügbar unter: <https://difu.de/publikationen/difu-berichte-32018/deutschland-ist-spitzenreiter-in-der-mieterquote.html>.

¹⁶ Vgl. Bräuniger; Schnaars: Bautätigkeit in Bundesländern bis 2017, 2017.

¹⁷ Vgl. o. V.: Wohnungsnot in Metropolen – zu viele Neubauten auf dem Land, 22.07.2019, verfügbar unter: <https://www.welt.de/wirtschaft/article197227383/IW-Studie-Wohnungsnot-in-Metropolen-zu-viele-Neubauten-auf-dem-Land.html>.

¹⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt: Auszug aus dem Datenreport 2018 – Kapitel 6, S. 220 f., verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2018-kap-6.pdf?__blob=publicationFile

¹⁹ Vgl. Ders., Bautätigkeit und Wohnungen, S. 9 ff., verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Service/Bibliothek/publikationen-fachserienliste-5.html>.

3 Angestrebte Ziele der Mietpreisbremse

3.1 Regulierung der Miethöhe bei Mietbeginn

Für viele Mieter in Großstädten stellen die ansteigenden Mieten eine zunehmende Belastung dar. 2018 gaben 57,4 % der Bevölkerung an, dass die Wohnkosten eine gewisse finanzielle Belastung darstellen. 13,1 % der Menschen in Deutschland empfinden die Wohnkosten sogar als eine starke finanzielle Belastung.²⁰ 14 % der in Deutschland lebenden Menschen wendeten 2018 über 40 % ihres Einkommens für Wohnkosten auf, wodurch eine finanzielle Überbelastung entstand.²¹

Der Gesetzgeber versucht durch die Regelungen des MietNovG, die Wiedervermietungen bei Mietbeginn zu bremsen. Als Instrument steht dabei insbesondere die ortsübliche Vergleichsmiete zur Verfügung. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gem. § 558 Abs. 2 S. 1 BGB aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder [...] geändert worden sind, gebildet. Die fünf Wohnwertmerkmale stehen im Gesetzestext zwar gleichrangig nebeneinander, jedoch haben sie bei der Bemessung der Miethöhe eine unterschiedliche Gewichtung. Den größten Einfluss haben die Ausstattung und die Größe der Wohnung.²² Die ortsübliche Vergleichsmiete wird als „marktorientierte modifizierte Durchschnittsmiete“²³ bezeichnet, weil sie den Mietpreis angibt, der für alle existierenden Mietverhältnisse gezahlt wird, und nur Bestandsmieten der letzten 6 Jahre einbezogen werden.²⁴ Der Zeitraum, in dem die ortsübliche Vergleichsmiete gebildet wird, wurde ab 01.01.2020 von vier auf sechs Jahre erweitert. Das hat zur Folge, dass die Effekte auf die ortsübliche Vergleichsmiete durch die zeitweiligen Schwankungen auf dem Mietwohnungsmarkt verringert werden, um die Mieter zu entlasten.²⁵

Der Gesetzgeber will die Miethöhe regulieren, indem die ortsübliche Vergleichsmiete in einem geringeren Maß ansteigt. Dieser Effekt kann erreicht werden, indem die Miete bei Mietbeginn höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Die Mieten bei Wiedervermietung werden somit reduziert und bewirken einen verminderten

²⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt, Wohnkosten: Knapp 13% der Bevölkerung fühlen sich belastet, 30.10.2019, verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/eu-silc-armut.html>.

²¹ Vgl. Ders., Überbelastung durch Wohnkosten, 22.11.2019, verfügbar unter: <https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/Bevoelkerung-Arbeit-Soziales/Soziales-Lebensbedingungen/Wohnkosten.html>.

²² Vgl. Börstinghaus in Schmidt-Futterer, 2019, 558 Rn. 98.

²³ Ebd., § 558 Rn. 44.

²⁴ Vgl. ebd., § 558 Rn. 44.

²⁵ Vgl. BT-Drs. 19/14245, 21.10.2019, S. 2, verfügbar unter: <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/142/1914245.pdf>.

Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das hat auch einen regulierenden Einfluss auf Mieterhöhungen nach § 558 Abs. 1 BGB bei bestehenden Mietverhältnissen.²⁶

3.2 Entgegenwirken der Verdrängung wirtschaftlich schwacher Bevölkerung aus nachgefragten Wohnregionen

Die Regelungen des MietNovG dienen insbesondere sozialen Zwecken.²⁷ Ziel ist es, dass Menschen mit geringer wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit in ihren Wohnquartieren weiterhin wohnen bleiben können. Vor allem in innerstädtischen Lagen der wirtschaftlich wachsenden Städte wird der Prozess der Gentrifizierung zunehmend beobachtet. Dabei werden einkommensschwache Menschen aus ihren Stadtquartieren verdrängt, da sich vermehrt wohlhabendere Bevölkerungsschichten in diesem Gebiet ansiedeln. Das Umziehen innerhalb ihres Stadtquartiers stellt für die alteingesessene, wirtschaftlich schwache Bevölkerung eine besondere Herausforderung dar, weil wenig oder kein bezahlbarer Wohnraum mehr vorhanden ist. Somit bleibt oft als einzige Option das Ausweichen auf andere, erschwinglichere Stadtquartiere. Dies hat zur Folge, dass die Mieten noch weiter ansteigen und sich nur noch die wohlhabenden Stadtbewohner das Wohnen in dem jeweiligen Stadtviertel leisten können. Um diesen Prozess langfristig bremsen zu können, ist ein Eingriff des Gesetzgebers notwendig. Die Mietpreisbremse stellt einen Versuch dar, das bestehende soziale Gefüge zu erhalten.²⁸

4 Gesetzliche Regelungen

Die Vorschriften zur Mietpreisbremse wurden bis zur Beendigung dieser Arbeit in drei Bundesgesetzen rechtlich normiert. Die wichtigsten Änderungen der drei Gesetze bezüglich der Mietpreisbremse werden in diesem Kapitel erläutert und gegenübergestellt. Zur besseren Übersicht wird die Gegenüberstellung der Gesetze in Tabellenform visualisiert. Die Tabelle ist im Anhang 6 enthalten.

4.1 Mietrechtsnovellierungsgesetz

Das MietNovG vom 21.04.2015 trat am 01.06.2015 in Kraft. Aufgrund dieses Gesetzes wurde das Kapitel „Miete“ im BGB um das Unterkapitel 1a ergänzt. Durch das Unterkapitel 1a mit den §§556d – 556g wird erstmals die Miethöhe bei Beginn eines Mietverhältnisses begrenzt.²⁹ Ziel des MietNovG ist es, den Anstieg der Mieten sowohl bei Bestandsmietverträgen als auch bei Mietbeginn zu bremsen durch die sogenannte 100+10 Regel. Der Gesetzgeber kam zu der Ansicht, dass die bestehenden gesetzlichen Regelungen wie das Wucherverbot gem. § 291 Abs. 1 Nr. 1 StGB und gem. § 5 Abs. 1 WiStG keine hinreichende Lösung sind. Das MietNovG ermächtigt die Landesregierungen,

²⁶ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 21.

²⁷ Vgl. ebd. S. 15.

²⁸ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 11.

²⁹ Vgl. Börstinghausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 556d Rn. 1.

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen. Obwohl das Gesetz erst am 01.06.2015 in Kraft trat, galt die Verordnungsermächtigung bereits ab dem 28.04.2015, damit die Gebiete schnellstmöglich durch Rechtsverordnungen bestimmt werden konnten.³⁰

4.1.1 Gesetzliche Voraussetzungen im BGB für die Anwendung einer Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse kommt lediglich zur Anwendung, wenn es sich bei dem Abschluss eines neuen Mietvertrages um Wohnraum im Sinne des § 556d Abs.1 BGB handelt. Der Mietvertrag muss nach dem Inkrafttreten des MietNovG abgeschlossen worden sein. Der Vertragsgegenstand muss sich gem. § 556d Abs. 2 BGB in einem von der Landesregierung bestimmten Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt befinden. Das abgeschlossene Mietverhältnis darf nicht unter die Ausnahmen der §§ 556e, 556f BGB fallen.³¹

a.) Wohnraum

In den Anwendungsbereich der Mietpreisbremse fallen ausschließlich Mietverträge über Wohnraum, da § 578 BGB nicht auf Regelungen der §§ 556d bis 556g BGB verweist. Wohnraum ist jeder Raum, der den Zweck des dauerhaften Wohnens erfüllt.³² Dabei ist es nicht relevant, ob sich der Wohnraum in einem Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus befindet. Zweitwohnungen fallen ebenfalls in den Anwendungsbereich der Mietpreisbremse.³³ Bei einem Mischmietverhältnis ist auf den vereinbarten Nutzungszweck abzustellen, wobei der wirkliche Wille der Parteien maßgeblich ist. Von einem Mischmietverhältnis wird gesprochen, wenn die an den Mieter übergebenen Räumlichkeiten sowohl als Wohnraum als auch zu gewerblichen Zwecken genutzt werden dürfen. Zu beachten ist, dass die Mischmietverhältnisse entweder nach den Regelungen über die Wohnraummieta nach §§ 549ff. BGB oder über andere Sachen gem. §§ 578 ff. BGB zu beurteilen sind.³⁴ Dies richtet sich nach dem vom Mieter verfolgten Zweck. Die 100 + 10 Regel ist auch bei Staffelmieten gem. § 557a BGB und Indexmieten gem. § 557b BGB anzuwenden. Bei den Indexmieten gelten die Vorschriften der §§ 556d bis 556g BGB ausschließlich bei der Ausgangsmiete. Die Vorschriften über die Begrenzung der Wiedervermietungsmieten gelten bei den Staffelmieten sowohl bei der ersten Miete als auch bei den folgenden Staffelmieten.³⁵

³⁰ Vgl. Emmerich in Staudinger, 2018, Vorbem. §§ 556d - 556g Rn.1.

³¹ Vgl. ebd., § 556d Rn.1.

³² OLG Frankfurt, Urteil vom 04.04.2008 – 2 U 214/07, Rn. 13.

³³ Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 556d Rn. 16.

³⁴ Vgl. Blank: Mietrecht von A – Z, 2015, S. 534 ff.

³⁵ Vgl. BT-Drs. 18/3121, S. 34 f.

Die Vorschriften gelten gem. § 549 Abs. 2 BGB jedoch nicht für Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (Abs. 2 Nr. 1), Wohnraum, der zum Teil vom Vermieter selbst bewohnt ist und mit dessen Einrichtungsgegenständen ausgestattet ist (Abs. 2 Nr. 2) und Wohnraum, der Personen mit dringendem Wohnungsbedarf überlassen wird (Abs. 2 Nr. 3). Weiterhin fallen auch Studenten- und Jugendheime nicht unter den Anwendungsbereich der Mietpreisbremse gem. § 549 Abs. 3 BGB. Bei preisgebundenen Wohnungen gelten die Vorschriften der Mietpreisbremse ebenfalls nicht.³⁶

b.) Abschluss eines neuen Mietvertrages

Ein weiteres erforderliches Tatbestandsmerkmal ist der Abschluss eines neuen Mietvertrages, der in dem räumlichen und zeitlichen Geltungsbereich einer RV i. S. d. § 556d Abs. 2 BGB liegt. Entscheidend ist, dass zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die RV gilt. Dabei ist der Zeitpunkt der Raumübergabe an den Mieter unerheblich, da das Verpflichtungsgeschäft und das Verfügungsgeschäft nach dem Abstraktionsprinzip rechtlich separat voneinander anzusehen sind. Der Abschluss eines neuen Mietvertrages darf nicht nur die Änderung eines bestehenden Vertrages zum Inhalt haben. Zur Prüfung dessen ist eine Einzelfallbetrachtung unabkömmlich, bei der gem. § 133 BGB der wirkliche Wille der Vertragsparteien zu erforschen ist.³⁷

Ob ein neuer Vertrag abgeschlossen wurde, ist vor allem bei einem Mietparteiwechsel bei einem bestehenden Mietvertrag nicht leicht festzustellen. Ein neuer Mietvertrag wird abgeschlossen, wenn der bestehende Mietvertrag bei Eintritt eines neuen Mieters seine Wirksamkeit verliert und mit dem neuen Mieter ein neuer Vertrag abgeschlossen wird.³⁸ Bei einer fristlosen Kündigung, die zurückgenommen wird, kommt es ebenfalls zu einem neuen Vertragsabschluss, da es nicht möglich ist, eine fristlose Kündigung zurückzunehmen, weshalb das Mietverhältnis beendet wird.³⁹

Keine neuen Vertragsabschlüsse liegen bei Vertragserweiterungen wie dem Hinzumieten und der Reduzierung des Vertragsgegenstandes vor. Demnach ist das zusätzliche Anmieten von Kellerräumen, Gärten und Garagen kein neuer Vertragsabschluss i. S. d. § 556d Abs. 1 BGB.⁴⁰ Bei einer ordentlichen Kündigung, die innerhalb der Kündigungsfrist zurückgenommen wird, bleibt das Mietverhältnis bestehen, weshalb die Voraussetzungen für die Anwendung der Mietpreisbremse nicht erfüllt werden.⁴¹ Dies trifft auch auf den Fall zu, dass ein weiterer Mieter in ein bestehendes Mietverhältnis eintritt. Der

³⁶ Vgl. Weidenkaff in Palandt: Bürgerliches Gesetzbuch, 2020, § 556d Rn. 1.

³⁷ Vgl. Emmerich in Staudinger, 2018, § 556d Rn. 6 ff.

³⁸ Vgl. ebd., § 556d Rn. 8.

³⁹ Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 556d Rn. 21.

⁴⁰ Vgl. ebd. § 556d Rn. 23.

⁴¹ Vgl. Emmerich in Staudinger, 2018, § 556d Rn. 10.

bestehende Mietvertrag wird damit lediglich geändert und bedarf keines neuen Abschlusses.⁴²

c.) Angespannter Wohnungsmarkt

Die Anwendung der Mietpreisbremse ist nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zulässig, die nach § 556d Abs. 2 S. 1 BGB von einer Landesregierung durch eine RV bestimmt worden sind. Gem. § 556d Abs. 2 S. 2 BGB liegen angespannte Wohnungsmärkte vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dabei ist zuerst der relevante Wohnungsmarkt festzulegen. Dies kann durch zwei verschiedene Methoden erfolgen. Bei der ersten Methode wird der relevante Wohnungsmarkt räumlich abgegrenzt. Die größte Ausbreitung ist dabei die Gemeinde. Möglich ist es aber auch, den relevanten Wohnungsmarkt auf verschiedene Stadtviertel zu begrenzen.⁴³ Das ist vor allem bei Großstädten präziser, da die Wohnungssituation im Stadtzentrum erfahrungsgemäß angespannter ist als in den Randgebieten.⁴⁴ Die zweite Methode zeichnet sich dadurch aus, dass der bestehende Wohnungsmarkt in Wohnungsteilmärkte untergliedert wird, wodurch die Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungsschichten besser betrachtet werden können. Beispielsweise kann somit ein Teilmarkt für Einzimmerwohnungen festgelegt werden, die vor allem von Studenten nachgefragt werden. Diese Methode kann insbesondere dann angewendet werden, wenn nur eine bestimmte Bevölkerungsgruppe von dem Wohnraumangel betroffen ist. Problematisch an dieser Methode sind die nicht hinreichend vorhandenen empirischen Daten, um die Wohnungsteilmärkte bestimmen zu können. Dies liegt auch daran, dass die Bevölkerungsgruppe, welche von der Wohnraumknappheit betroffen ist, versucht, auf andere Teilmärkte auszuweichen. Ein praxistypisches Beispiel ist das Zusammenwohnen in Wohngemeinschaften.⁴⁵

Obwohl § 556d Abs. 2 S. 2 BGB die Legaldefinition für den Begriff angespannter Wohnungsmarkt beinhaltet, ist es dennoch erforderlich, die drei Tatbestandsmerkmale „ausreichende Versorgung“, „angemessene Bedingungen“ und „besonders gefährdet“ detailliert zu betrachten. Eine „ausreichende Versorgung“ der Bevölkerung mit Wohnungen liegt vor, wenn sich das Angebot und die Nachfrage an Wohnraum nahezu decken. Jedoch geht der Gesetzgeber davon aus, dass nach allgemeiner Lebenserfahrung auch dann eine Unterversorgung droht, wenn das Angebot nur geringfügig größer ist als die

⁴² Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 556d Rn. 22.

⁴³ Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 556d Rn. 28.

⁴⁴ Vgl. Emmerich in Staudinger, 2018, § 556d Rn. 31.

⁴⁵ Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 556d Rn. 28.

Nachfrage.⁴⁶ Damit Umzüge möglich sind, ist es notwendig, dass 3 bis 5 % der Wohnungen einen Leerstand aufweisen.⁴⁷

Weiterhin muss eine ausreichende Versorgung unter „angemessenen Bedingungen“ gegeben sein. Das bedeutet allerdings nicht, dass die Mieten preiswert sein müssen. Die Mietpreise sollen lediglich für einen Durchschnittsverdiener erschwinglich sein und mit der Art der Wohnung übereinstimmen.⁴⁸ Gem. § 556d Abs. 2 S. 2 BGB muss die ausreichende Versorgung zu angemessenen Bedingungen „besonders gefährdet“ sein. Für die Bestimmung eines Gebietes mit angespanntem Wohnungsmarkt ist es nicht notwendig, dass die Gefährdung der Wohnraumversorgung bereits eingetreten ist. Es reicht, wenn die Gefahr droht, dass es in naher Zukunft zu Versorgungsproblemen kommen wird. Es muss jedoch eine „besondere“ Gefährdung auf dem Wohnungsmarkt bestehen oder in naher Zukunft eintreten.⁴⁹ Diese liegt vor, wenn „eine Gemeinde oder ein Teil einer Gemeinde durch sachliche Eigenarten gekennzeichnet ist, die geeignet sind, den Wohnungsmarkt für breitere Bevölkerungsschichten negativ zu beeinflussen“⁵⁰.

Gem. § 556d Abs. 2 S. 3 BGB liegt ein angespannter Wohnungsmarkt insbesondere dann vor, wenn die Indikatoren über die Mietentwicklung nach Nr. 1, die Mietbelastung nach Nr. 2, die Wohnbevölkerung nach Nr. 3 und die Leerstandsquote nach Nr. 4 erfüllt sind. Es ist nicht erforderlich, dass alle vier Indikatoren erfüllt sind, damit ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Eine Pflicht über die genannten Indikatoren statistische Erhebungen anzufertigen, ist nicht gegeben. Die Aufzählung der Indikatoren ist nicht abschließend, was das Wort „insbesondere“ verdeutlicht.⁵¹ Weitere Kriterien für einen angespannten Wohnungsmarkt könnten ein steigendes Mietniveau⁵² oder die sinkende Mobilitätsrate der Bevölkerung⁵³ sein. Möglich ist auch, dass keiner der genannten Indikatoren auf die Gemeinde oder einen Gemeindeteil zutrifft und dennoch ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Die Entscheidung, ob ein Gebiet durch RV bestimmt wird, ist immer einzelfallabhängig und bedarf einer Gesamtbetrachtung, in die alle individuellen Umstände und vorhandenen Informationen einfließen müssen.⁵⁴

Stellt sich anhand der Indikatoren und der Gesamtbetrachtung heraus, dass in der Gemeinde ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, sollte das Ermitteln der zulässigen Miete für die Parteien keinen unzumutbaren Aufwand darstellen. Gem. § 558c Abs. 4 S.1 BGB sollen Gemeinden Mitspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und

⁴⁶ Vgl. BGH, Urteil vom 04.11.2015, VIII ZR 217/14, juris, Rn. 13.

⁴⁷ Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 556d Rn. 30.

⁴⁸ Vgl. BGH VIII ZR 2017/14, NJW 2016, 476 Rn. 71.

⁴⁹ Vgl. Emmerich in Staudinger, 2018, § 556d Rn. 30.

⁵⁰ BGH VIII ZR 2017/14, NJW 2016, 476 Rn. 73.

⁵¹ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 29.

⁵² Vgl. ebd., S.29.

⁵³ Vgl. LG Berlin, Urteil vom 03.07.2014 – 67 S 121/14, juris, Rn. 20.

⁵⁴ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 29.

dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Ein Bedürfnis besteht spätestens dann, wenn die Landesregierung prüft, ob die Gemeinde als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen werden soll.⁵⁵

4.1.2 Neue Mietobergrenze und deren Ermittlung

Eine Miete ist das in einem Mietvertrag vereinbarte Entgelt, welches der Mieter an den Vermieter entrichten muss.⁵⁶ § 556d Abs. 1 BGB deckt nur den Regelfall der monatlichen Miete ab und nicht die Fälle der Einmalmieter.⁵⁷ Die ortsübliche Vergleichsmiete stellt den Maßstab für die Höchstgrenze der Miete dar. Da § 556d Abs. 1 BGB explizit auf § 558 Abs. 2 BGB verweist, ist der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete in beiden Paragraphen identisch. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fließen nicht nur die aktuellen Marktmieten ein, sondern auch die niedrigeren Mieten aus den vorherigen Jahren. Der Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete soll auf diese Weise gebremst werden. Der Gesetzgeber verdeutlicht damit explizit, dass es nicht auf die momentane Mietsituation ankommt. Weiterhin wird bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach der Zweidrittel-Regel verfahren. Das bedeutet, dass ein Sechstel der höchsten Mieten und ein Sechstel der niedrigsten Mieten bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete keine Beachtung finden.⁵⁸ Die ortsübliche Vergleichsmiete ist zum Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses festzustellen.⁵⁹ Der Beginn des Mietverhältnisses stellt die Übergabe der Räumlichkeiten an den Mieter dar und nicht der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Dies gestaltet sich jedoch problematisch, wenn der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und der Zeitpunkt der Raumübergabe weit auseinander liegen, da bei dem Vertragsabschluss die zukünftige ortsübliche Vergleichsmiete verwendet werden muss, die nur in den seltensten Fällen bekannt sein wird.⁶⁰

Liegt in einer Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel vor, ist dieser für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Feststellung der zulässigen Neuvertragsmiete maßgeblich. Bei einem qualifizierten Mietspiegel wird gem. § 558d Abs. 3 BGB vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Dies hat zur Folge, dass derjenige, der sich auf die Anwendung eines qualifizierten Mietspiegels beruft, auch beweisen muss, dass dieser gem. § 558d Abs. 1 BGB ein Mietspiegel ist, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde [...] anerkannt ist. Dies ist in den meisten Fällen der

⁵⁵ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 29.

⁵⁶ Vgl. Creifelds: Rechtswörterbuch, 2019, S. 972.

⁵⁷ Vgl. Emmerich in Staudinger, 2018, § 556d Rn. 20.

⁵⁸ Vgl. ebd., § 556d Rn. 13 f.

⁵⁹ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S.28.

⁶⁰ Vgl. Emmerich in Staudinger, 2018, § 556d Rn. 15a.

Mieter. Falls der Beweis nicht gelingen sollte, geht der Mietspiegel nur als einfacher Mietspiegel in das Verfahren ein.⁶¹

Ein einfacher Mietspiegel stellt ein Indiz dafür dar, dass die in ihm abgebildeten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete richtig repräsentieren. Bei der Überprüfung, ob der einfache Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete passend darlegt, sind die individuellen Umstände des konkreten Falls zu berücksichtigen. Inwieweit der einfache Mietspiegel seine Indizwirkung zeigt, ist abhängig von seiner Qualität und den Argumenten der Parteien gegen die enthaltenen Werte.⁶² Auch hier ist es die Pflicht des Mieters zu beweisen, dass aus dem Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete herausgenommen werden kann. Der Vermieter ist dagegen angehalten, Tatsachen vorzulegen, die darlegen, dass seine Einwände gegen den einfachen Mietspiegel berechtigt sind.⁶³

Noch schwieriger gestaltet es sich in Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keinen Mietspiegel vorweisen können. Es ist in solchen Fällen nahezu unmöglich, die ortsübliche Vergleichsmiete und die sich daran orientierende zulässige Wiedervermietungsmiete zu ermitteln.⁶⁴ Eine Alternative stellt die Beauftragung eines Sachverständigen dar, der die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Jedoch ist dies mit enormen Kosten verbunden und kommt daher in der Praxis nur sehr selten vor. Falls in einer angrenzenden vergleichbaren Gemeinde ein Mietspiegel vorliegt, besteht aber die Möglichkeit diesen anzuwenden.⁶⁵

4.1.3 Ausnahmen der Mietpreisbremse

Die Begrenzung der Mietpreise bei Wiedervermietung gem. § 556d Abs. 1 BGB verkörpert einen Eingriff in das Grundrecht des Vermieters auf Eigentum gem. Art. 14 Abs. 1 GG.⁶⁶ Die Ausnahmen der §§ 556e und 556f BGB schützen die Interessen der Vermieter. Der Gesetzgeber reagiert damit auch auf Befürchtungen, dass die Mietpreisbremse Investoren, die in Neubautätigkeiten investieren wollen, verschrecken könnte und dass Modernisierungsmaßnahmen abnehmen könnten.⁶⁷ Die Ausnahmeregelungen verdeutlichen, dass es kein Ziel der Regelung des §556d Abs. 1 BGB ist, die bereits vereinbarten Mieten über Wohnraum zu verringern, sondern den überdurchschnittlichen Anstieg der Mietpreise zu dämpfen.⁶⁸

⁶¹ Vgl. Weidenkaff in Palandt, 2020, § 558d Rn. 6.

⁶² Vgl. BGH, Urteil vom 13.02.2019 – VIII ZR 245/17 -, juris, Rn.17.

⁶³ Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 556d Rn. 51.

⁶⁴ Vgl. ebd., § 556d Rn. 52.

⁶⁵ Vgl. BGH, Urteil vom 21.08.2019 – VIII ZR 255/18-, juris, Rn. 14.

⁶⁶ Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 556d Rn. 9.

⁶⁷ Vgl. DIW Berlin, Evaluierung der Mietpreisbremse, 15.12.2018, S. 3, verfügbar unter:

https://www.bmjv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/MPB_Gutachten_DIW.pdf?__blob=publicationFile&v=1.

⁶⁸ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 30.

4.1.3.1 Ausnahmen gemäß § 556e BGB

Die Regelungen des § 556e BGB umfassen zwei Ausnahmen von der Begrenzung der Wiedervermietungsmiete. Die zulässige Miete kann aufgrund des Bestandsschutzes des Vermieters gem. Abs. 1 oder infolge von Modernisierungsmaßnahmen an Bestandswohnungen gem. Abs. 2 überschritten werden. In dem Fall, dass sowohl für Abs. 1 als auch für Abs. 2 die Tatbestandsmerkmale erfüllt sind, besteht für den Vermieter eine Wahlfreiheit für die für ihn vorteilhaftere Vorschrift. Die Anwendung beider Regelungen für eine Mietsache ist hingegen unzulässig.⁶⁹

a.) § 556e Abs. 1 BGB

Der § 556e Abs. 1 S. 1 BGB eröffnet einen Bestandsschutz für den Vermieter, wenn die vereinbarte Miete des vorherigen Mietverhältnisses die zulässige Miete übersteigt. Die Vormiete kann damit auch von dem nächsten Mieter der Mietsache verlangt werden, ohne gegen die Vorschrift des § 556d Abs. 1 BGB zu verstoßen.⁷⁰ Die Vormiete ist gem. § 556e Abs. 1 S. 1 BGB die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete. Die Bestandsschutzregelung setzt voraus, dass die Vormiete zulässig vereinbart wurde und nicht gegen Wucherverbote nach § 5 WiStG und § 291 StGB verstößt. Ist die Vormiete unzulässig, hat der Vermieter auch keinen Anspruch auf den Bestandsschutz der Vormiete, wodurch das Mietverhältnis unter den Anwendungsbereich der Mietpreisbremse fällt. Unerheblich ist, ob der Beginn des neuen Mietverhältnisses direkt an ein vorheriges Mietverhältnis anknüpft oder ob der Wohnraum zuvor leer stand oder selbst vom Vermieter genutzt wurde. Die Obergrenze für die von § 556d Abs. 1 BGB abweichende zulässige Miete ist die Vormiete. Dies gilt auch für alle weiteren Mietverhältnisse des jeweiligen Wohnraums.⁷¹ Die Vormiete kann für das neue Mietverhältnis, welches in dem durch RV bestimmten Gebiet liegt, nur vereinbart werden, wenn der Vertragsschluss über das vorherige Mietverhältnis vor Inkrafttreten der RV vorlag.⁷² Voraussetzung für den Bestandsschutz ist die Identität der zwei nacheinander abgeschlossenen Mietverhältnisse.⁷³ Dies bedeutet, dass der Vermieter dem nächsten Mieter dieselben Leistungen zu gewähren hat wie dem Mieter, mit dem die Vormiete erstmals vereinbart wurde.⁷⁴

Die Bestandsschutzregelung gilt grundsätzlich nicht für alle Vertragsmieten, die vor Inkrafttreten einer RV i. S. d. § 556d Abs. 2 S. 1 BGB vereinbart wurden. Gem. § 556e Abs. 1 S. 2 BGB bleiben bei der Ermittlung der Vormiete Mietminderungen sowie solche

⁶⁹ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 30 ff.

⁷⁰ Vgl. ebd., S. 29 f.

⁷¹ Vgl. Emmerich in Staudinger, 2018, § 556e Rn. 4.

⁷² Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 556e Rn. 6.

⁷³ Vgl. Emmerich in Staudinger, 2018, § 556e Rn. 5.

⁷⁴ Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 556e Rn. 15.

Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind, unberücksichtigt.⁷⁵

Eine Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängel, gem. § 536 BGB hat zur Folge, dass der Mieter eine niedrigere Miete zahlt als vereinbart. Sobald der Mangel beseitigt ist, wird die Mietminderung aufgehoben und der Mieter hat die vereinbarte Miete wieder zu entrichten.⁷⁶ Der Gesetzgeber garantiert dem Vermieter die Vormiete, wenn dieser den Mangel nach Vertragsende behebt. Wird der Mangel nicht beseitigt, fungiert die geminderte Miete als Höchstgrenze für die Miete im darauffolgenden Mietverhältnis.⁷⁷

Die Erhebung der Vormiete berücksichtigt gem. § 556e Abs. 1 S. 2 2. Alt. BGB keine Mieterhöhungen, die innerhalb des letzten Jahres vor Mietbeendigung mit dem vorherigen Mieter vereinbart worden sind. Mieterhöhungen, die vor der Einjahresfrist vereinbart wurden, fließen in jedem Fall in die Ermittlung der Vormiete ein. Dabei ist es nicht relevant, ob die Mieterhöhung vereinbart wurde, bevor oder nachdem die RV in Kraft trat.⁷⁸ Ohne diese Regelung wäre es den Vermietern kurz vor Beendigung des Mietverhältnisses möglich, gezielt eine Mieterhöhung zu vereinbaren, um diese anschließend von dem Nachmieter aufgrund des Bestandsschutzes verlangen zu können. Dieser Fall kann beispielsweise dann eintreten, wenn der Vermieter dem Vormieter die Reparatur von Schönheitsmängeln erlässt und dafür die Miete erhöht. Folglich würde der Nachmieter stärker finanziell belastet werden.⁷⁹ Für die Einjahresfrist ist die Beendigung des Mietvertrages entscheidend. Irrelevant ist dagegen die wirkliche Räumung der Wohnung.⁸⁰

a.) § 556e Abs. 2 BGB

Die Wohnraummodernisierung in Bestandswohnungen ist von staatlicher Seite gewünscht und wirkt sich privilegierend für den Vermieter aus. Hat der Vermieter vor Vertragsschluss mit dem Nachmieter Modernisierungsmaßnahmen in der jeweiligen Bestandswohnung vorgenommen, sind gem. § 556e Abs. 2 BGB die Vorschriften der Mietpreisbremse nicht anwendbar. Die zulässige Miete darf dann gem. § 556e Abs. 2 BGB um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 bis 3a und § 559a Abs. 1 bis 4 BGB ergäbe. Voraussetzung ist, dass die Modernisierung innerhalb der letzten drei Jahre vor Beginn des Mietverhältnisses durchgeführt wurde. Den Beginn des Mietverhältnisses stellt dabei die Übergabe der Räume dar. Die Dreijahresfrist ist ab diesem Zeitpunkt zurückzurechnen. Hierbei ist es ausreichend, wenn das Ende der Modernisierungsarbeiten innerhalb der Dreijahresfrist anzufinden ist.

⁷⁵ Vgl. BT-Drs. 18/3121, S. 30.

⁷⁶ Vgl. Börstinghausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 556e Rn. 27.

⁷⁷ Vgl. Emmerich in Staudinger, 2018, § 556e Rn. 12.

⁷⁸ Vgl. ebd., § 556e Rn. 15.

⁷⁹ Vgl. BT-Drs. 18/3121, S. 30.

⁸⁰ Vgl. Emmerich in Staudinger, 2018, § 556e Rn. 20.

§ 556e Abs. 2 BGB ist nur einschlägig für Modernisierungsmaßnahmen i. S. d. § 555b BGB, wobei die Nr. 2 und Nr. 7 des § 556b BGB entgegen des Gesetzestextes nicht bei § 556e Abs. 2 BGB anzuwenden sind. Dies ergibt sich aus § 559 Abs. 1 BGB, auf dessen Regelung ausdrücklich in § 556e Abs. 2 BGB verwiesen wird.⁸¹

Nachdem die Voraussetzungen für eine Anwendung des § 556e Abs. 2 BGB geprüft wurden, ist die Mietobergrenze zu berechnen. Die Berechnung erfolgt in drei Schritten. Im ersten Schritt ist die ortsübliche Vergleichsmiete der jeweiligen Wohnung ohne Modernisierungsmaßnahmen zu bestimmen. Dieser Wert wird im zweiten Schritt mit dem 10 %-igen Zuschlag i. S. d. § 556d Abs. 1 BGB addiert. Zu der berechneten Miete wird anschließend der „Modernitätszuschlag“, der gem. § 559 Abs. 1 bis 3 und § 559a Abs. 1 bis 4 BGB gebildet wird, summiert. Die berechnete Miete stellt die Grenze für die Miete dar, die der Vermieter von dem Nachmieter verlangen kann.⁸²

4.1.3.2 Ausnahmen gemäß § 556f BGB

Die Vorschrift des § 556f BGB beinhaltet zwei weitere Ausnahmen, wodurch die 100+10 Regel keine Anwendung findet. Darunter fallen nach S. 1 Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden, und nach S. 2 die erste Vermietung einer Mietsache nach umfassender Modernisierung. Vor allem S. 1 hat den Zweck, eine Rückläufigkeit der Neubautätigkeiten aufgrund der Mietpreisbremse zu verhindern.⁸³ Der Neubau nach S. 1 hat zur Folge, dass die Begrenzung der Neuvertragsmieten weder in der Gegenwart noch in der Zukunft Anwendung finden kann. Die Begrenzung bei einer umfassenden Modernisierung ist nur für die erste Vermietung danach nicht anzuwenden.⁸⁴

a.) § 556f S. 1 BGB

Eine Vorschrift, die den Umgang mit Neubauten regelt, war durch die Einführung der Mietpreisbremse erforderlich, da eine ortsübliche Vergleichsmiete nicht ermittelt werden kann und eine Vormiete für diese Wohnungen noch nicht vorliegt. Da der Zeitraum, in dem gem. § 558 Abs. 2 BGB die üblichen Entgelte zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete anfallen, von vier auf sechs Jahre erhöht wurde, liegen für Neubauten aktuell noch keine ortsüblichen Vergleichsmieten vor. Eine Neubauwohnung i. S. d. § 556f S. 1 BGB existiert, wenn eine Wohnung nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt oder vermietet wird. Die Begriffsdefinition verdeutlicht, dass § 556f S. 1 BGB nur für einzelne Wohnungen und nicht für ein komplettes Haus einschlägig ist.⁸⁵ Zur Erfüllung des

⁸¹ Vgl. Emmerich in Staudinger, 2018, § 556e Rn. 22 ff.

⁸² Vgl. Blank: Die Regelung zur Mietpreisbremse im Entwurf zum Mietrechtsnovellierungsgesetz, 2014, S. 651 f.

⁸³ Vgl. BT-Drs. 18/3121, S. 31.

⁸⁴ Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 556f Rn. 2.

⁸⁵ Vgl. ebd., § 556f Rn. 3.

Tatbestandes ist es erforderlich, dass ein tatsächlicher Neubau und damit neuer Wohnraum vorliegt. Darunter sind keine Wohnungserweiterungen, Änderungen des Wohnungszuschnitts oder das Zusammenlegen und Trennen von bestehenden Wohnungen zu verstehen. Um abgrenzen zu können, was nach § 556f S. 1 BGB unter den Begriff Neubau zählt, ist § 16 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) anzuwenden, siehe Anhang 5.

Der 01.10.2014 ist der Stichtag bei der Beurteilung, ob eine Neubauwohnung vorliegt, jedoch sind erst die Wohnungen, die ab dem 02.10.2014 erstmals vermietet oder genutzt wurden, von der 100+10 Regel ausgeschlossen. Der Stichtag bezieht sich auf den Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses der ersten Vermietung oder des Nutzungsbeginns.⁸⁶ Die Ausnahmeregelung des § 556f S. 1 BGB setzt voraus, dass die Wohnung vor dem 02.10.2014 weder vermietet noch benutzt wurde. Jedoch kann die Wohnung am Stichtag schon fertiggestellt worden sein, ohne dass die Begrenzung der Wiedervermietungs- miete greift.⁸⁷

Unter der Nutzung der Neubauwohnung ist ihre Vermietung, die Eigennutzung des Eigentümers sowie die Überlassung an Dritte zu verstehen. Jede Art der Nutzung vor dem 02.10.2014 hat die Folge, dass die 100+10 Regel anzuwenden ist. Bei der erstmaligen Vermietung des Neubaus ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages entscheidend, um zu beurteilen, ob die Ausnahmeregelung gilt. Insofern sind die Vorschriften des § 556d Abs. 1 BGB auch bei einer Vermietung zu gewerblichen Zwecken oder bei einer Vermietung vor Fertigstellung der Neubauwohnung vor dem 02.10.2014 einschlägig.⁸⁸

b.) § 556f S. 2 BGB

Die Mietpreisbremse und die Vorschriften der § 556e BGB finden gem. § 556f S. 2 BGB keine Anwendung bei der ersten Vermietung nach umfassender Modernisierung. Obwohl § 556f S. 2 BGB nicht auf den §555b BGB verweist, ist davon auszugehen, dass er in dem gleichen Umfang anzuwenden ist wie bei der Ausnahmeregelung des § 556e Abs. 2 BGB. Das heißt unter den Anwendungsbereich des § 556f S. 2 BGB fallen die Modernisierungsmaßnahmen gem. § 555b Nr. 1, 3 bis 6 BGB. Jedoch ist nach dieser Ausnahmeregelung nur eine umfassende Modernisierung privilegiert.⁸⁹ Diese liegt vor, wenn die Modernisierung „einen solchen Umfang aufweist, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint“.⁹⁰ Die Verfasser des MietNovG unterstreichen diese Definition, indem auf § 16 Abs. 1 Nr. 4 WoFG in der Gesetzesbegründung verwiesen

⁸⁶ Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 556f Rn. 9 ff.

⁸⁷ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 31.

⁸⁸ Vgl. Emmerich in Staudinger, 2018, § 556f Rn. 10f.

⁸⁹ Vgl. ebd., § 556f Rn. 14.

⁹⁰ BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 32.

wird. Danach ist eine Änderung von Wohnraum unter einem wesentlichen Bauaufwand notwendig.⁹¹ Von einem wesentlichen Bauaufwand wird ausgegangen, wenn die Investition einer Modernisierungsmaßnahme ungefähr ein Drittel der Kosten für eine vergleichbare Neubauwohnung entspricht.⁹² Neben diesem quantitativen Merkmal muss die Wohnung aufgrund der Modernisierung auch offensichtlich geändert worden sein. Es ist erforderlich, dass die Wohnung mehrere Eigenschaften aufweist, die in einer Neubauwohnung aufzufinden sind. Dies betrifft die Ausstattungsmerkmale Sanitär, Heizung, Elektroinstallation, Fenster und Fußboden.⁹³

Zweck dieser Regelung und des § 556e Abs. 2 BGB ist es, die Modernisierung von Bestandswohnungen zu fördern. Die §§ 556e Abs. 2 und 556f S. 2 BGB enthalten zusammenhängend betrachtet Vorteile für Vermieter. Im Falle einer Modernisierung, die nicht die Voraussetzungen einer umfassenden Modernisierung erfüllt, kann der Vermieter auf § 556e Abs. 2 BGB zurückgreifen, wodurch er Anspruch auf einen Modernitätzuschlag hat. Ein weiterer Vorteil ist, dass der Vermieter bei einer umfassenden Modernisierung nicht verpflichtet ist, den Modernitätzuschlag nach der komplexen Methode des § 556e Abs. 2 i. V. m § 559 Abs. 1 bis 3 und § 559a Abs. 1 bis 4 BGB zu berechnen.⁹⁴ Bei der zweiten und den folgenden Vermietungen einer umfassend modernisierten Wohnung ist gem. § 556e Abs. 1 BGB die Vormiete als Obergrenze der zulässigen Miete anzuwenden.⁹⁵

4.1.4 Rechtsfolge bei Verstößen der Mietpreisbremse

Gem. § 556g Abs. 1 S. 1 BGB sind Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften des Unterkapitels 1a abweichen, unwirksam. Wird die zulässige Miete überschritten, kommt es zu einer Teilunwirksamkeit. Diese bezieht sich lediglich auf die Überschreitung der zulässigen Miete. Der Mietvertrag und die Miete unter der Obergrenze bleiben dagegen wirksam.⁹⁶ Der Mieter kann bei Teilunwirksamkeit die Zahlung des Teils, der die zulässige Miete übersteigt, verweigern. Diese Handlungsoption des Mieters schließt eine Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB aus, da die Zahlungsverweigerung in diesem Sinne keinen wichtigen Grund für eine fristlose Kündigung darstellt.⁹⁷

Der Mieter hat im Falle einer Teilunwirksamkeit nach § 556g Abs. 1 S. 3 BGB einen Rückzahlungsanspruch der zu viel gezahlten Miete. Voraussetzung dafür ist gem. § 556g Abs. 2 BGB eine qualifizierte Rüge des Mieters. Die Rückzahlung der Miete wird

⁹¹ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 32.

⁹² Vgl. BVerwG, Urteil vom 26.08.1971 – VIII C 42.70-, juris, Rn. 14.

⁹³ Vgl. Börstinghausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 556f Rn. 20.

⁹⁴ Vgl. ebd., § 556f Rn. 13.

⁹⁵ Vgl. ebd., § 556f Rn. 23.

⁹⁶ Vgl. Emmerich in Staudinger, 2018, § 556g Rn. 2.

⁹⁷ Vgl. ebd., § 556g Rn. 5.

erst mit dem Zugang der Rüge fällig. Das heißt, dass die Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete vor dem Zugang der Rüge ausgeschlossen ist.⁹⁸ Die Rüge des Mieters gegenüber dem Vermieter muss eine Begründung enthalten, die darlegt, weshalb der Mieter einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse annimmt.⁹⁹ Jedoch ist dem Gesetzgeber bewusst, dass an die Begründung der Rüge keine allzu hohen Erwartungen gestellt werden können, da das Ermitteln der Umstände für den Mieter mit sehr großem Aufwand verbunden ist, falls es überhaupt möglich ist. Die Begründung muss sich explizit auf das jeweilige Mietverhältnis beziehen.¹⁰⁰ Nach § 556g Abs. 3 BGB bedarf die qualifizierte Rüge wie sämtliche Erklärungen der Abs. 1a bis 3 der Textform.

4.2 Mietrechtsanpassungsgesetz

Durch das MietNovG ist es bis Juli 2018 nicht zu einer Verbesserung in dem gewünschten Umfang auf den Wohnmärkten in Großstädten gekommen. Die Ziele, die Miethöhe bei Mietbeginn zu regulieren und die Gentrifizierung zu reduzieren, konnten in den durch RV als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesenen Städten nicht wie erhofft erreicht werden. Gründe dafür sind die beständig starke Nachfrage an Wohnraum in Groß- und Universitätsstädten, die komplexen Ausnahmetatbestände der §§ 556e und 556f BGB und die Folgenlosigkeit für Vermieter bei Nichtbeachtung der Vorschriften des MietNovG. Durch das am 01.01.2019 in Kraft getretene Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelung über die Modernisierung der Mietsache, kurz Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG), sollen die Ziele des MietNovG besser umgesetzt werden und die Vorschriften des MietNovG praxistauglicher werden.¹⁰¹

4.2.1 Auskunftspflicht des Vermieters über Ausnahmetatbestände

Aufgrund des MietAnpG wurde der § 556g BGB um den Abs. 1 a erweitert. Hierdurch hat der Vermieter die Pflicht, bei allen Mietverträgen, die nach dem 01.01.2019 abgeschlossen werden, den Mieter unaufgefordert über das Vorliegen von Ausnahmetatbeständen der §§ 556e und 556f BGB zu informieren. Gem. § 556g Abs. 1a S. 2 BGB kann sich der Vermieter nicht auf eine nach §§ 556e und 556f BGB zulässige Miete berufen, wenn er dem Mieter keine Auskunft erteilt hat. Das Mietverhältnis fällt damit unter den Anwendungsbereich der 100+10 Regel. Durch die Vorschrift besteht auch für den Vermieter die Anregung, die vorvertraglichen Informationsobliegenheiten einzuhalten. Im Falle einer Rüge des Mieters muss der Vermieter die ab dem Zugang der Rüge zu viel gezahlte Miete dem Mieter zurückzahlen. Die Auskunft muss gem. § 556g Abs. 1a S. 1

⁹⁸ Vgl. BT-Drs.18/3121, S. 33.

⁹⁹ Vgl. Börstingshaus in Blank/Börstingshaus: Miete, 2017, § 556g Rn. 12.

¹⁰⁰ Vgl. Emmerich in Staudinger, 2018, § 556g Rn. 15.

¹⁰¹ Vgl. BT- Drs. 19/4672, 2018, S. 1, verfügbar unter: <https://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/046/1904672.pdf>.

BGB vor dem Abschluss des Mietvertrages erfolgt sein. Der potenzielle Mieter kann somit vor Vertragsabschluss überprüfen, ob die zulässige Miete beachtet wird und danach entscheiden, ob der Vertrag abgeschlossen wird.¹⁰² Der Vermieter kommt seiner Auskunftspflicht nach, wenn er eine der vier Nummern des § 556g Abs. 1a BGB angibt. Dabei muss er nicht erläutern, wie die Höhe der verlangten Miete zustande kommt. Folglich kann der Mieter auch infolge der Ergänzungsvorschriften des MietAnpG die zulässige Miete nicht feststellen. Der Mieter hat jedoch die Möglichkeit, gem. § 556g Abs. 3 BGB den Vermieter über Tatsachen zu befragen, die Auskunft über die Zulässigkeit der vereinbarten Miete geben.¹⁰³ Wird die zulässige Miete nach § 556d Abs. 1 BGB überschritten und liegen keine Ausnahmetatbestände vor, gilt die Auskunftspflicht nach § 556g Abs. 1a BGB nicht. Der Mieter kann dann eine Auskunft über die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach Abs. 3 verlangen.¹⁰⁴

4.2.2 Möglichkeit der vereinfachten Rüge gemäß § 556g BGB

Die Rüge ist immer noch Voraussetzung für einen geltenden Rückforderungsanspruch des Mieters. Dem Mieter wird es aber infolge der neuen Regelung des § 556g Abs. 2 BGB erleichtert, den Vermieter bei einer Überschreitung der zulässigen Miete zu rügen. Eine qualifizierte Rüge ist nicht mehr erforderlich, da der bisher vorhandene S. 2 des Abs. 2 herausgenommen wurde. Stattdessen genügt eine einfache Rüge.¹⁰⁵ Dies gilt jedoch nur für Mietverhältnisse, die nach dem 31.12.2018 abgeschlossen wurden. Für alle anderen Mietverträge über Wohnraum, der in einem nach § 556d Abs. 2 BGB bestimmten Gebiet liegt, muss nach wie vor eine qualifizierte Rüge angewendet werden.¹⁰⁶ Die Pflicht des Mieters zu beweisen, dass ein Verstoß gegen das Unterkapitel 1a vorliegt, entfällt durch das neue Gesetz. Der Mieter ist damit nicht mehr gezwungen, Recherchen durchzuführen, weshalb die zulässige Miete überschritten wird. Durch die Änderung erhofft sich der Gesetzgeber, dass die Mieter nun vermehrt die Vermieter bei Verstößen gegen die zulässige Miete rügen, um ihre Rechte durchzusetzen.¹⁰⁷ Lag eine Auskunft gem. § 556g Abs. 2 S. 2 BGB über die in Abs. 1a genannten Nummern vor, muss sich die Rüge des Mieters auf diese Auskunft des Vermieters beziehen. Folglich liegt damit auch eine qualifizierte Rüge vor, an die aber weniger Erwartungen gestellt werden.¹⁰⁸

¹⁰² Vgl. BT- Drs. 19/4672, 2018, S. 28 f.

¹⁰³ Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 556g Rn. 27a f.

¹⁰⁴ Vgl. Selk: Mietrechtsanpassungsgesetz, 2019, in NJW 329, 330.

¹⁰⁵ Vgl. BT- Drs. 19/4672, 2018, S. 29.

¹⁰⁶ Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 556g Rn. 17a.

¹⁰⁷ Vgl. BT- Drs. 19/4672, 2018, S. 29.

¹⁰⁸ Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 556g Rn. 24a.

4.2.3 Modernisierungserhöhung

Vor Inkrafttreten des MietAnpG konnten die Vermieter gem. § 559 Abs. 1 BGB die jährliche Miete um 11 % nach Modernisierungsmaßnahmen erhöhen. Die für die Modernisierung aufgewendeten Kosten legen die Vermieter in dieser Höhe auf die Mieter um. Dieser Prozentsatz wurde auf 8 % reduziert. Zur Überprüfung des zulässigen Modernisierungsmieterhöhungssatzes sind die jährliche Miete sowie die für die Modernisierung aufgewendeten Kosten zu erforschen. Zu den aufgewendeten Kosten zählen alle ansatzfähigen Kosten. Unter den ansatzfähigen Kosten sind alle Kosten zu verstehen, die zur vollständigen Durchführung notwendig sind, also die tatsächlichen Kosten.¹⁰⁹

Durch das MietAnpG wurde der § 559 BGB um den Abs. 3a erweitert. Dieser hat zur Folge, dass eine Kappungsgrenze nach Mieterhöhung eingeführt wurde. Nach Abs. 3a S. 1 darf sich die monatliche Miete nach Modernisierungsmaßnahmen innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als drei Euro je m² Wohnfläche erhöhen. Sollte die monatliche Miete gem. § 559 Abs. 3a S. 2 BGB weniger als sieben Euro pro m² betragen, so darf sich die Miete um nicht mehr als zwei Euro pro m² in den nächsten sechs Jahren erhöhen.¹¹⁰ Zweck dieser Vorschrift ist, dass die Mieter mittelfristig absehen können, inwieweit es zu einer Mieterhöhung nach der Modernisierung kommen kann. Um zu prüfen, welche der beiden Kappungsgrenzen angewendet werden muss, ist der Betrag der Nettokaltmiete relevant. Zur Überprüfung, ob Abs. 3a eingehalten wird, ist der Wirkungszeitpunkt nach § 559b Abs. 2 S. 2 BGB entscheidend. Demnach müssen die sechs Jahre von dem Zeitpunkt des Beginns des dritten Monats nach Zugang der Mieterhöhungserklärung zurückgerechnet werden. Es liegt in der Entscheidung des Vermieters, ob er die Kappungsgrenze durch eine oder mehrere zeitlich getrennte Modernisierungsmaßnahmen ausnutzt.¹¹¹

4.2.4 Sanktionen bei Herausmodernisierung

Aufgrund des MietAnpG werden Sanktionen für Vermieter gesetzlich verankert, die versuchen, die Vorschriften der §§ 556d bis 556g BGB gezielt zu umgehen, indem sie bauliche Veränderungen veranlassen. Diese baulichen Veränderungen sind vor allem mit der Absicht verbunden, dass der Mieter das Mietverhältnis selbst auflöst. Um die Mieter vor einem mutwilligen Herausmodernisieren zu schützen, wurde eine Bußgeldvorschrift in § 6 WiStG aufgenommen, wodurch dieses Verhalten des Vermieters mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 Euro geahndet werden kann. Diese Bußgeldvorschrift hat insbesondere das Ziel, die Vermieter vor missbräuchlichen baulichen Veränderungen abzuschrecken.¹¹² Inwieweit diese Owi-Vorschrift Wirkung zeigt, ist fraglich. Der Vermieter

¹⁰⁹ Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 559, Rn. 53 ff.

¹¹⁰ Vgl. BT-Drs. 19/4672, 2018, S. 32.

¹¹¹ Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 559 Rn. 87a.

¹¹² Vgl. BT-Drs. 19/4672, 2018, S. 36.

muss zum einen alle Tatbestandsmerkmale des § 6 Abs. 1 WiStG erfüllen, was schwer zu beweisen sein wird und zum anderen kann er sich auf den Irrtum über Tatumstände nach § 16 StGB berufen.¹¹³

Der eingefügte § 559d BGB lässt bei Vorliegen einer der vier Varianten ein bewusstes Herausmodernisieren vermuten. Jedoch gibt es auch andere Varianten, die eine entsprechende Auswirkung auf Mieter haben, aber nicht in § 559d BGB aufgenommen wurden. Im Falle, dass eine der vier Varianten erfüllt ist, wird gem. § 559d S. 1 BGB angenommen, dass der Vermieter seine Pflichten aus dem Schuldverhältnis verletzt hat.¹¹⁴ § 559d BGB bezieht sich nicht nur auf das bewusste Herausmodernisieren, sondern auf jegliche Pflichtverletzung des Schuldverhältnisses.¹¹⁵ Der Gesetzesverfasser hat dabei vor allem die Verletzung der Rücksichtnahmepflicht nach § 241 Abs. 2 BGB im Blick. Die Verletzung der Pflichten aus dem Schuldverhältnis begründet einen Schadensersatzanspruch nach §§ 280 ff. BGB.¹¹⁶ Durch § 559d S. 2 BGB hat der Vermieter die Möglichkeit, die Vermutung zu widerlegen, wenn er einen nachvollziehbaren objektiven Grund für sein Verhalten darlegen kann. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass Vermieter sich durch diese Regelung lediglich herausreden können. Die Wahrheit dürfte dementsprechend schwer zu ermitteln sein.¹¹⁷ Es ist anzunehmen, dass viele Mieter einen Schadensersatzanspruch nicht geltend machen werden, aufgrund des hohen Aufwandes und teilweise, weil der tatsächlich entstandene Schaden schwer zu ermitteln ist.¹¹⁸

4.3 Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

Eine vom BMJV in Auftrag gegebene Studie des DWI Berlin kommt zu der Erkenntnis, dass der Anstieg der Mietpreise infolge des MietNovG in einem gemäßigten Umfang gedämpft werden konnte. Die Studie evaluierte die Mietpreisbremse drei Jahre nach dem Inkrafttreten des MietNovG. Aufgrund der erwiesenen Wirkung der Mietpreisbremse und der immer noch in vielen Gebieten angespannten Wohnungssituation kommt das BMJV zu dem Schluss, dass die Notwendigkeit besteht, das MietNovG durch ein weiteres Gesetz zu ergänzen. Das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (GVVMieth) wurde am 14.02.2020 beschlossen. Durch das neue Gesetz können die Rechtsverordnungen der Landesregierungen um fünf Jahre verlängert werden. Dies erscheint in Gebieten sinnvoll, in denen die Rechtsverordnungen im Jahr 2020 auslaufen werden.¹¹⁹ Der Mieter wird besser

¹¹³ Vgl. Selk, 2019, 329, 334.

¹¹⁴ Vgl. ebd., 333.

¹¹⁵ Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 559d Rn. 3.

¹¹⁶ Vgl. BT-Drs. 19/4672, 2018, S. 34.

¹¹⁷ Vgl. Selk, 2019, 329, 333.

¹¹⁸ Vgl. BT-Drs. 19/4672, 2018, S. 36.

¹¹⁹ Vgl. BT-Drs. 19/15824, 2019, S. 6 f., verfügbar unter: <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/158/1915824.pdf>.

gestellt, da er durch eine Rüge, die zu viel gezahlte Miete bereits ab Beginn des Mietverhältnisses zurückfordern kann.¹²⁰

4.3.1 Verlängerung der Mietpreisbremse

Gem. § 556d Abs. 2 S. 1 BGB dürfen Gebiete nur maximal für fünf Jahre als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt durch RV bestimmt werden. Diese zeitliche Begrenzung wird in dem Sinne aufgehoben, dass eine zweite RV nach dem Außerkrafttreten der ersten RV für dieselbe Gemeinde in Kraft treten kann. Ohne die Möglichkeit der Verlängerung der Mietpreisbremse, könnten die Mietpreise wieder ungehindert ansteigen. Die Differenz zwischen den ortsüblichen Vergleichsmieten und den Angebotsmieten würde sich somit weiter vergrößern. Die Dauer der zweiten RV darf ebenfalls fünf Jahre nicht übersteigen. Die Rechtsverordnungen müssen gem. § 556d Abs. 2 S. 4 BGB-Entwurf spätestens mit Ablauf des 31.12.2025 außer Kraft treten.¹²¹

4.3.2 Rückzahlungsanspruch ab Beginn des Mietverhältnisses

Die Ausgangslage der Mieter wird durch das neue Gesetz verbessert, da sie die zu viel gezahlte Miete bereits ab Beginn des Mietverhältnisses vom Vermieter zurückfordern können. Zuvor hatten die Mieter nur einen Rückzahlungsanspruch der zu viel gezahlten Miete ab Zugang der Rüge. Die Rüge als Voraussetzung für den Rückzahlungsanspruch bleibt bestehen. Der Mieter muss jedoch beachten, dass der erweiterte Rückzahlungsanspruch nur geltend gemacht werden kann, wenn die Rüge vor dem Ablauf von 30 Monaten nach dem Beginn des Mietverhältnisses getätigt wurde. Rügt der Mieter nach diesen 30 Monaten, kann er nur die zu viel gezahlte Miete ab Zugang der Rüge verlangen. Sollte das Mietverhältnis bereits beendet worden sein und der Zugang der Rüge gegenüber dem Vermieter fand auch erst nach Beendigung des Mietverhältnisses statt, ist ein Rückforderungsanspruch ab Beginn des Mietverhältnisses für den Mieter ausgeschlossen.¹²² Diese Regelung stellt einen enormen Fortschritt für die Durchsetzung der Mietpreisdämpfung zum Mietbeginn dar.

¹²⁰ Vgl. BT-Drs. 19/15824, 2019, S. 9.

¹²¹ Vgl. ebd., S. 7 f.

¹²² Vgl. ebd., S. 11.

5 Prozess des Erlasses der Rechtsverordnung

Durch § 556d Abs. 2 S. 1 BGB werden gezielt die Länder ermächtigt, die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zu bestimmen, da sie über eine höhere Sachkunde hinsichtlich der Wohnungssituation in ihren Gemeinden verfügen als der Bund. Ihnen wird damit auch die Aufgabe der gründlichen Überprüfung übertragen, ob ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt überhaupt vorliegt. Somit soll dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit bei der Gebietsbestimmung bestmöglich Rechnung getragen werden.¹²³ Die Verhältnismäßigkeit muss bei der Bestimmung beachtet werden, damit die Beschränkung der Neuvertragsmiete verfassungsmäßig ist, da bereits in das Grundrecht auf Eigentum des Vermieters gem. Art. 14 GG eingegriffen wird.¹²⁴ § 556d Abs. 2 S. 5 und S. 6 BGB fordern, dass die RV eine Begründung enthält, die Tatsachen angibt, weshalb eine Gemeinde zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt wird. Für jede Gemeinde ist eine Einzelfallentscheidung notwendig. Die Landesregierung hat in der Begründung der RV Maßnahmen zu erwähnen, durch die während des zeitlichen Geltungsbereichs der RV, die angespannte Wohnungssituation verbessert werden soll. Der Maßnahmenkatalog ist aber keine Voraussetzung für die Wirksamkeit einer RV.¹²⁵ Bei der Analyse, ob eine Gemeinde oder ein Teil einer Gemeinde als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt werden kann, sollte eine aktuelle statistische Erhebung vorliegen.¹²⁶

5.1 Am Beispiel des Stadtstaates Berlin

Der Stadtstaat Berlin ist das erste Bundesland, in dem die Landesregierung ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt durch RV bestimmt hat. Berlin hat bereits mit in Kraft treten der Verordnungsermächtigung des § 556d Abs. 2 S. 1 BGB am 28.04.2015 eine RV beschlossen, die Berlin als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt ausweist. Diese RV trat am 01.06.2015 in Kraft. Die Begründung der RV wird den Anforderungen aus § 556d Abs. 2 S. 5 und S. 6 BGB gerecht.¹²⁷ Die Begründung geht explizit auf die vier Indikatoren des § 556d Abs. 2 S. 3 ein, die Anzeichen für einen angespannten Wohnungsmarkt darstellen. Der Erlass der RV wird auch damit gerechtfertigt, dass Unterschiede zwischen der ortsübliche Vergleichsmiete und den Angebotsmiete zwischen den Jahren 2008 und 2012 immer größer wurden. Die Angebotsmieten sind während der vier Jahre um 29,6 % gestiegen.¹²⁸ Der Berliner Senat hat seinen Beurteilungs- und Entscheidungsspielraum bei dem Erlass der Mietenbegrenzungsverordnung nicht

¹²³ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 28.

¹²⁴ Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer: Mietrecht, § 556d Rn. 25.

¹²⁵ Vgl. ebd., § 556d Rn. 39 f.

¹²⁶ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 29.

¹²⁷ Vgl. LG Berlin, Urteil vom 29.03.2017 – 65 S 424/16 -, juris, Rn. 50 ff.

¹²⁸ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, Vorlage gemäß § 64 Abs. 3 der VvB über Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gem. § 556d Abs. 2 BGB, 2015, S. 6ff., verfügbar unter: <https://www.parlament-berlin.de/ad0s/17/IIIPlen/vorgang/verordnungen/vo17-186.pdf>.

überschritten und erfüllt den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Die Mietenbegrenzungsverordnung ist damit verfassungskonform.¹²⁹

5.2 Am Beispiel des Bundeslandes Hessen

Die Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Hessen ist am 27.11.2015 in Kraft getreten. Das Land Hessen gehört zu den Bundesländern, deren Landesregierung dem Begründungserfordernis des § 556d Abs. 2 S. 5 und S. 6 BGB nicht wie vom Gesetzgeber gefordert nachgekommen sind. Das Begründungserfordernis setzt voraus, dass die Begründung der Öffentlichkeit zugänglich ist und bereits vor Inkrafttreten der RV vorliegt. Das ist deshalb sinnvoll, da die RV aufgrund der Tatsachen, die in der Begründung enthalten sind, erlassen wird. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung wurde die Begründung noch erarbeitet. Aus diesem Grund erfolgte keine Bekanntmachung der Begründung gegenüber der Öffentlichkeit. Die Begründung wurde erst im Jahr 2017 der Öffentlichkeit durch die Internetseite des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen zugänglich gemacht. Die verspätete Bekanntmachung konnte die Unwirksamkeit der Mietenbegrenzungsverordnung nicht abhalten. Die Mietenbegrenzungsverordnung vom 17.11.2015 ist nicht mit den Regelungen des § 556d Abs. 2 S. 5 -7 BGB vereinbar und wurde am 17.07.2019 für nichtig erklärt.¹³⁰ Am 28.06.2019 ist in Hessen eine neue Mietenbegrenzungsverordnung in Kraft getreten, die für 31 Städte gilt.¹³¹

6 Vereinbarkeit mit dem Grundrecht auf Eigentum

Das Eigentum an Wohnraum ist von dem Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 GG umfasst. Der sachliche Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 GG beinhaltet „das zivilrechtliche Sacheigentum, dessen Besitz und die Möglichkeit es zu nutzen“¹³². Unter den persönlichen Schutzbereich dieses Grundgesetzes fallen jede natürliche Person und alle juristischen Personen des Privatrechts.¹³³ Die Begrenzung der Wiedervermietungsrenten im BGB muss mit dem Eigentumsrecht aus Art. 14 Abs. 1 GG vereinbar sein, damit sie verfassungsrechtlich zulässig ist. Die Vorschriften der §§ 556d bis 556g BGB stellen eine Schrankenziehung des Art. 14 Abs. 1 GG dar. Die Inhalts- und Schrankenbestimmung muss zulässig sein. Dem Gesetzgeber obliegt bei der Schrankenziehung die Pflicht, das Privateigentum der Vermieter in Form von Wohnraum und die Sozialpflichtigkeit des Privateigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG gleichwertig im Blick zu haben und abzuwägen.¹³⁴ Gem. Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG werden der Inhalt und die Schranken durch ein Gesetz

¹²⁹ Vgl. LG Berlin, Urteil vom 29.03.2017 – 65 S 424/16 -, juris, Rn. 107 ff.

¹³⁰ Vgl. BGH, Urteil vom 17.07.2019 – VIII ZR 130/18 -, juris, Rn. 14, 31 f.

¹³¹ Vgl. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Mietpreisbremse, 2019, verfügbar unter: <https://wirtschaft.hessen.de/wohnen/rechtsnormen-wohnungsbau/mietpreisbremse>.

¹³² BVerfG, Beschluss vom 23.05.2018 – 1 BvR 97/14, juris, Rn. 71.

¹³³ Vgl. Jarass in Jarass/Pieroth: Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, 2018, Art. 14 Rn. 22.

¹³⁴ Vgl. BVerfG, Beschluss vom 15.10.1996 – BvL 44/92- , juris, Rn. 103.

bestimmt. Dieses Gesetz liegt mit § 556d Abs. 1 BGB vor.¹³⁵ Die Mietpreisregulierung hat eine Begrenzung des Schutzbereiches der Eigentumsgarantie aus Art. 14 Abs. 1 GG des Vermieters zur Folge.

Die vorgenommene Schrankenziehung ist zulässig, da sie durch die Sozialbindung des Art. 14 Abs. 2 S. 2 GG gerechtfertigt wird.¹³⁶ Die Sozialbindung stellt keine hinreichende Grundlage für einen Eingriff dar, jedoch wird der Gesetzgeber durch sie beauftragt, den Eigentümer im Interesse des Gemeinwohls durch Schrankenziehung in seinem Grundrecht auf Eigentum zu beschränken.¹³⁷ Wie weit, die Eigentumsgarantie begrenzt werden kann, hängt von der mit dem Eigentum zusammenhängenden persönlichen Freiheit des Eigentümers ab. Bei einer Vermietung von Wohnraum ist der Eigentümer nicht direkt auf die Wohnung angewiesen, da er sie Dritten überlassen kann. Die vermietete Wohnung stellt dagegen für Mieter den Lebensmittelpunkt dar. Allgemein gilt, je größer der soziale Bezug des Eigentums für das Gemeinwohl ist, desto weitreichender kann die Schrankenbestimmung für den Eigentümer sein.¹³⁸ Der soziale Bezug ist darin zu sehen, dass die Mietpreise in Ballungszentren in den letzten Jahren fast ungehindert steigen konnten. Aktuell werden nicht nur Menschen mit geringer wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit, sondern auch Durchschnittsverdiener durch die angespannte Wohnungssituation belastet. Die Verdrängung der wirtschaftlich schwachen Bevölkerung aus ihren Stadtvierteln ist keine Seltenheit mehr in Deutschlands Großstädten.¹³⁹

Die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete wäre ein unzulässiger Eingriff in die Eigentumsgarantie des Vermieters, wenn der Vermieter dadurch langfristige Verluste verbuchen müsste und die Mietsache in ihrer Substanz gefährdet werden würde. Liegt eine der Varianten vor, wäre die 100+10 Regel mit Art. 14 Abs. 1 GG unvereinbar und unzulässig.¹⁴⁰ Weiterhin darf die Bestandsgarantie des Eigentums des Vermieters nicht verletzt werden. Die Vorschriften der Mietpreisbremse sind zeitlich begrenzt, da eine RV gem. § 556d Abs. 2 S. 1 BGB maximal für eine Dauer von fünf Jahren gelten darf. Der Vermieter kann mit dem Mieter eine Miete vereinbaren, die die ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu 10 % übersteigen darf. Insofern bleibt die Vermietung für den Vermieter wirtschaftlich sinnvoll. Sollten die Ausnahmetatbestände der §§ 556e und 556f BGB einschlägig sein, hat der Vermieter nur geringe oder gar keine finanziellen Verluste zu befürchten. Die Mietpreisbremse ist damit nicht mit erheblichen finanziellen Verlusten verbunden.¹⁴¹ Der Vermieter hat in der Regel auch keine Substanzgefährdung der

¹³⁵ Vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18.07.2019 – 1 BvL 1/18 - juris, Rn. 55.

¹³⁶ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S.18.

¹³⁷ Vgl. Jarass in Jarass/Pieroth, 2018, Art. 14 Rn. 35a

¹³⁸ Vgl. BVerfG, Beschluss vom 15.10.1996 – BvL 44/92- , juris, Rn. 103.

¹³⁹ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S.15.

¹⁴⁰ Vgl. Jarass in Jarass/Pieroth, 2018, Art. 14 Rn. 71.

¹⁴¹ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 18.

Mietsache zu erwarten. Der Wohnraum als Eigentum des Vermieters hatte bereits vor der Einführung der Mietpreisbremse den Zweck der Vermietung. Die Mietsache ändert sich nicht, nur weil der Vermieter eine geringere Miete verlangen kann. Dementsprechend wird auch die Bestandsgarantie des Eigentums nicht verletzt, da der Vermieter frei entscheiden kann, ob er den Wohnraum vermietet. Die Mietpreisbremse stellt also keinen unzulässigen Eingriff in die Substanz der Eigentumsgarantie nach Art. 14 Abs. 1 BGB dar.

Die Beschränkung der Eigentumsgarantie des Vermieters durch die Regelung des § 556d Abs. 1 BGB muss auch verhältnismäßig sein. Dazu muss die Begrenzung der Wiedervermietungsmieten einen legitimen Zweck verfolgen. Die Schrankenziehung muss geeignet, erforderlich und angemessen sein, den legitimen Zweck zu erreichen.¹⁴² Zweck der Regelung ist die Reduzierung der Verdrängung der wirtschaftlich schwachen Bevölkerung aus ihren alteingesessenen Stadtvierteln und den damit verbundenen Erhalt der bestehenden sozialen Strukturen.¹⁴³ Die Begrenzung der Neuvertragsmieten ist geeignet, die Gentrifizierung in Großstädten zu vermindern, da die Mieten weniger stark ansteigen und damit auch für einkommensschwächere Haushalte erschwinglich sind.¹⁴⁴

Die Regelung des § 556d Abs. 1 BGB muss auch erforderlich sein. Das heißt die Regelung muss das mildeste Mittel darstellen, um den legitimen Zweck zu erreichen. Weitere Mittel zur Zweckerreichung können in der Förderung des sozialen Wohnungsbaus oder einem erhöhten Wohngeld gesehen werden.¹⁴⁵ Diese Maßnahmen stellen mildere Mittel dar, jedoch sind sie nicht in der Lage, kurzfristig den Anstieg der Mieten zu dämpfen, um damit den Umfang der Gentrifizierung zu verringern.¹⁴⁶ Folglich ist die Mietpreisbremse das mildeste Mittel, um den Zweck zu erreichen.

Die Mietpreisbremse darf nicht außer Verhältnis zum erwünschten Zweck stehen. Sie muss also angemessen sein. Bei der Prüfung der Angemessenheit werden die Interessen des Vermieters und des Mieters abgewogen. Das Interesse des Vermieters liegt in der Erzielung des größtmöglichen Gewinns durch die Vermietung. Dieses Interesses ist durch Art. 14 Abs. 1 GG nicht geschützt. Da aktuell große Nachfrageüberhänge bezüglich des Wohnraumes in Großstädten vorliegen und das Wohnen ein existenzielles Bedürfnis des Menschen ist, kann der Eingriff nach § 556d Abs. 1 durch die Sozialbindung des Art. 14 Abs. 2 GG gerechtfertigt werden.¹⁴⁷ Der Gebrauch des Eigentums soll dem

¹⁴² Vgl. BT, Mietpreisregulierung durch die Länder, WD 3 – 3000 – 017/19, 2019, S. 9., verfügbar unter: <https://www.bundestag.de/resource/blob/597792/ea9ad898ad9f1a8c98c76d14da7eb619/WD-3-017-19-pdf-data.pdf>.

¹⁴³ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 11.

¹⁴⁴ Vgl. BVerfG, Beschluss vom 18.07.2019 – 1 BvL 1/18 – juris, Rn. 64.

¹⁴⁵ Vgl. ebd. Rn. 66 f.

¹⁴⁶ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 17.

¹⁴⁷ Vgl. BT, Mietpreisregulierung durch die Länder, WD 3 – 3000 – 017/19, 2019, S. 10.

Wohl der Allgemeinheit dienen.¹⁴⁸ Die Mietpreisregulierung bei Mietbeginn sichert die Wirtschaftlichkeit der Vermietung nach wie vor ab, da die ortsübliche Vergleichsmiete bis zu 10 % überschritten werden kann. Die Mietpreisregulierung ist zeitlich auf fünf Jahre begrenzt, wodurch die Beendigung des Eingriffes für die Vermieter abzusehen ist. Der Eingriff des Gesetzgebers in die Eigentumsgarantie der Vermieter erweist sich als angemessen und damit verhältnismäßig. Die Mietpreisbremse ist mit dem Grundrecht auf Eigentum vereinbar.¹⁴⁹

7 Vergleich des Mietrechtsnovellierungsgesetzes mit dem Berliner Mietendeckelgesetz

Das Land Berlin hat am 22.01.2019 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen, nachfolgend MietenWoG Bln, beschlossen. Es ist am 23.02.2020 in Kraft getreten. Die Vorschriften des MietNovG waren nicht ausreichend, um den Anstieg der Mieten in Berlin zu dämpfen und die Verdrängung der weniger wirtschaftlich leistungsfähigen Bevölkerung zu verringern.¹⁵⁰ Im bundesweiten Durchschnitt sind die Berliner Mieten von Bestandsmietverhältnissen preiswert. Allerdings steigen die Mieten überdurchschnittlich bei Mietbeginn neuer Mietverhältnisse, wodurch Umzüge innerhalb Berlins oder nach Berlin vor allem für einkommensschwache Menschen eine enorme finanzielle Belastung darstellen.¹⁵¹ Aus diesem Grund sieht sich der Stadtstaat Berlin in der Pflicht, durch ein weiteres Gesetz der Preisentwicklung auf dem freien Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. Gem. Art. 28 Abs. 1 Verfassung von Berlin (VvB) hat jeder Mensch das Recht auf angemessenen Wohnraum und es ist Aufgabe des Landes, die Erhaltung von angemessenem Wohnraum zu fördern. Das Ziel des Gesetzes besteht daher nicht nur in der Dämpfung des Mietanstiegs bei Bestandswohnungen, sondern auch in der Reduzierung der Mieten. Anders als im MietNovG wird durch das MietenWoG Bln nicht nur eine Mietenbegrenzung, sondern auch ein Mietenstopp gesetzlich festgeschrieben. Gem. § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln dürfen die Mieten, die am 18.06.2019 verlangt wurden, nicht überschritten werden. Die Geltungsdauer des MietenWoG Bln beträgt fünf Jahre.¹⁵² Zum aktuellen Bearbeitungsstand wird das MietenWoG Bln von vielen Experten als verfassungswidrig angesehen. Dies liegt zum einen an der angezweifelten Gesetzgebungskompetenz des Stadtstaates Berlin, da bereits der Bund mit den Vorschriften der Mietpreisbremse die Mietenregulierung bei Mietbeginn geregelt hat. Unsicherheiten gibt es

¹⁴⁸ Vgl. Art. 14 Abs. 2 S. 1 GG.

¹⁴⁹ Vgl. BT, Mietpreisregulierung durch die Länder, WD 3 – 3000 – 017/19, 2019, S. 10.

¹⁵⁰ Vgl. Abgeordnetenhaus Berlin Drs. 18/2347, 2019, S. 1 f.

¹⁵¹ Vgl. F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Mietspiegel – Index 2019, 21.11.2019, verfügbar unter: <https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-mietspiegelindex-2019-veroeffentlicht.html>.

¹⁵² Vgl. Abgeordnetenhaus Berlin Drs. 18/2347, 28.11.2019, S. 1f., verfügbar unter: <https://www.parlament-berlin.de/ados/18/IIIPlen/vorgang/d18-2347.pdf>.

auch bezüglich des Mietensstopps, ob dieser mit Art. 14 Abs. 1 und Art. 2 Abs. 1 GG vereinbar ist.¹⁵³ Nachfolgend werden die wichtigsten neuen Vorschriften erläutert, mit dem MietNovG verglichen und bezüglich einer Verbesserung beurteilt. Paragrafen ohne Gesetzesverweis sind in diesem Kapitel immer dem MietenWoG Bln zuzuordnen.

7.1 Gesetzliche Regelungen

§ 1 MietenWoG Bln - Anwendungsbereich

Das Gesetz gilt nur für Wohnraum. Dem Anwendungsbereich des Gesetzes unterliegen die nicht preisgebundenen Wohnungen des Stadtstaates Berlin. Jedoch zählt § 1 auch Wohnraum auf, für den das MietenWoG Bln nicht einschlägig ist. Von dem Anwendungsbereich des MietenWoG Bln ist nach Nr. 1 der soziale Wohnungsbau ausgeschlossen, da für diesen Marktbereich bereits eine Preisbindung vorliegt. Nach Nr. 2 unterliegt auch Wohnraum, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt, nicht dem neuen Gesetz. Für diesen Wohnraum wurde die maximale Miete bereits in öffentlich-rechtlichen Förderverträgen festgelegt, wodurch eine weitere Mietbegrenzung nicht notwendig ist. Die Vorschriften des MietenWoG Bln gelten für Nr. 2, sobald für diesen Wohnraum keine Mietpreisbindung mehr besteht.¹⁵⁴ Nr. 1 und 2 werden durch § 549 BGB und von §§ 556d bis 556g BGB nicht explizit ausgeschlossen, jedoch gilt auch die Mietpreisbremse nicht für preisgebundene Wohnungen. Für diese Art von Wohnraum existieren bereits Spezialvorschriften, die Vorrang haben.¹⁵⁵

Um die zunehmenden Neubautätigkeiten im Wohnungsbau beizubehalten, fallen nach Nr. 3 auch Wohnungen, die nach dem 01.01.2014 erstmals bezugsfertig waren, nicht unter den Anwendungsbereich des neuen Landesgesetzes. Diese Ausnahme ähnelt dem § 556f Abs. 1 BGB. Der Stichtag 01.01.2014 stellt auf den Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung ab. Dabei ist die Anzeige der erstmaligen Nutzung entscheidend. Die Stichtage der beiden Gesetze unterscheiden sich, denn nach § 556f Abs. 1 BGB ist dies der 01.10.2014. Der Stichtag des MietNovG lässt sich damit begründen, dass an diesem Tag der Kabinettsbeschluss stattfand, wohingegen aus der Gesetzesbegründung des MietenWoG Bln nicht hervorgeht, warum die Entscheidung auf den 01.01.2014 gefallen ist. Die Ausgangslage der Vermieter wird durch die Verschiebung des Stichtages verbessert, da nun auch für Wohnungen, die bereits ab dem 01.01.2014 bezugsfertig waren, eine Marktmiete verlangt werden kann. Gem. Nr. 3 2. Alt. ist auch Wohnraum, der im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbar und ehemaliger unbewohnter Wohnraum ist,

¹⁵³ Vgl. o. V., Bundesinnenministerium hält Mietendeckel für verfassungswidrig, 16.11.2019, in Zeit online, verfügbar unter: <https://www.zeit.de/politik/deutschland/2019-11/berlin-mietendeckel-grundgesetz-verstoss-bundesinnenministerium>.

¹⁵⁴ Vgl. Abgeordnetenhaus Berlin Drs. 18/2347, 2019, S. 19.

¹⁵⁵ Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 556d Rn. 30.

der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird, von dem Anwendungsbereich ausgeschlossen. Diese Ausnahme ähnelt einer umfassenden Modernisierung nach § 556f S. 2 BGB. Jedoch werden in Nr. 3 2. Alt weitere Anforderungen neben einer umfassenden Modernisierung erwartet. Es muss sich dabei um ehemaligen Wohnraum handeln, der ohne bauliche Tätigkeit dauerhaft unwohnbar bleiben würde. Weiterhin müssen die Voraussetzungen im Einzelfall geprüft werden, jedoch ist nicht ersichtlich, welche Stelle nach § 2 Abs. 1 MietenWoG Bln dafür zuständig ist. Voraussetzung für eine Ausnahme nach Nr. 3 ist damit eine bauliche Tätigkeit und eine damit verbundene Wohnraumschaffung. Der Geltungsbereich des neuen Gesetzes ist damit erweitert worden.¹⁵⁶

Von dem Anwendungsbereich des MietenWoG Bln ist nach Nr. 4 auch der Wohnraum in Wohnheimen und nach Nr. 5 Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts [...] zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf, mit Pflege- oder Teilhabebedarf mietet oder vermietet, ausgeschlossen. Um die Vermietung von Wohnheimplätzen differenzieren zu können, „ist es wesentlich, dass die Einzelwohnräume in räumlicher, sachlicher und persönlicher Hinsicht eine Einheit bilden“¹⁵⁷. Die Wohnheime unterliegen nicht der Mietenbegrenzung, da sie in einem anderen Preissegment liegen und sich auch hinsichtlich der Leistungen von den üblichen Wohnraummietverhältnissen abgrenzen.¹⁵⁸ Hinsichtlich dieser Ausnahme unterscheiden sich das MietenWoG Bln und das MietNovG dahingehend, dass im MietNovG lediglich Studenten- und Jugendwohnheime nach § 549 Abs. 3 BGB bei der Mietenbegrenzung ausgeschlossen werden. Im MietenWoG Bln sind jegliche Arten von Wohnheimen von der Mietenbegrenzung ausgenommen. In Fällen der Nr. 5 ist regelmäßig eine juristische Person oder ein Träger der Wohlfahrtspflege der Hauptmieter und der Wohnraumnutzer der Untermieter.¹⁵⁹ Die Mietenbegrenzung ist für diese Mietverhältnisse nicht einschlägig, da weitreichendere Leistungen wie z. B. die Betreuung des Untermieters angeboten werden.¹⁶⁰ Auch das MietNovG hat gem. § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB eine ähnliche Ausnahme. Diese erstreckt sich auf alle Menschen mit dringendem Wohnbedarf. Darunter zählen Bevölkerungsgruppen, die Probleme bei der Wohnungssuche haben. Das können unter anderem ältere Menschen, Alleinerziehende, wirtschaftlich schwache Menschen oder Flüchtlinge sein.¹⁶¹ Nr. 5 beinhaltet hingegen nur Menschen mit dringendem Wohnbedarf, die einen Pflege- oder Teilhabebedarf haben. Dabei orientiert sich der Pflegebedarf

¹⁵⁶ Vgl. Abgeordnetenhaus Berlin Drs. 18/2347, 2019, S. 20.

¹⁵⁷ Ebd., S. 20.

¹⁵⁸ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 28.

¹⁵⁹ Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 549 Rn. 16.

¹⁶⁰ Vgl. Abgeordnetenhaus Berlin Drs. 18/2347, 2019, S. 20.

¹⁶¹ Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 549 Rn. 21.

an § 14 SGB XI und der Teilhabebedarf an § 2 SGB IX. Damit hat das MietenWoG Bln einen engeren Ausnahmetatbestand.

Das neue Berliner Landesgesetz orientiert sich in seinem Geltungsbereich an dem MietNovG. Die Ausnahmetatbestände sind im MietenWoG Bln in § 1 gebündelt worden. Dies gewährleistet einen besseren Überblick über den Geltungsbereich des Gesetzes, wodurch die Anwendung des Gesetzes vereinfacht wird. Den Vermietern und Mietern wird dadurch eine einfachere Prüfung ermöglicht, ob die Mietenbegrenzung bei dem vorliegenden Wohnraum zur Anwendung kommt. Der Anwendungsbereich wird gegenüber dem MietNovG erweitert, wodurch der Mietenanstieg effizienter gebremst werden soll. Aufgrund der übersichtlichen Aufzählung, in Form einer Negativabgrenzung, des Geltungsbereiches können die Rechte der Mieter und Pflichten der Vermieter besser überblickt werden.

§ 2 MietenWoG Bln – Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse

§ 2 Abs. 1 MietenWoG Bln regelt die Zuständigkeit für die Durchführung der im Gesetz enthaltenen Aufgaben. Zuständig für die Aufgabenerfüllung sind die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die Investitionsbank Berlin (IBB) und die Bezirksämter. Die Senatsverwaltung wird nach Abs. 2 zur Kappung der überhöhten Mieten ermächtigt. Der IBB als rechtsfähigen Anstalt des öffentlichen Rechts sind nach § 7 Mieterhöhungen in Folge von Modernisierungsmaßnahmen anzuzeigen. Gem. § 8 prüft die IBB Härtefälle bei Modernisierungsmaßnahmen und gewährt nach § 9 Mietern einen Mietzuschuss, falls die zulässige Miete infolge eines Härtefalls überschritten wird. Die sonstigen Aufgaben, die das Gesetz enthält, werden gem. Abs. 1 S. 2 von den Bezirksämtern verrichtet. Dies wird in Abs. 2 verdeutlicht, denn die Bezirksämter können von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind. Damit enthält das Gesetz eine Generalklausel, die die Bezirksämter zum Eingriff ermächtigt. Die Bezirksämter haben einen Ermessensspielraum und müssen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beachten.¹⁶²

Abs. 3 S. 2 ermächtigt die Bezirksämter, den Mietern eine Auskunft über die zulässige Miete zu erteilen. Dazu ist kein Verwaltungsverfahren erforderlich. Den Mietern steht damit ein Ansprechpartner zur Verfügung. Durch diese Regelung wird es Menschen, die Schwierigkeiten haben, das komplizierte System der Mietenbegrenzung zu verstehen, erleichtert zu prüfen, ob ihr Recht auf eine angemessene Miete nach dem MietenWoG Bln verletzt wurde. Das MietNovG enthält keinerlei Informationen über Anlaufmöglichkeiten bei Unsicherheiten bezüglich der Zulässigkeit einer Miete. Gem. Abs. 3 S. 4 sind die Mieter, Vermieter, sowie die für diese handelnden Personen verpflichtet, die

¹⁶² Vgl. Abgeordnetenhaus Berlin Drs.18/2347, 2019, S. 21f.

erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen. Die Informationen müssen derjenigen Behörde übergeben werden, die für die betreffende Aufgabe nach dem Gesetz zuständig ist. Da die Auskunft auf Verlangen der zuständigen Behörde erfolgt, ist für den Bürger ersichtlich, an welche Stelle er die Informationen geben soll. Für ein Auskunftsverlangen ist es nicht erforderlich, dass für den jeweiligen Wohnraum bereits ein Verfahren eröffnet wurde. Damit sind auch Stichproben möglich, um unerwartet zu kontrollieren, ob die zulässige Miethöhe eingehalten wird. Die zuständige Behörde hat auch bezüglich des Auskunftsverlangens einen Ermessensspielraum.¹⁶³

Die Vorschriften des § 2 verdeutlichen, dass das MietenWoG Bln verwaltungsrechtlich ausgestaltet ist. Die zuständigen Stellen handeln als Hoheitsträger, die durch das Gesetz berechtigt sind, Maßnahmen zu treffen, um die Einhaltung des Gesetzes sicherzustellen. Die öffentlich-rechtliche Ausgestaltung des Gesetzes, hat insofern Vorteile für die Mieter, dass sie bei einer Überschreitung der zulässigen Miete nicht gezwungen sind, den ordentlichen Rechtsweg einzuschlagen. Sie können sich an die zuständigen Behörden wenden, um ihr Recht durchzusetzen. Dadurch besteht die Möglichkeit, dass sich mehr Mieter trauen, die Verstöße des Vermieters bei Überschreitung der zulässigen Miete anzuzeigen.

§ 3 MietenWoG Bln - Mietenstopp

Gem. Abs. 1 ist es verboten, eine Miete zu fordern, die die am 18.06.2019 wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Für Staffel- oder Indexmieten gilt gem. Abs. S. 2., dass eine zum 18.06.2019 geschuldete Miete nicht überschritten werden darf. Der 18.06.2019 wurde als Stichtag für das „Einfrieren“ der Mieten festgelegt, da der Senat von Berlin an diesem Tag beschlossen hat, dass ein Mietendeckelgesetz erlassen werden soll. Zweck der Stichtagsdefinition war es, dass eine Mieterhöhung zwischen der Ankündigung am 18.06.2019 und dem Inkrafttreten des Gesetzes am 23.02.2020 für die Vermieter wirtschaftlich nicht sinnvoll gewesen wäre.¹⁶⁴

Wie in § 566e Abs. 1 S. 1 BGB ist es auch in § 3 Abs. 1 Voraussetzung, dass die Miete zulässig vereinbart wurde und nicht gegen die Wucherverbote verstößt, um dem Vermieter einen Vertrauensschutz garantieren zu können. § 3 Abs. 1 S. 1 verbietet eine Überschreitung der zulässigen Miete zum Stichtag. Gem. § 134 BGB liegt bei einer Überschreitung ein nichtiges Rechtsgeschäft vor. Dabei liegt eine Teilnichtigkeit vor, da nur die Miete, die die zulässige Miete übersteigt, ohne Rechtsgrund gezahlt wurde. Der Mieter hat dann wie bei § 556g Abs. 1 BGB einen Rückforderungsanspruch der zu viel gezahlten Miete. Zudem drohen dem Vermieter neben den privatrechtlichen Folgen auch

¹⁶³ Vgl. Abgeordnetenhaus Berlin Drs. 18/2347, 2019, S. 22.

¹⁶⁴ Vgl. ebd., S. 24 f.

verwaltungsrechtliche Sanktionen nach § 11 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 2 MietenWoG Bln. Gem. Abs. 1 S. 2 ist die zum Stichtag geschuldete Staffel- der Indexmiete maßgeblich. Auch bei dem neuen Landesgesetz werden Mietminderungen in Folge von Mängeln bei der Ermittlung der Miete zum Stichtag nicht berücksichtigt, um den Vermieter nicht weiter zu belasten. Nach Abs. 1 S. 5 haben die Vermieter die Pflicht, den Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Vertrages oder auf Verlangen der Mieter oder Bezirksämter jederzeit die vereinbarte oder geschuldete Miete mitzuteilen. Die Auskunftspflicht der Vermieter ist für Einhaltung der Vorschriften des MietenWoG Bln notwendig.¹⁶⁵

Für Wohnraum, der erstmals nach dem Stichtag und vor Inkrafttreten des MietenWoG Bln vermietet wurde, gilt nach Abs. 2 S. 1 die Miete als zulässig, die wirksam vereinbart wurde. Eine Überschreitung dieser Miete ist damit nach § 3 Abs. 1 verboten. Sollte Wohnraum nach dem 18.06.2019 wiedervermietet worden sein und besteht das Mietverhältnis bei Inkrafttreten des Gesetzes noch, dann ist nach Abs. 3 S. 2 die Miete nach Abs. 1 zulässig, die wirksam vereinbart wurde. § 3 Abs. 1 und 2 listet bei der Ermittlung der nach Abs. 1 zulässigen Miete verschiedene Fallkonstellationen auf. Mietern und Vermietern wird somit eine bessere Verständlichkeit der Regelungen gewährleistet.

§ 3 Abs. 3 stellt sicher, dass Bestandswohnungen im unteren Preissegment erhalten bleiben. Denn nach § 3 Abs. 3 darf die zulässige Miete bei Mieterhöhung nicht 5,02 € pro m² übersteigen, wenn die zuvor vereinbarte Miete weniger als 5,02 € betrug. Die Miete kann bei Wiedervermietung um einen Euro erhöht werden, wenn zwei Ausstattungsmerkmale des § 6 Abs. 3 vorliegen. Jedoch darf die Miete dabei nicht die 5,02 € pro m² übersteigen. § 6 Abs. 3 definiert, wann eine moderne Ausstattung nach dem MietenWoG Bln vorliegt. Dazu müssen drei der fünf aufgezählten Ausstattungsmerkmale erfüllt sein. Der Gesetzgeber schützt damit vor allem die einkommensschwache Bevölkerung vor Mieterhöhungen, die dazu führen können, dass die Mieter über kurz oder lang gezwungen sind umzuziehen. Eine Differenzierung des Wohnraumes nach den Preissegmenten und folglich auch nach deren Mietern ist im MietNovG nicht ersichtlich.

Der in § 3 Abs. 1 deklarierte Mietestopp ist ab dem 01.01.2022 nicht mehr wörtlich zu nehmen. Gem. Abs. 4 erhöhen sich die Mieten ab 2022 jährlich um die seit dem Stichtag eingetretene Inflationsrate, jedoch darf diese maximal 1,3 % betragen. Dabei dürfen die Obergrenzen der Tabelle des § 6 Abs. 1 nicht überschritten werden. Die ab 2022 jährlich mögliche Mieterhöhung ist nur wirksam, wenn der Vermieter die Zustimmung des Mieters erhält.¹⁶⁶ Das heißt, es gelten trotz des MietenWoG Bln die Regelungen der §§ 558a und 558b BGB. Die Vorschrift könnte in der praktischen Anwendung problematisch sein,

¹⁶⁵ Vgl. Abgeordnetenhaus Berlin Drs. 18/2347, 2019, S. 25 f.

¹⁶⁶ Vgl. ebd., S. 27.

da aus dem Gesetzestext nicht hervorgeht, dass die Vorschriften des BGB bei Mieterhöhungen zu beachten sind.

Die Miete i. S. d. MietenWoG Bln ist gem. § 3 Abs. 5 die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge. Die Zuschläge nach diesem Gesetz werden insbesondere für Mobilien und Einrichtungsgegenstände entrichtet. Der einheitliche Mietbegriff inklusive der Zuschläge soll eine Umgehung der Vorschriften verhindern.¹⁶⁷ Hier hat der Gesetzgeber Lehren aus dem MietNovG gezogen. Die ortsüblichen Vergleichsmieten und Mietspiegel geben lediglich die Nettomiete an. Damit ist die Ermittlung der zulässigen Miete sehr kompliziert, da bei Bruttomieten erst die Nettomiete ermittelt werden muss, um die 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete aufsummieren zu können. Erst danach kann der Betriebskostenanteil dazu addiert werden.¹⁶⁸ Diese Aufspaltung wird mit dem einheitlichen Mietbegriff den Parteien erspart. In dem Fall, dass Wohnraum mit Mobilien in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt vermietet wird, stoßen sowohl Mieter als auch Vermieter bei der komplizierten Ermittlung der zulässigen Miete an ihre Grenzen. Vermieter können in solchen Fällen leicht bewusst oder unbewusst die Mietbegrenzung bei Mietbeginn umgehen.¹⁶⁹ Das MietenWoG Bln ist für die praktische Anwendung dahingehend besser geeignet, da nicht mehr auf die ortsübliche Vergleichsmiete zur Ermittlung der maximal zulässigen Miete zurückgegriffen werden muss. Das MietenWoG Bln enthält in § 6 Abs. 1 eine Mietentabelle, aus der die Mietpreise pro qm abhängig von der erstmaligen Bezugsfertigkeit und der Ausstattung der Wohnung entnommen werden können. Von diesen Mietpreisen ausgehend können aufgrund verschiedener Merkmale wie der Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude Zuschläge erfolgen. Das komplizierte System der Mietpreisbremse wird mit diesem Gesetz vereinfacht.

§ 7 MietenWoG Bln - Miete nach Modernisierung

Im Falle einer Mieterhöhung in Folge einer Modernisierung des Wohnraums sind die Vermieter gem. § 7 Abs. 1 verpflichtet, dies der IBB anzuzeigen. Die monatliche Miete pro m² darf sich durch Modernisierungsmaßnahmen höchstens um einen Euro erhöhen. Die zulässige Miete darf demnach maximal um einen Euro pro m² überschritten werden. Dies gilt jedoch nur für privilegierte Modernisierungsmaßnahmen nach Abs. 1. Würde in Folge der Modernisierungsmaßnahme der Mietpreis pro m² um mehr als einen Euro steigen oder ist die Modernisierung keine Maßnahme nach Abs. 1, kann die Modernisierung nicht stattfinden. Die Mieterhöhung gilt dann als zulässige Miete für folgende Mietverhältnisse, wodurch sie die vereinbarte Miete zum Stichtag als Mietobergrenze ablöst. Den Vermietern wird gem. Abs. 1 S. 3 die Möglichkeit eröffnet, mehrere

¹⁶⁷ Vgl. Abgeordnetenhaus Berlin Drs. 18/2347, 2019, S. 27 f.

¹⁶⁸ Vgl. Emmerich in Staudinger, 2018, § 556d Rn. 23.

¹⁶⁹ Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 556d Rn. 60.

Modernisierungsmaßnahmen im Geltungszeitraum des MietenWoG Bln durchzuführen unter der Voraussetzung, dass sich die zulässige Miete um höchstens einen Euro erhöht. Diese Vorschrift soll ein bewusstes Herausmodernisieren verhindern. Durch die Anzeigepflicht kann die IBB prüfen, ob die Modernisierungsmaßnahme und die damit verbundene Mieterhöhung zulässig ist.¹⁷⁰

Das MietNovG bietet den Mietern keinen speziellen Schutz vor dem bewussten Herausmodernisieren durch die Vermieter. Erst mit dem MietAnpG wurde mit § 559d BGB eine Vorschrift hinzugefügt, die zumindest vermuten lässt, dass ein bewusstes Herausmodernisieren und damit auch eine Verletzung der Pflichten aus dem Schuldverhältnis vorliegt. Die Begrenzung der Mieterhöhung auf höchstens einen Euro pro m² differenziert sich von den in § 559 Abs. 1 BGB festgesetzten 8 % der aufgewendeten Kosten, die der Vermieter auf die jährliche Miete nach einer Modernisierung umlegen kann. Die Begrenzung der Mieterhöhung auf höchstens einen Euro pro m² gewährleistet den Mietern eine gewisse finanzielle Sicherheit. Fraglich ist jedoch inwieweit die strikte Begrenzung einer Mieterhöhung zweckentsprechend ist, da der Wohnraum im höheren Preissegment meist schon ausreichend modernisiert ist und der Wohnraum im unteren Preissegment Modernisierungsmaßnahmen bedarf.¹⁷¹ Es ist denkbar, dass die Vermieter des Wohnraums im unteren Preissegment von Modernisierungsmaßnahmen absehen, da sie die aufgewendeten Kosten nur sehr begrenzt auf die Mieter umlegen können.

§ 11 MietenWoG Bln – Ordnungswidrigkeiten

Der Gesetzgeber hat explizit in das MietenWoG Bln die Ahndung von Verstößen gegen das neue Gesetz verankert. Die Vorschrift enthält fünf Verbotsnormen in Abs. 1 und die Ahndungsnorm in Abs. 2. Der subjektive Tatbestand wird sowohl bei Vorsatz als auch bei Fahrlässigkeit erfüllt. Zweck der Vorschrift ist die ordnungsgemäße Einhaltung der Regelungen des MietenWoG Bln. Insbesondere die Vermieter sollen durch ein mögliches Bußgeld in Höhe von bis zu 500.000 € von Verstößen gegen ihre Pflichten aus dem MietenWoG Bln abgeschreckt werden.¹⁷² Das MietNovG enthält keine verwaltungsrechtlichen Sanktionsmöglichkeiten gegen Vermieter. Mit Inkrafttreten des MietAnpG wurde durch § 6 WiStG eine Owi-Vorschrift eingeführt, die in der Praxis keine allzu große Wirkung entfalten wird. Ursache dafür ist insbesondere der verlangte Vorsatz zur Erfüllung des subjektiven Tatbestandes. Der Gesetzgeber hat daraus seine Lehren gezogen, da auch der fahrlässige Verstoß gegen eine der Pflichten geahndet werden kann. Die Verbotsnormen verweisen auf die durch das Gesetz bestehenden Pflichten, wodurch klar hervorgeht, wann der Tatbestand einer Owi in § 11 erfüllt ist. § 6 WiStG enthält hingegen

¹⁷⁰ Vgl. Abgeordnetenhaus Berlin Drs. 18/2347, 2019, S. 33 f.

¹⁷¹ Vgl. Kreiling, Rosstäuscher 2.0 – oder wie der Senat mit Begriffen und falschen Statistiken die Bürger täuscht, 2019, juris.

¹⁷² Vgl. Abgeordnetenhaus Berlin Drs. 18/2347, 2019, S. 37 f.

eher schwammige Tatbestandsvoraussetzungen, die einer exakten Definition und Abgrenzung bedürfen. Inwieweit die Owi-Vorschrift Wirkung zeigt und die Parteien von Verstößen dieses Gesetzes abhält, kann noch nicht abgesehen werden.

7.2 Fazit

Bei der Aufarbeitung der gesetzlichen Regelungen des MietNovG und des MietenWoG Bln fällt auf, dass das Berliner Landesgesetz vermehrt auf die Interessen der Mieter eingeht, während das MietNovG darin bemüht ist, die Anliegen der Vermieter zu beachten. Das MietenWoG Bln hat aufgrund seiner strengeren gesetzlichen Vorschriften ein größeres Potenzial, den Mietenanstieg bei Bestandswohnungen zu dämpfen, als das MietNovG und die beiden dazugehörigen Ergänzungsgesetze.¹⁷³ Das Abgeordnetenhaus hat bei der Erarbeitung des MietenWoG Bln Lehren aus dem MietNovG und den daraus folgenden Wirkung gezogen. Das MietenWoG Bln weist einen strukturierten Aufbau auf. Der Geltungsbereich und die Ausnahmetatbestände werden in § 1 MietenWoG Bln abschließend festgehalten, während im BGB der Geltungsbereich und die Ausnahmen in mehreren Paragraphen zu finden sind. Um eine zügige Anwendung des Gesetzes in der Praxis zu gewährleisten, bietet die Senatsverwaltung online einen Leitfaden an, der eine einfache und zeitsparende Ermittlung der zulässigen Miete für Vermieter und Mieter ermöglicht. Umgehungen der Regelungsinhalte insbesondere durch Vermieter werden durch den einheitlichen Mietbegriff nach § 3 Abs. 5 und der Anzeigepflicht bei jeglichen Modernisierungsmaßnahmen erschwert. Verstöße gegen die Pflichten, die sich aus dem MietenWoG Bln ergeben, werden durch § 11 MietenWoG Bln auch verwaltungsrechtlich stärker sanktioniert. Nur so kann eine kontinuierliche Einhaltung der Regelungen erreicht werden, um dem Zweck des Gesetzes gerecht zu werden. Mit dem MietenWoG Bln hat das Land Berlin ein „öffentlich-rechtlich ausgestaltetes Mietpreisrecht“¹⁷⁴ etabliert, das neben dem zivilrechtlichen Mietrecht im BGB existiert. Dies hat zur Folge, dass gegen einen Vermieter, der eine unzulässige Miete verlangt, sowohl verwaltungsrechtlich als auch privatrechtlich vorgegangen werden kann.

Der verstärkte Schutz der Mieter vor dem Anstieg der Mieten bei Mietbeginn und den Mieterhöhungen bedeutet für die Vermieter einen finanziellen Verlust. Nach Einschätzungen der Berliner Wohnungsbaugesellschaften entgehen den Vermietern in dem Geltungszeitraum des MietenWoG Bln Einnahmen in Höhe von 2.545 Mio Euro.¹⁷⁵ Um die Interessen der Vermieter zu schützen, wurde in § 8 MietenWoG Bln eine Härtefallregelung eingefügt. Gem. § 8 kann die IBB den Vermietern auf Antrag und zur Vermeidung einer unbilligen Härte eine Miete genehmigen, die die Obergrenze aus § 3 und § 6 Abs.

¹⁷³ Vgl. Abgeordnetenhaus Berlin Drs. 18/2347, 2019, S. 4.

¹⁷⁴ Ebd., S.16.

¹⁷⁵ Vgl. ebd., S. 42 f.

1 bis 3 MietenWoG Bln übersteigt. Jedoch bleibt es dennoch fraglich, ob in die Rechte der Vermieter, insbesondere in die Eigentumsgarantie nach Art. 14 GG, nicht zu weit eingegriffen wird. Möglich wäre, dass Vermieter nach dem Auszug der Mieter ihre Wohnungen, nicht mehr zur Vermietung anbieten und gewinnbringend verkaufen. Dadurch wird Wohnraum dem Wohnungsmarkt entzogen, wodurch der Nachfrageüberhang wächst.¹⁷⁶ Das MietenWoG Bln öffentlich-rechtlich ausgestaltet ist, hat das Gesetz einen Personalbedarf in den Bezirksämtern und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Folge, damit die Umsetzung des Gesetzes gewährleistet wird.¹⁷⁷ Zusätzliches Personal ist vor allem dann notwendig, wenn es um die Ermittlung der zulässigen Miete geht. Problematisch wird die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Ablauf des Geltungszeitraums des Gesetzes. Gem. § 558 Abs. 2 S. 2 BGB wird Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz festgelegt wurde bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht beachtet. Das hat zur Folge, dass mit Ablauf des MietenWoG Bln am 22.02.2025 weder ein qualifizierter noch ein einfacher Mietspiegel vorliegt. Dadurch entstehen bei der Mieterhöhung nach § 558 Abs. 1 BGB Probleme, da sich die Vertragsparteien nicht an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren können.¹⁷⁸

Das Berliner Landesgesetz geht gegen die Gentrifizierung konsequenter vor und versucht, den Raum zur Umgehung der Vorschriften so klein wie möglich zu halten. Jedoch können diese Vorschriften nur in einem begrenzten Maß die angespannte Wohnungssituation in Berlin beheben. Ohne weitere Maßnahmen wie eine zunehmende Neubautätigkeit im sozialen Wohnungsbaus kann auch der Mietendeckel keine zufriedenstellende Entspannung auf dem Wohnungsmarkt bewirken.

¹⁷⁶ Vgl. o. V. Der Mietendeckel wirkt – nur nicht wie gewünscht, 19.02.2020, in Spiegel Wirtschaft, verfügbar unter: <https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/berlin-der-mietendeckel-wirkt-wohl-teilweise-a-c1874b55-9573-4bba-a26f-6f8fc7d30459>.

¹⁷⁷ Vgl. Abgeordnetenhaus Berlin Drs. 18/2347, 2019, S. 46.

¹⁷⁸ Vgl. ebd., S. 4.

8 Bewertung der Mietpreisbremse

8.1 Wirkung der Mietpreisbremse

355 Kommunen der Bundesrepublik wurden bis August 2019 durch RV der Länder als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen.¹⁷⁹ Das BMJV beauftragte 2018 das DIW Berlin die Wirkungen der Mietpreisbremse in einer Studie zu ermitteln, um zu prüfen, ob ein weiterer staatlicher Handlungsbedarf besteht. Die Evaluierung wurde kurz vor dem Inkrafttreten des MietAnpG abgeschlossen. Die Studie bescheinigt der Mietpreisbremse eine geringe Dämpfung der Neuvertragsmieten in den nach § 556d Abs. 2 S. 2 BGB bestimmten Gebieten. Der Anstieg der Neuvertragsmieten könnte geringer ausfallen, wenn den Vermietern bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse ernstzunehmende Sanktionen drohen würden und sie daher vor Verstößen zurückschrecken.¹⁸⁰

a.) Verlangsamung des Mietanstieges

Der Mietanstieg bei Wiedervermietung hat sich infolge der Mietpreisbremse verringert, dennoch steigen die Angebotsmieten in Großstädten weiterhin stark an (siehe Anhang 2, 3). Der Grad der Verlangsamung unterscheidet sich auf den unterschiedlichen Teilmärkten und auch regional zeigen sich Unterschiede in der Wirksamkeit der Mietenbegrenzung. In Städten, die vor Einführung der Mietpreisbremse stark steigende Mieten aufzuweisen hatten, zeigen die Vorschriften des MietNovG größere Effekte.¹⁸¹ Die Mietpreisbremse zeigt nur eine bremsende Wirkung für Mietsachen, deren Mierte jährlich in den letzten vier Jahren vor Einführung des MietNovG um 3,9 % gestiegen ist. Dies lässt sich damit begründen, dass die Mierte um bis zu 10 % über die ortsübliche Vergleichsmiete erhöht werden darf.¹⁸² Bundesweit ist die ortsübliche Vergleichsmiete im Jahr 2019 um 1,8 % gestiegen. Damit liegt ein um 0,4 % geringer Anstieg als im Jahr 2018 vor.¹⁸³ Das Ziel des Gesetzgebers, die Neuvertragsmieten zu dämpfen wird insofern erreicht, allerdings ist dieser Wirkungsgrad in der Mehrzahl der deutschen Städte nicht ausreichend. Die Untersuchung von Mietinseraten zeigt, dass auch drei Jahre nach Einführung der Mietpreisbremse viele Wohnungen mit überhöhten und damit unzulässigen Mieten angeboten werden. Ungewiss bleibt, weshalb Überschreitungen der zulässigen Mieten so oft vorkommen. Ein Grund dafür könnte die Entscheidung des Vermieters sein, bewusst die Vorschriften zu umgehen, um mehr Mieterträge zu erwirtschaften. Ein anderer Grund ist die bestehende Unsicherheit über die korrekte Anwendung der

¹⁷⁹ Vgl. BT-Drs. 19/12494, 2019, S. 5., verfügbar unter: <http://dipbt.bundes-tag.de/dip21/btd/19/124/1912494.pdf>.

¹⁸⁰ Vgl. DIW Berlin, 2018, Zusammenfassung.

¹⁸¹ Vgl. ebd., S. 39 f.

¹⁸² Vgl. Kholodilin/ Mense & Michelsen, 2018, S. 112.

¹⁸³ Vgl. F + B Forschung und Beratung für Wohnen, 2019.

Mietpreisbremse bei vielen Mietern und Vermietern.¹⁸⁴ Während die Mieten für den regulierten Wohnraum sinken oder stabil bleiben, steigen die Mieten für Neubauten stärker denn je. Das liegt daran, dass sie nach § 556f S. 1 BGB den Ausnahmen der Mietpreisbremse unterliegen.¹⁸⁵

b.) Reduzierung der Verdrängung wirtschaftlich schwacher Bevölkerung aus nachgefragten Wohnregionen

Ob die Verdrängung der einkommensschwachen Bevölkerungsschichten aus ihren altingesessenen Stadtquartieren infolge der Mietpreisbremse gehemmt werden konnte, lässt sich statistisch nicht ermitteln. Festzustellen ist aber, dass sich die Nachfrage nach Wohnungen, deren Miete durch die Mietpreisbremse begrenzt wurde, erhöht hat. Infolge der Mietenbegrenzung bei Bestandswohnungen können sich auch einkommensschwächere Bevölkerungsschichten die Mieten für den besagten Wohnraum leisten. Es ist aber davon auszugehen, dass die Vermieter eher die potenziellen Mieter mit höherem Einkommen auswählen, um sicherzugehen, dass die Miete verlässlich gezahlt wird. Damit profitieren eher Menschen mit einem mittleren Einkommen von der Mietpreisbremse. Von einer Verringerung der Gentrifizierung in Ballungszentren kann somit nicht gesprochen werden.¹⁸⁶

c.) Auswirkungen auf Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen

Entgegen der Meinungen von Kritikern der Mietpreisbremse gibt es keine Anzeichen dafür, dass die Investitionen in Neubautätigkeiten und Modernisierungen bei Bestandswohnungen abnehmen. Bei Neubauten, die nach dem 01.10.2014 erstmalig genutzt wurden, ist sogar eine gegenteilige Entwicklung festzustellen. Während im Jahr 2014 285.079 Wohnungen in der Bundesrepublik Deutschland genehmigt wurden, waren es im Jahr 2016 schon 375.388 genehmigte Wohnungen. In den Jahren 2017 und 2018 ging die Anzahl auf ca. 347.000 genehmigte Wohnungen zurück. Diese Anzahl ist aber dennoch eine erhebliche Steigerung im Vergleich zum Jahr 2014.¹⁸⁷ Die Ausnahme der Mietpreisbremse nach § 556f S. 1 BGB fördert eher Investitionen in die Neubautätigkeit als sie zu stoppen. Grund dafür ist, dass die Neubauten keiner Mietenbegrenzung unterliegen. Auch im Hinblick auf den erwarteten Rückgang der Modernisierungsmaßnahmen liegen keine Hinweise vor, die diese Annahme bestätigen.¹⁸⁸ Die Befürchtung der Kritiker könnte jedoch durch die neuen Regelungen des MietAnpG bezüglich der Modernisierungen eintreten. Der Prozentsatz der aufgewendeten Kosten für eine Modernisierung, der auf die Mieter umgelegt werden kann, wird auf 8 % nach § 559 Abs. 1 BGB

¹⁸⁴ Vgl. DIW Berlin, 2018, S. 39 f.

¹⁸⁵ Vgl. Kholodilin/ Mense & Michelsen, 2018, S. 115.

¹⁸⁶ Vgl. ebd., S. 115.

¹⁸⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt, Bautätigkeit und Wohnungen, 2019, S. 9 ff.

¹⁸⁸ Vgl. DIW Berlin, 2018, S. 40 f.

reduziert und die Kappungsgrenze für Modernisierungsmaßnahmen wurde nach § 559 Abs. 3a BGB eingeführt.

8.2 Bewertung der gesetzlichen Ausnahmen

Mietsachen, die die Tatbestandsmerkmale der §§ 556e und 556f BGB erfüllen, unterliegen nicht der Mietpreisbremse. Die Ausnahmeregelungen bezüglich der Neubauten und der ersten Vermietung nach umfassender Modernisierung sind notwendig, um keine Investoren auf dem Wohnungsmarkt abzuschrecken. Diese Regelungen schützen die Interessen der Vermieter und eröffnen den Vermietern gleichzeitig die Umgehung der Mietpreisbremse. Dies liegt zum Teil an der komplizierten Anwendung der Ausnahmen. Besonders schwierig ist die Unterscheidung zwischen einer Modernisierung nach § 556e Abs. 2 BGB und der umfassenden Modernisierung nach § 556f S. 1 BGB, insbesondere für Laien. Zahlreiche Mieter können nicht einschätzen, ob die Ausnahmetatbestände erfüllt sind und die vereinbarte Miete zulässig ist, obwohl die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % überschritten wird. Die Unsicherheit, ob ein Ausnahmetatbestand erfüllt wurde, ist teilweise auch bei Vermietern anzutreffen. Das führt oft dazu, dass sie die zulässige Miete unbewusst überschreiten.¹⁸⁹ Die mit dem MietAnpG eingeführte Auskunftspflicht des Vermieters nach § 556g Abs. 1a BGB ist ein Schritt in die richtige Richtung. Die Auskunft muss jedoch nur getätigt werden, wenn sich die Überschreitung der zulässigen Miete auf die §§ 556e und § 556f zurückführen lässt. Ist der Vermieter der Meinung er kann aus anderen Gründen die zulässige Miete überschreiten, muss er gem. § 556g Abs. 3 BGB erst Auskunft geben, wenn der Mieter dies verlangt. Ein offenkundiges Problem besteht darin, dass die Vermieter bei Verstößen der Mietpreisbremse mit keinen oder wenig belastenden Sanktionen zu rechnen haben. Der Anreiz eine unzulässige Miete zu verlangen und damit höhere Mieterträge zu erzielen, ist größer als die Angst vor Sanktionen. Haben Vermieter die zulässige Miete nach § 556d Abs. 1 BGB überschritten, haben die Mieter gem. § 556g Abs. 2 BGB einen Rückforderungsanspruch auf die zu viel gezahlte Miete, wenn sie den Vermieter gerügt haben. Problematisch ist, dass die Rückzahlung der Miete nach § 556g Abs. 2 BGB erst ab Zugang der Rüge fällig wird. Der mögliche finanzielle Gewinn durch Überschreitung der Mietobergrenze ist damit erheblich größer als die Rückzahlung der Miete an den Mieter.¹⁹⁰

Für Neubauten sind die Neuvertragsmieten erheblich angestiegen infolge der Mietpreisbremse. Aufgrund der hohen Nachfrage an Bestandswohnungen sind Wohnungssuchende gezwungen, auf Neubauten auszuweichen. Den Marktgesetzen entsprechend können Mieten durch die steigende Nachfrage erhöht werden, ohne die Vorschriften der

¹⁸⁹ Vgl. DIW Berlin, 2018, S. 39 f.

¹⁹⁰ Vgl. ebd., S. 44 f.

Mietpreisbremse anwenden zu müssen. Die hohen Mieterträge locken Investoren an, weshalb die Neubautätigkeit zunimmt.¹⁹¹

8.3 Existierende Regelungslücken

Die Anwendung der Vorschriften der Mietpreisbremse ist insbesondere bei Mietern mit Unsicherheit verbunden. Aufgrund zahlreicher Ausnahmen beim Anwendungsbereich der Mietpreisbremse können Mieter und auch Vermieter nicht immer zutreffend einschätzen, ob die Begrenzung bei Neuvertragsmieten anzuwenden ist. Es gibt aber auch Vermieter, die ihren Wohnraum gezielt dem Geltungsbereich der Mietpreisbremse entziehen, um die Mieterträge zu erhöhen. Dies hat zur Folge, dass sich das Angebot an Wohnraum verringert und eine Dämpfung des Mietanstiegs nur sehr begrenzt möglich ist. Nachfolgend werden einige Tricks der Mieter zur Umgehung der Mietpreisbremse erläutert.

a.) Möblierter Wohnraum

In den Medien wird des Öfteren davon gesprochen, dass möblierter Wohnraum nicht unter den Anwendungsbereich der Mietpreisbremse fällt. Dies stimmt jedoch nicht. Auch möblierter Wohnraum unterliegt der Mietobergrenze nach § 556d Abs. 1 BGB. Schwierigkeiten bereitet die Ermittlung der zulässigen Miete, da für möblierten Wohnraum meist keine ortsübliche Vergleichsmiete zur Verfügung steht.¹⁹² Die Vermieter greifen dabei auf Möblierungszuschläge zurück, die meist überhöht sind. Die Überschreitung der zulässigen Miete ist für Mieter aufgrund eines häufig nicht existierenden Mietspiegels für möblierten Wohnraum nur schwer festzustellen.¹⁹³

b.) Ferienwohnungen

§ 549 Abs. 2 BGB grenzt spezielle Mietverhältnisse über Wohnraum von dem Anwendungsbereich der Mietpreisbremse aus. Gem. § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB fallen darunter auch Mietverhältnisse über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist. Typische Beispiele dafür sind Ferienwohnungen und Montageunterkünfte. Insbesondere in Ballungszentren versuchen einige Vermieter die Mietpreisbremse zu umgehen, indem sie ihr Eigentum an Wohnraum als Ferienwohnung vermieten.¹⁹⁴ Das hat zur Folge, dass dieser Wohnraum für Wohnungssuchende nicht mehr zur Verfügung steht.

¹⁹¹ Vgl. Kholodilin/ Mense & Michelsen, 2018, S. 115.

¹⁹² Vgl. DIW Berlin, 2018, S. 5.

¹⁹³ Vgl. Emmerich in Staudinger, 2018, § 556d Rn. 25.

¹⁹⁴ Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer, 2019, § 549 Rn. 5.

c.) Indexmieten

Bei Indexmieten werden gem. § 557b Abs. 1 BGB die Mieten nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex bestimmt. Auch die Mieterhöhungen richten sich nach diesem Preisindex. Die Vorschriften der Mietpreisbremse in §§ 556d bis 556g BGB gelten nach § 557b Abs. 4 BGB nur für die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung. Das hat für Vermieter den Vorteil, dass die zukünftigen Mieterhöhungen die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigen dürfen, wenn der Preisindex stärker angestiegen ist.¹⁹⁵

d.) Fehlende Mietspiegel

Die Vorschriften der Mietpreisbremse sind auch dann anzuwenden, wenn in den Gemeinden, die als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen werden, weder qualifizierte noch einfache Mietspiegel existieren.¹⁹⁶ Bis zum 31.03.2019 existierte in 255 Kommunen, die als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen wurden, weder ein qualifizierter noch ein einfacher Mietspiegel. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist folglich nur mit hohem Aufwand für Vermieter und Mieter zu ermitteln. Einige Vermieter nutzen diese Situation aus und machen von der Mietpreisbremse keinen Gebrauch, obwohl sie dazu verpflichtet sind. Fraglich ist, ob Vermietern diesbezüglich ein Vorwurf gemacht werden kann. Vermieter haben die Möglichkeit, in Gemeinden ohne Mietspiegel einen Sachverständigen zu beauftragen, der die ortsübliche Vergleichsmiete für den speziellen Wohnraum ermittelt. Genauso können Mieter einen Sachverständigen beauftragen, wenn sie der Meinung sind, dass die vereinbarte Miete unzulässig ist. Dieses Vorgehen ist für Vermieter und Mieter mit hohen Kosten verbunden.¹⁹⁷ Für Vermieter besteht nach den gesetzlichen Regelungen des MietNovG und des MietAnpG kein Interesse, die zulässige Miete zu ermitteln, da ihre Mieterträge verringert werden würden und bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse nicht mit ernstzunehmenden Sanktionen gerechnet werden muss.

¹⁹⁵ Vgl. Börstingshausen in Schmidt-Futterer, 2019 § 557b Rn. 55a.

¹⁹⁶ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 29.

¹⁹⁷ Vgl. BT-Drs. 19/12494, 2019, S. 5.

9 Kernsätze

Im Ergebnis der vorliegenden Bachelorarbeit lassen sich in folgende Kernsätze zusammenfassen:

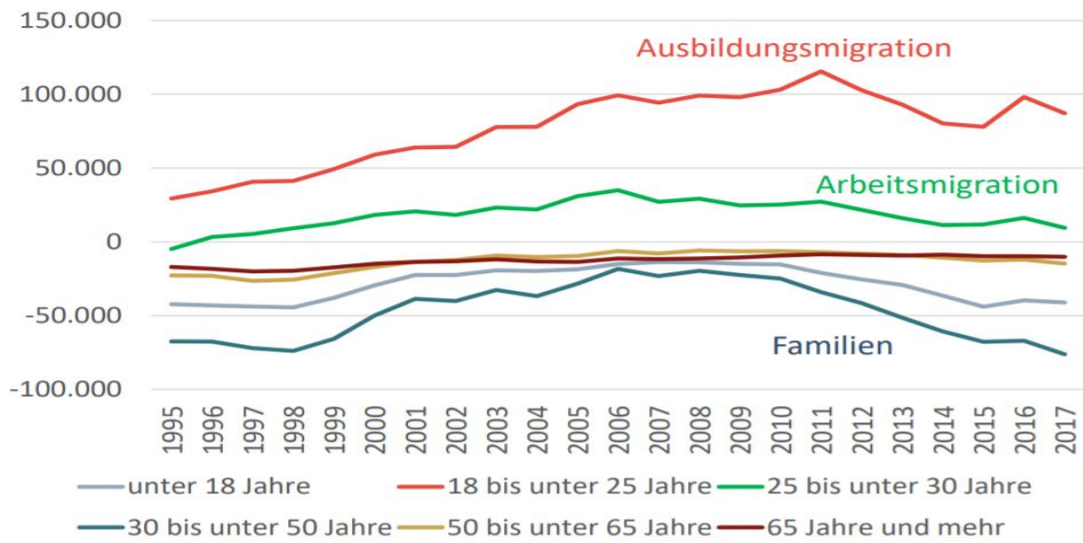
1. Ursache für die Zuspitzung der Wohnungsmarktsituation in Ballungszentren ist die Wohnraumknappheit. Dies ist Folge der unzureichenden Neubautätigkeit auf dem Wohnungsmarkt und des steigenden Zuzugs in die Großstädte.
2. Infolge der Mietpreisbremse wird der Mietanstieg bei Neuvertragsmieten geringfügig gedämpft. Der gebremste Mietenanstieg tritt nur in Regionen ein, in denen die Miete in den letzten vier Jahren vor Einführung der Mietpreisbremse jährlich um 3,9 % gestiegen ist.
3. Die Mietpreisbremse hat Potenzial den Mietenanstieg zu dämpfen, aber nur wenn Vermieter bei Verstößen höhere Sanktionen zu erwarten haben. Das beschlossene GVVMieth ist mit dem Rückzahlungsanspruch des Mieters ab Beginn des Mietverhältnisses ein Schritt in die richtige Richtung, um die Anzahl der Verstöße zu reduzieren.
4. Das System der Mietpreisbremse ist vor allem für Mieter schwer zu durchblicken. Das liegt insbesondere an dem begrenzten Anwendungsbereich der Mietpreisbremse und der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, wenn kein Mietspiegel für das jeweilige Gebiet vorliegt.
5. Das MietenWoG Bln hat ein größeres Potenzial, den Anstieg der Mieten bei Neuvertragsmieten zu dämpfen, als es mit den aktuellen Bundesvorschriften zur Mietpreisbremse zu erwarten ist. Gründe dafür sind die verwaltungsrechtliche Ausgestaltung des MietenWoG Bln und der normierte Mietenstopp.
6. Die Mietpreisbremse ist nicht ausreichend, um die Wohnungsknappheit und damit die angespannte Wohnsituation in Deutschlands Großstädten zu entspannen. Weitere Maßnahmen wie vermehrte Bautätigkeiten, insbesondere der Bau von Sozialwohnungen, sind dringend notwendig, um den Mietenanstieg zu bremsen.
7. Die Mietpreisbremse ist keine Investitionsbremse, da die Neubautätigkeit auf dem Wohnungsmarkt nicht abnimmt und die Anzahl der Modernisierungsmaßnahmen nicht rückläufig ist. Zur Fortsetzung dieser Entwicklung ist die Aufrechterhaltung der Ausnahmen aus §§ 556e, 556f BGB notwendig.
8. Die Angebotsmieten in deutschen Großstädten steigen trotz Mietpreisbremse weiterhin erheblich an.

Anhang

Anhangsverzeichnis

Anhang 1: Binnenwanderungssaldo der kreisfreien Großstädte nach Alter.....	VI
Anhang 2: Anstieg der Angebotsmieten.....	VII
Anhang 3: Angebotsmieten der Großstädte im Vergleich zu deutschlandweiten Angebotsmieten	VIII
Anhang 4: Bautätigkeit - Fachserie des Statistischen Bundesamtes.....	IX
Anhang 5: § 16 Wohnraumförderungsgesetz – WoFG.....	XI
Anhang 6: Gegenüberstellung der Bundesgesetze zur Mietpreisbremse	XII
Anhang 7: Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen Berlin	XIII

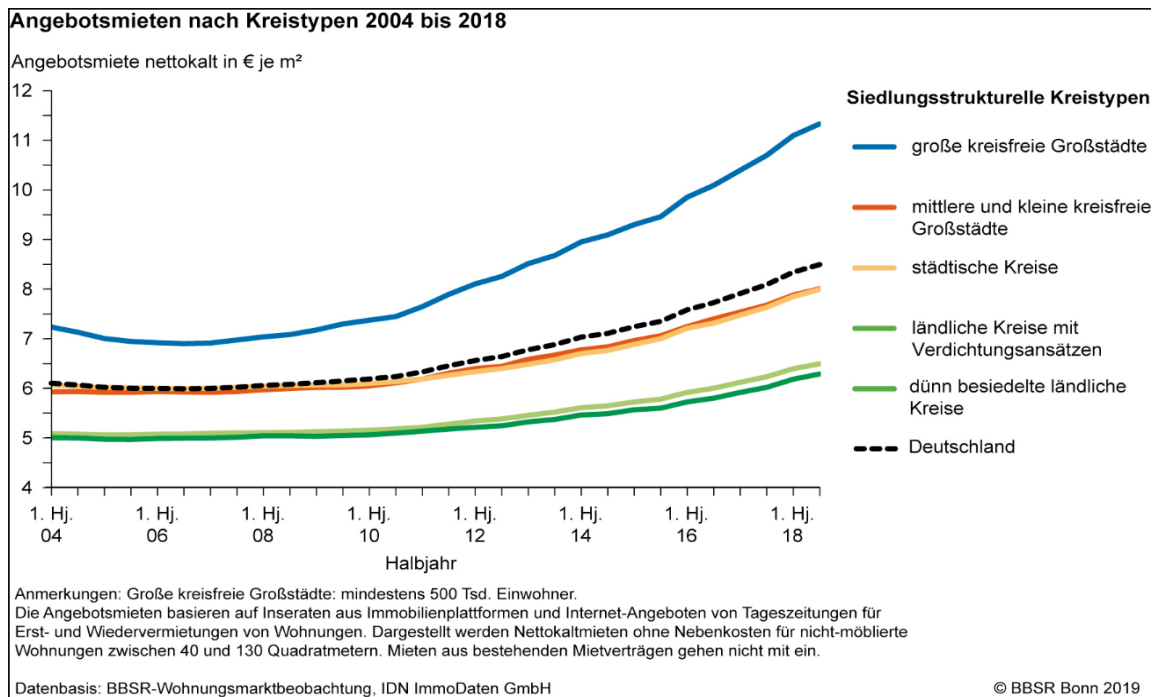
Anhang 1: Binnenwanderungssaldo der kreisfreien Großstädte nach Alter¹⁹⁸



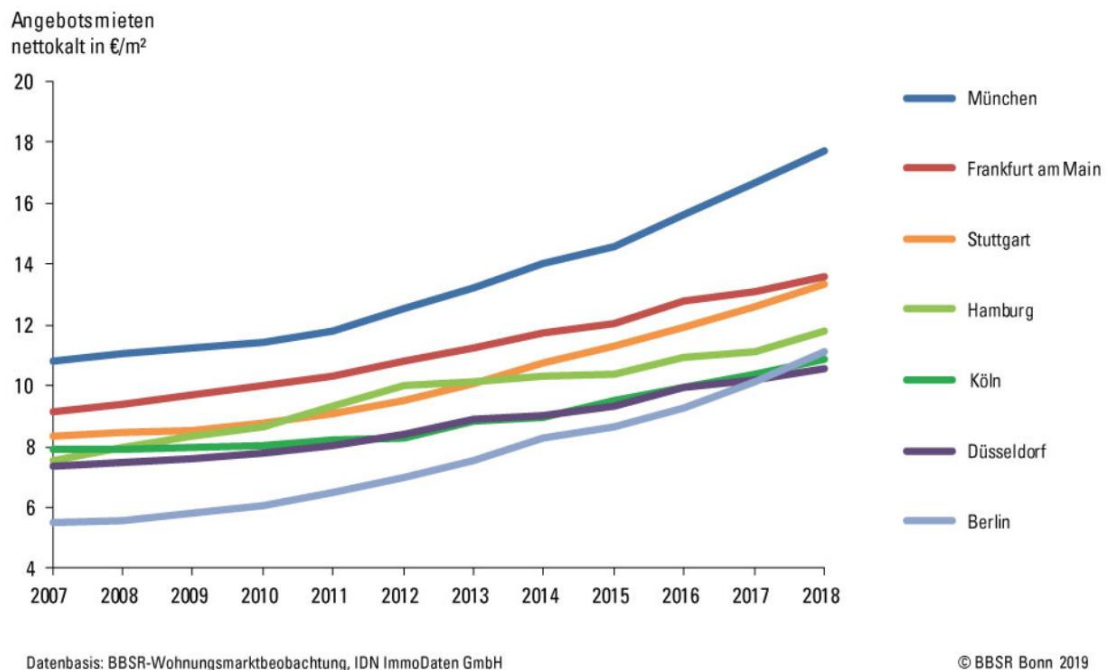
Unter den kreisfreien Großstädten werden in diesem Diagramm Gemeinden mit über 100.000 Einwohnern verstanden.

¹⁹⁸ Henger, S. 8, 2019.

Anhang 2: Anstieg der Angebotsmieten¹⁹⁹



Angebotsmieten in den größten Städten 2007 bis 2018



¹⁹⁹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Mieten inserierter Wohnungen erneut gestiegen, 2019, verfügbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/mieten/start-node.html>.

Anhang 3: Angebotsmieten der Großstädte im Vergleich zu deutschlandweiten Angebotsmieten²⁰⁰

Stadt	Angebotsmieten nettokalt in € je m ²											Entwicklung in %		
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2018Hj2	2019Hj1	2009-2018	2018Hj2-2019Hj1
Berlin	5,82	6,05	6,50	7,01	7,57	8,26	8,63	9,29	10,15	11,09	11,28	11,71	90,4	3,8
Hamburg	8,32	8,68	9,34	10,03	10,11	10,29	10,38	10,92	11,14	11,77	11,81	12,17	41,4	3,0
München	11,26	11,41	11,81	12,53	13,24	13,99	14,59	15,65	16,65	17,74	17,93	18,20	57,6	1,5
Köln	8,00	8,01	8,20	8,30	8,81	8,97	9,53	9,94	10,41	10,86	10,94	11,17	35,7	2,1
Frankfurt a.M.	9,68	10,01	10,32	10,79	11,27	11,71	12,04	12,76	13,09	13,59	13,66	14,21	40,3	4,1
Stuttgart	8,56	8,78	9,07	9,51	10,05	10,73	11,31	11,93	12,62	13,33	13,45	13,87	55,7	3,1
Düsseldorf	7,63	7,78	8,03	8,43	8,88	9,05	9,35	9,92	10,19	10,55	10,65	11,00	38,3	3,2

Deutschland	Angebotsmieten nettokalt in € je m ²											Entwicklung in %		
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2018Hj2	2019Hj1	2009-2018	2018Hj2-2019Hj1
	6,12	6,20	6,38	6,59	6,82	7,06	7,29	7,65	7,99	8,41	8,49	8,70	37,4	2,5

²⁰⁰ BT-Drs. 19/12494, 2019, S. 2.

Anhang 4: Bautätigkeit - Fachserie des Statistischen Bundesamtes²⁰¹

1.1 Genehmigte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau

Jahr	Insgesamt	Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	Wohn- und Nichtwohn- gebäude
1994	712 636	70 678	641 958
1995	638 630	69 290	569 340
1996	576 238	64 992	511 246
1997	528 096	63 233	464 863
1998	475 711	58 257	417 454
1999	437 084	48 851	388 233
2000	348 340	36 482	311 858
2001	290 978	28 941	262 037
2002	274 117	25 706	248 411
2003	296 823	29 247	267 576
2004	268 679	28 247	240 432
2005	240 571	25 265	215 306
2006	247 793	27 070	220 723
2007	182 771	21 701	161 070
2008	174 691	22 991	151 700
2009	177 570	20 541	157 029
2010	187 632	19 873	167 759

²⁰¹ Statistisches Bundesamt, Bautätigkeit und Wohnungen, S. 9 ff., verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Service/Bibliothek/publikationen-fachserienliste-5.html>.

1.3 Baufertigstellungen 2012 bis 2018

Deutschland

Gegenstand der Nachweisung	Einheit	2012	2013
----------------------------	---------	------	------

Wohn- und Nichtwohngebäude insgesamt ¹

Gebäude/Baumaßnahmen	Anzahl	189 143	194 277
Wohnungen	Anzahl	200 466	214 817
Wohnfläche	1 000 m ²	23 260	24 510
Nutzfläche	1 000 m ²	34 453	35 205
Rauminhalt ³	1 000 m ³	295 905	303 447
Veranschlagte Kosten des Bauwerkes	Mill. EUR	58 869	63 915

1.3 Baufertigstellungen 2012 bis 2018

Deutschland

Gegenstand der Nachweisung	Einheit	2017	2018
----------------------------	---------	------	------

Wohn- und Nichtwohngebäude insgesamt ¹

Gebäude/Baumaßnahmen	Anzahl	200 110	197 474
Wohnungen	Anzahl	284 816	287 352
Wohnfläche	1 000 m ²	29 759	29 755
Nutzfläche	1 000 m ²	33 593	34 311
Rauminhalt ³	1 000 m ³	325 290	326 766
Veranschlagte Kosten des Bauwerkes	Mill. EUR	78 228	80 964

Anhang 5: § 16 Wohnraumförderungsgesetz – WoFG²⁰²

§ 16 Wohnungsbau, Modernisierung

- (1) Wohnungsbau ist das Schaffen von Wohnraum durch
1. Baumaßnahmen, durch die Wohnraum in einem neuen selbstständigen Gebäude geschaffen wird,
 2. Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden,
 3. Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen wird, oder
 4. Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.
- (2) Wohnraum oder anderer Raum ist in Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 nicht auf Dauer nutzbar, wenn ein zu seiner Nutzung erforderlicher Gebäudeteil zerstört ist oder wenn sich der Raum oder der Gebäudeteil in einem Zustand befindet, der aus bauordnungsrechtlichen Gründen eine dauernde, der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung nicht gestattet; dabei ist es unerheblich, ob der Raum oder der Gebäudeteil tatsächlich genutzt wird.
- (3) Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die
1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen,
 2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
 3. nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

²⁰² BGBl., Wohnraumförderungsgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I. S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 42 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626)

Anhang 6: Gegenüberstellung der Bundesgesetze zur Mietpreisbremse

Kriterien	MietNovG	MietAnpG	GVVMieth
Datum des Inkrafttretens	01.06.2015	01.01.2019	noch nicht in Kraft getreten
Anwendungsbereich	Mietverhältnisse über Wohnraum, außer § 549 Abs. 2, 3 BGB u. preisgebundener Wohnraum	Siehe MietNovG	Siehe MietNovG
Dauer der RV nach § 556d Abs. 2 BGB	Höchstens 5 Jahre § 556d Abs. 2 BGB	Höchstens 5 Jahre, § 556d Abs. 2 BGB	mehrere Rechtsverordnungen möglich, Dauer jeweils höchstens 5 Jahre
Regelung über Rüge §556g Abs. 2 BGB - Anforderungen	Qualifizierte Rüge	Einfache Rüge, außer wenn Auskunft nach § 556g Abs. 1a erteilt wurde	Einfache Rüge
Rückforderungsanspruch des Mieters	Ja, bezieht sich nur auf zu viele gezahlte Miete nach Zugang der Rüge	Ja, bezieht sich nur auf zu viele gezahlte Miete nach Zugang der Rüge	Ja, wenn Rüge innerhalb von 30 Monaten nach Mietbeginn, dann gesamte zu viel gezahlte Miete Nach 30 Monaten kann nur Miete nach Zugang der Rüge zurückverlangt werden
Ausnahmen	§ 556e und § 556f	§ 556e und § 556f	§ 556e und § 556f
Auskunftspflicht des Vermieters § 556g Abs. 1a	Nein, nur auf Verlangen des Mieters § 556g Abs. 3	Ja	Ja
Sanktionen bei Verstößen der Vermieter	Nur bei Wucher § 291 StGB, § 5 WiStG	Ja, § 559d BGB, Owi-Vorschrift nach § 6 WiStG	Ja, § 559d BGB, Owi-Vorschrift nach § 6 WiStG

Anhang 7: Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen Berlin²⁰³

Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)

Erster Abschnitt Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Anwendungsbereich

Dieses Gesetz gilt für Wohnraum mit Ausnahme

- 1 von Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus,
2. von Wohnraum, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt,
3. von Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde oder im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird,
4. von Wohnraum in einem Wohnheim und
5. von Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflege- oder Teilhabebedarf mietet oder vermietet

§ 2 Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse

(1) Aufgaben nach § 5 werden von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung durchgeführt. Die Durchführung der Aufgaben nach den §§ 7 bis 9 obliegt der Investitionsbank Berlin. Im Übrigen obliegt die Durchführung der Aufgaben nach diesem Gesetz den Bezirksämtern.

(2) Die Bezirksämter überwachen die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes, soweit nicht nach Absatz 1 andere Behörden für die Durchführung zuständig sind. Sie können von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind.

(3) Die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen sind befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und insbesondere einander zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist. Darüber hinaus sind sie ermächtigt, Mieterinnen und Mietern auch jenseits eines konkreten Verwaltungsverfahrens Auskunft über die nach diesem Gesetz zulässige Miethöhe zu erteilen. Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen die zur Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.

(4) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, Ausführungsvorschriften für die Anwendung dieses Gesetzes zu erlassen.

²⁰³ GVBl für Berlin, Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen Berlin, 22.02.2019, S. 50.

Zweiter Abschnitt Zulässige Miethöhe und Preiserhöhungsverbot

§ 3 Mietenstopp

(1) Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen ist eine Miete verboten, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Wurde vertraglich eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart, ist die zu diesem Stichtag geschuldete Miete maßgeblich. Mängelbedingte Mietminderungen bleiben außer Betracht. Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.

(2) Wurde Wohnraum, der zum Stichtag noch nie als Wohnraum vermietet war, zwischen dem Stichtag und dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes erstmalig vermietet, so ist die wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich. Wird Wohnraum nach dem Stichtag wiedervermietet und besteht dieses Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes fort, so ist diese wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich.

(3) Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung zwei Merkmale nach § 6 Absatz 3 auf, erhöht sich die nach diesem Gesetz zulässige Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

(4) Die durch Absatz 1 und 2 festgeschriebenen Höchstwerte erhöhen sich ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen und durch das Statistische Bundesamt zum 31. Dezember des Vorjahres festgestellten Inflation, höchstens jedoch um 1,3 Prozent. Dies gilt nicht, wenn dadurch die Obergrenzen nach § 6 überschritten werden. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung stellt den maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung fest.

(5) Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge.

§ 4 Mietobergrenzen

Wird Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes wieder vermietet oder wird Wohnraum, der zuvor noch nie als Wohnraum vermietet war, erstmalig vermietet, ist unbeschadet der Regelungen des § 3 für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete verboten, welche die Mietobergrenzen überschreitet, die sich aus den §§ 6 und 7 ergeben.

§ 5 Überhöhte Mieten

(1) Eine überhöhte Miete im Sinne dieses Gesetzes ist verboten. Eine Miete ist überhöht, soweit sie die nach Berücksichtigung der Wohnlage bestimmte Mietobergrenze aus den §§ 6 oder 7 Absatz 1 um mehr als 20 Prozent überschreitet und nicht nach § 8 genehmigt ist. Zur Berücksichtigung der Wohnlage sind bei einfachen Wohnlagen 0,28 Euro und bei mittleren Wohnlagen 0,09 Euro von der Obergrenze abzuziehen. Bei guten Wohnlagen sind 0,74 Euro auf die Mietobergrenze aufzuschlagen.

(2) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung überwacht die Einhaltung des Verbots nach Absatz 1. Sie kann von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die insoweit zur Durchsetzung erforderlich sind.

(3) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, die Wohnlagezuordnung durch Rechtsverordnung festzusetzen.

§ 6 Mietentabelle

(1) Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete ergeben sich in Abhängigkeit von der Wohnfläche einer Wohnung nach Maßgabe der folgenden Tabelle:

Nummer	Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung	Mietpreis pro m ²
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 €
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 €
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 €
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	6,27 €
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 €
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 €
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 €
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 €
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95 €
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 €
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 €
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 €

(2) Liegt der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 10 Prozent.

(3) Für Wohnraum mit moderner Ausstattung erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 1 Euro. Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn der Wohnraum wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:

1. schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug,
2. Einbauküche,
3. hochwertige Sanitärausstattung,
4. hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,
5. Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m² a).

(4) Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen. Die gleiche Pflicht trifft die Vermieterinnen und Vermieter neuen Mieterinnen und Mietern gegenüber vor Vertragsabschluss. Der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung gegenüber ist auf deren Verlangen in jedem Fall diese Auskunft zu erteilen.

(5) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung ist verpflichtet, die Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete in Absatz 1 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben.

§ 7 Miete nach Modernisierung

(1) Erhöhen Vermieterinnen und Vermieter nach Inkrafttreten dieses Gesetzes nach durchgeführter Modernisierung

1. auf Grund einer gesetzlichen Verpflichtung,
2. zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,
3. zur Nutzung erneuerbarer Energien,
4. zur energetischen Fenstererneuerung,
5. zum Heizanlagenaustausch mit Heizanlagenoptimierung,
6. zum Aufzugsanbau oder
7. zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau

die Miete, so ist dies der Investitionsbank Berlin elektronisch oder schriftlich anzuzeigen. Im Fall von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von Satz 1 erhöht sich die zulässige Miete gemäß § 3 und § 6 um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter. Auch im Falle mehrfacher Modernisierung im Geltungszeitraum dieses Gesetzes darf sich die nach diesem Gesetz zulässige Miete insgesamt dadurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöhen.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Modernisierungsmaßnahmen, die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind. Die Mieterhöhung ist ab Inkrafttreten des Gesetzes zulässig, wenn die Anzeige innerhalb von drei Monaten nach diesem Zeitpunkt erfolgt.

§ 8 Härtefälle

(1) Die Investitionsbank Berlin kann zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Grund dieses Gesetzes auf Antrag der Vermieterinnen und Vermieter für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine höhere als die nach den §§ 3 bis 6 zulässige Miete genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist. Im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter können dabei zum Beispiel liegen: Wertsteigerungserwartungen, Renditeerwartungen, Finanzierungskosten außerhalb des Marktüblichen, Ertragserwartungen, denen auch unabhängig von diesem Gesetz überhöhte Mieten zugrunde liegen, Verluste, die durch die Aufteilung in Wirtschaftseinheiten entstehen.

(2) Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der maßgeblichen Wirtschaftseinheit führen würde. Ein Verlust liegt vor, wenn die laufenden Aufwendungen die Erträge für die maßgebliche Wirtschaftseinheit übersteigen. Eine Substanzgefährdung ist gegeben, wenn Erträge aus der Wirtschaftseinheit für ihre Erhaltung nicht mehr ausreichen. Eine Wirtschaftseinheit ist eine einzelne Wohnung, wenn an dieser Wohnungseigentum besteht, ein Gebäude oder mehrere Wohnungen oder Gebäude, wenn diese gemeinsam bewirtschaftet werden und in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen.

(3) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die für einen Härtefall maßgeblichen Kriterien näher zu bestimmen.

Dritter Abschnitt
Ergänzende Vorschriften und Schlussbestimmungen

§ 9 Mietzuschuss

Wird nach § 8 eine Miete genehmigt, die die Mietobergrenze nach § 6 überschreitet, können die Mieterinnen und Mieter einen Mietzuschuss entsprechend den Bestimmungen des § 2 des Wohnraumgesetzes Berlin vom 1. Juli 2011, das zuletzt durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (GVBl. S. 380) geändert worden ist, bei der Investitionsbank Berlin beantragen. Der Mietzuschuss darf höchstens dem die Mietobergrenze überschreitenden Betrag entsprechen.

§ 10 Rechtsbehelfe

(1) Ein Vorverfahren nach § 68 der Verwaltungsgerichtsordnung ist auch dann erforderlich, wenn ein Verwaltungsakt nach diesem Gesetz von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassen worden ist.

(2) Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach diesem Gesetz haben keine aufschiebende Wirkung. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung entscheidet über den Widerspruch gegen einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. seiner Pflicht zur Mitwirkung nach § 2 Absatz 3 Satz 3 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt,
2. seiner Pflicht zur Mitteilung nach § 3 Absatz 1 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt,
3. die Auskunft nach § 6 Absatz 4 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt,
4. ohne erforderliche Genehmigung nach § 8 eine höhere als die nach den §§ 3 bis 7 zulässige Miete fordert oder entgegennimmt oder
5. entgegen § 7 die Erhöhung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig anzeigt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Literaturverzeichnis

Abgeordnetenhaus Berlin: Drucksache 18/2347 *Vorlage – zur Beschlussfassung über Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung*. 28.11.2019, verfügbar unter: <https://www.parlament-berlin.de/ados/18/IIIPlen/vorgang/d18-2347.pdf> [Zugriff am 22.02.2020]

Blank, Hubert; Börstingshaus, P. Ulf (Hrsg.): *Miete, Kommentar*, 5., völlig neubearbeitete Auflage. München, Verlag C.H. Beck, 2017

Blank, Hubert: *Mietrecht von A – Z*. 19. neubearbeitete und ergänzte Auflage, München, dtv Verlagsgesellschaft, 2015

Blank, Hubert: Die Regelung zur Mietpreisbremse im Entwurf zum Mietrechtsnovellierungsgesetz, *WuM*, Nr. 11 Jg. 67 (2014), S. 641-660

Bräuniger, Michael; Schnaars, Philip: Bautätigkeit in den Bundesländern bis 2017. *Wirtschaftsdienst – Zeitschrift für Wirtschaftspolitik*. 3. Heft, Jahrgang 97, 2017, S. 228-230

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: *Mieten inserierter Wohnungen erneut gestiegen*, 2019, verfügbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/mieten/start-node.html> [Zugriff am 13.03.2019]

Creifelds, Carl; Weber, Klaus (Hrsg.): *Rechtswörterbuch*. 23., neu bearbeitete Auflage. München, Verlag C. H. Beck, 2019

Diekmann, Florian: Die Landflucht der jungen Deutschen. *Spiegel Wirtschaft*. 24.10.2019, verfügbar unter: <https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/deutschland-die-extreme-landflucht-der-jungen-und-ihre-gruende-a-1292981.html> [Zugriff am 10.03.2020]

Deutscher Bundestag: Drucksache 19/15824, *Gesetzesentwurf der Bundesregierung: Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn*. 11.12.2019, verfügbar unter: <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/158/1915824.pdf>

Deutscher Bundestag: Drucksache 19/14245, *Gesetzesentwurf der Bundesregierung: Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete*. 21.10.2019, verfügbar unter: <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/142/1914245.pdf> [Zugriff am 11.03.2019]

Deutscher Bundestag: Drucksache 19/12494, *Antwort der Bundesregierung: Wirkung des Mietrechtsanpassungsgesetzes und weitere Mietrechtsverschärfungen*. 19.08.2019, verfügbar unter: <http://dipbt.bundestag.de/dip21/btd/19/124/1912494.pdf> [Zugriff am 02.03.2020]

Deutscher Bundestag: *Mietpreisregulierung durch die Länder*. WD 3 – 3000 – 017/19, 11.02.2019, verfügbar unter: <https://www.bundestag.de/resource/blob/597792/ea9ad898ad9f1a8c98c76d14da7eb619/WD-3-017-19-pdf-data.pdf> [Zugriff am 10.03.2020]

- Deutscher Bundestag:** Drucksache 19/4672, *Gesetzesentwurf der Bundesregierung: Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelung über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)*. 01.10.2018, verfügbar unter: <https://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/046/1904672.pdf> [Zugriff am 10.03.2020]
- Deutscher Bundestag:** Drucksache 18/3121, *Gesetzesentwurf der Bundesregierung: Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)*. 10.11.2014, verfügbar unter: <http://dipbt.bundestag.de/dip21/btd/18/031/1803121.pdf> [Zugriff am 04.02.2020]
- Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e.V.:** *Evaluierung der Mietpreisbremse*. 15.12.2018, verfügbar unter: https://www.bmjv.de/Shared-Docs/Downloads/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/MPB_Gutachten_DIW.pdf?_blob=publicationFile&v=1 [Zugriff am 02.03.2020]
- Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH:** F+B- Mietspiegelindex 2019 veröffentlicht, 21.11.2019, verfügbar unter: <https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-mietspiegelindex-2019-veroeffentlicht.html> [Zugriff am: 16.03.2020]
- Jarass, Hans; Pieroth, Bodo (Hrsg.):** *Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland*. 15. Auflage, München, C.H.Beck Verlag, 2018
- Henger, Ralph:** *Wohnungsbedarfe in Stadt und Land – aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells*. 26.06.2019, verfügbar unter: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Institut_der_deutschen_Wirtschaft/Veranstaltungen/2019/Henger_Wohnungsbedarfe.pdf [Zugriff am 10.03.2020]
- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:** *Mietpreisbremse*. 2019, verfügbar unter: <https://wirtschaft.hessen.de/wohnen/rechtsnormen-wohnungsbau/mietpreisbremse> [Zugriff am 05.03.2020]
- Kholodilin, Konstantin; Mense, Andreas; Michelsen, Claus:** Mietpreisbremse besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktproblems. *DIW Wochenbericht*. Nr. 7 Jg. 85 (2018), S. 108-117
- Kreiling, Peter:** *Rosstäuscher 2.0 – oder wie der Senat mit Begriffen und falschen Statistiken die Bürger täuscht*, Grundeigentum 2019, 1596 - 1597
- O. V.:** Wohnungsnot in Metropolen – zu viele Neubauten auf dem Land. *Welt*. 22.07.2019, verfügbar unter: <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article197267671/Wohnungsnot-In-diesen-Metropolen-haben-Zuzuegler-die-schlechtesten-Chancen.html> [Zugriff am 10.03.2020]
- O. V.:** Bundesinnenministerium hält Mietendeckel für verfassungswidrig. *Zeit online*. Berlin 16.11.2019, verfügbar unter: <https://www.zeit.de/politik/deutschland/2019-11/berlin-mietendeckel-grundgesetz-verstoss-bundesinnenministerium> [Zugriff am 22.02.2020]

- O.V.:** Der Mietendeckel wirkt – nur nicht wie gewünscht. *Spiegel Wirtschaft*. 19.02.2020, verfügbar unter: <https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/berlin-der-mietendeckel-wirkt-wohl-teilweise-a-c1874b55-9573-4bba-a26f-6f8fc7d30459> [Zugriff am 28.02.2020]
- Palandt** (Hrsg.): *Bürgerliches Gesetzbuch*, 79., neubearbeitete Auflage, München, C.H.Beck – Verlag, 2020
- Pätzold**, Ricarda: *Difu-Berichte 3/18 – Deutschland ist Spitzenreiter in der Mieterquote*, 2018, verfügbar unter: <https://difu.de/publikationen/difu-berichte-32018/deutschland-ist-spitzenreiter-in-der-mieterquote.html> [Zugriff am: 05.02.2020]
- Schmidt-Futterer** (Hrsg.): *Mietrecht*, 14., neubearbeitete Auflage, München, C.H.Beck – Verlag, 2019
- Selk**, Michael: Das Mietrechtsanpassungsgesetz. *NJW*. Nr. 6 Jg. 72 (2019), S. 329-334
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin:** *Vorlage gemäß § 64 Abs. 3 der VvB über Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gem. § 556d Abs. 2 BGB*. 2015, verfügbar unter: <https://www.parlament-berlin.de/ados/17/IIIPlen/vorgang/verordnungen/vo17-186.pdf> [Zugriff am 16.03.2020]
- Statistisches Bundesamt:** *Überbelastung durch Wohnkosten*, 22.11.2019, verfügbar unter: <https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/Bevoelkerung-Arbeit-Soziales/Soziales-Lebensbedingungen/Wohnkosten.html> [Zugriff am 11.03.2020]
- Statistisches Bundesamt:** *Wohnkosten: Knapp 13 % der Bevölkerung fühlen sich belastet*, 30.10.2019, verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/eu-silc-armut.html> [Zugriff am 11.03.2020]
- Statistisches Bundesamt:** *Bautätigkeit und Wohnen*. Fachserie 5, Reihe 1, 2019, verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Service/Bibliothek/publikationen-fachserienliste-5.html> [Zugriff am 05.02.2020]
- Statistisches Bundesamt:** Auszug aus dem Datenreport 2018 – Kapitel 6: Private Haushalte – Einkommen, Konsum, Wohnen. 14.11.2018, verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2018-kap-6.pdf?__blob=publicationFile [Zugriff am 10.03.2020]
- Staudinger** (Hrsg.): *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, §§ 535 - 556g, 4. Auflage, Berlin, Sellier de Gruyter, 2018

Rechtsprechungsverzeichnis

Bundesgerichtshof, Urteil vom 21.08.2019 – VIII ZR 255/18

Bundesgerichtshof, Urteil vom 17.07.2019 – VIII ZR 130/18

Bundesgerichtshof, Urteil vom 13.02.2019 – VIII ZR 245/17

Bundesgerichtshof, Urteil vom 04.11.2015 – VIII ZR 217/14

Bundesgerichtshof, Urteil vom 16.06.2010 – VIII ZR 99/09

Bundesverfassungsgericht, Nichtannahmebeschluss vom 18.07.2019 – 1 BvL
1/18

Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 23.05.2018 – 1 BvR 97/14

Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 15.10.1996 – BvL 44/92

Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 26.08.1971 – VIII C 42.70

Landgericht Berlin, Urteil vom 29.03.2017 – 65 S 424/16

Landgericht Berlin, Urteil vom 03.07.2014 – 67 S 121/14

Oberlandesgericht Frankfurt, Urteil vom 04.04.2008 – 2 U 214/07

Rechtsquellenverzeichnis

- Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002** (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2911)
- Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002** (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2639)
- Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002** (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610)
- Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen Berlin i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Februar 2020** (GVBl. S. 50)
- Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Februar 2020** (GVBl. S. 50)
- Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland** in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. November 2019 (BGBl. I S. 1546)
- Mietrechtsanpassungsgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2018** (BGBl. I S. 2648)
- Mietrechtsnovellierungsgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. April 2015** (BGBl. I S. 610)
- Sozialgesetzbuch Elftes Buch i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994** (BGBl. I S. 1014, 1015, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2913))
- Sozialgesetzbuch Neuntes Buch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2016** (BGBl. I S. 3234), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2789)
- Strafgesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. November 1998** (BGBl. I S. 3322), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626)
- Verfassung von Berlin i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. November 1995** (GVBl. S. 779), zuletzt geändert durch Art. 1 der 13. Änderung vom 22.03.2016 (GVBl. S. 114)
- Wohnraumförderungsgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. September 2001** (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 42 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626)
- Wirtschaftsstrafgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. Juli 1975** (BGBl. I S. 1313), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2911)

Eidesstattliche Versicherung

Ich, Antonia-Sophie Gerth, versichere hiermit an Eides Statt, dass ich die vorgelegte Bachelorarbeit selbstständig verfasst, nur die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt sowie alle Stellen der Arbeit, die wörtlich oder sinngemäß aus anderen Quellen übernommen wurden, als solche kenntlich gemacht habe und die Bachelorarbeit in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner Prüfungsbehörde vorgelegt worden ist.

Die gedruckte und digitalisierte Version der Bachelorarbeit sind identisch.

Meißen, 30.01.2020

Unterschrift