

MIETPREISBREMSE AUS VERWALTERSICHT – AUFKLÄRUNG STATT HAFTUNG

Stefan Löfflad

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
W·I·R Jennißen und Partner, Köln

AUSGANGSPUNKT FÜR DEN VERWALTER

VNWI-Mietverwaltungsvertrag:

§ 6 Neuvermietung

...

6.2 Der Mietverwalter stimmt vor Abschluss eines neuen Mietvertrags dessen wesentlichen Inhalt (Miethöhe, Renovierungsregelungen etc.) sowie die Auswahl des neuen Mieters mit dem Eigentümer ab.

§ 9 Allgemeine Aufgaben und Befugnisse

9.1 Der Mietverwalter hat seine Tätigkeit nach bestem Wissen und Können mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienkaufmanns auszuüben. Die Haftung des Mietverwalters richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Der Mietverwalter versichert, eine Vermögensschadenversicherung in angemessener Höhe zu unterhalten.

DIE MIEPREISBREMSE

- Relatives Verbotsgesetz:
 - verbietet, die Miete über einer bestimmten Höhe zu vereinbaren.
 - gilt nur bei Wiedervermietung, nicht im Bestand.
- Rechtsfolge:
 - kein Bußgeld,
 - teilweise Rückzahlung bei Rüge,
 - kein Zahlungsanspruch des Vermieters.

WANN/WO GILT DIE MIETPREISBREMSE?

- In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (§ 556d BGB),
- die in gesonderten Landesverordnungen festgelegt sind.
(z.B. „Mietpreisbegrenzungsverordnung NRW“ v. 23.06.2015)
- Die Verordnungen gelten zeitlich befristet und
- müssen ausreichend begründet sein.

WIRKSAMKEIT DER MIETPREISBREMSENVERORDNUNGEN

- bisher wurden Mietpreisbremsenverordnungen mangels ausreichender Begründung für unwirksam erklärt:
 - Bayern: LG München I, Urt. v. 06.12.2017 - 14 S 10058/17;
 - Brandenburg: AG Potsdam, Urt. v. 27.09.2018 - 23 C 93/17;
 - Hamburg: LG Hamburg, Urt. v. 14.06.2018 - 333 S 28/17;
 - Hessen: LG Frankfurt, Urt. v. 27.03.2018 - 2/11 S 183/17, bestätigt vom BGH, Urt. v. 17.07.2019 – VIII ZR 130/18;
 - Nordrhein-Westfalen: AG Köln, Urt. v. 15.02.2019 - 208 C 188/18;

WIRKSAMKEIT DER MIETPREISBREMSENVERORDNUNGEN

- ABER: Heilung durch Neu-Bekanntmachung möglich.

WANN GILT DIE MIETPREISBREMSE?

- Nur bei Wiedervermietungen, nicht im Bestand - § 556d BGB.
- Verbietet Vereinbarungen von Mieten, die 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete übersteigen - § 556d Abs. 1 BGB.
- **Problem:** Ortsübliche Vergleichsmiete.

DIE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE

- Wie in § 558 Abs. 2 BGB:

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet 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, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind.

(Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete – BGBl I Nr. 52 S. 2911, in Kraft getreten am 01.01.2020)

- ist ein unbestimmter Rechtsbegriff

DIE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE

- Zu ermitteln anhand der bekannten Begründungsmittel (§ 558a Abs. 2 BGB):
 - Mietspiegel
 - Mietdatenbank
 - Sachverständigengutachten
 - Drei Vergleichsobjekte?
Nein! Die reichen ja noch nicht einmal im Zustimmungsverfahren aus.

EXKURS: DIE DREI VERGLEICHSOBJEKTE

- Die sind nur ein gesetzlich erlaubtes formales Begründungsmittel, nicht mehr!
- Damit ist noch nichts gesagt zur ortsüblichen Vergleichsmiete für unsere Wohnung.

DIE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE – MIETSPIEGEL

- Qualifizierter Mietspiegel
 - Für dessen Werte spricht eine Vermutung.
- Einfacher Mietspiegel
 - Der hat Indizwirkung.

DIE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE – MIETSPIEGEL

- In Gemeinden ohne Mietspiegel:
 - Mietspiegel in vergleichbaren Gemeinden?
- Ansonsten: Essig bzw. teures SV-Gutachten.
- Börstinghaus (Schmidt-Futterer, 14. Aufl. § 556 Rn., 53):
„Der Gesetzgeber verlangt von den Marktteilnehmern die Einhaltung bestimmter Grenzen, ohne diese Grenzen selbst rechtssicher vorzugeben. Das allein ist rechtsstaatlich schon bedenklich.“

DIE MIETPREISBREMSE GILT NICHT:

- Für “Neubauten“:
 - Erstmalige Nutzung und Vermietung nach dem 01.10.2014.
 - Dann dauerhaft keine Mietpreisbremse.
 - **Aber:** Vorher selbst genutztes Elternhaus wird erstmals ab 02.10.2014 vermietet: Mietpreisbremse gilt.

DIE MIETPREISBREMSE GILT NICHT:

- Bei erster Vermietung nach umfassender Modernisierung.
- Ein solcher Umfang, der eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheinen lässt.
 - Höhe der Investitionen und
 - annähernd Neubaustandard.

DIE MIETPREISBREMSE GILT NICHT:

- Faustregel: 1/3 der Neubaukosten (wie 16 Abs. 1 Nr. 4 WoFG; BTDRs. 18/3121, S. 32).

LG Berlin, Urt. v. 23.10.2018 – 63 S 293/17:

https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bauen/BautaetigkeitWohnungsbau/BaugenehmigungenBaukostenPDF_5311103.pdf?__blob=publicationFile

- Sanitäreinrichtungen, Heizung, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen und der energetische Zustand der Wohnung (LG Berlin, a.a.O.; BTDRs. 18/3121, S. 32).
- Werden Instandsetzungskosten abgezogen?
Nein: LG Berlin, a.a.O.

AUSNAHMEN ZUR MIETPREISBREMSE – VORMIETE

- Vormiete war schon höher - § 556e Abs. 1 BGB
 - 1 Jahr vor Ende des Vormietverhältnisses „geschuldet“.
 - gemeint ist das letzte Wohnraummietverhältnis (LG Berlin 18.10.2018 – 67 S 174/18). Leerstand oder Selbstnutzung schaden nicht.
 - Einseitige Mieterhöhungen (z.B. Modernisierungen) werden nicht abgezogen.

AUSNAHMEN ZUR MIETPREISBREMSE – VORMIETE

- Problem: Vergleichbarkeit der Mietgegenstände.
 - Mietgegenstand erweitert sich räumlich (z.B. Garage) oder
 - rechtlich (z.B. möblierte Vermietung).
 - Mietstruktur ändert sich (z.B. von Teilklausiv- in Nettomiete),
 - Geschuldeter Standard ändert sich (z.B. Elektroversorgung).

AUSNAHMEN ZUR MIETPREISBREMSE – MODERNISIERUNG 3 JAHRE

- Modernisierung binnen drei Jahren vor Mietbeginn - § 556e Abs. 2 BGB:
 - Ortsübliche Vergleichsmiete
 - + 10 %
 - + Modernisierungs-“Zuschlag“.

NEU AB 01.01.2019: HINWEISPFLICHT DES VERMIETERS

- Der Vermieter muss von sich aus auf eine der Ausnahmen in Textform hinweisen (Textform: sms aufwärts).
- Was passiert, wenn er es nicht macht?
 - Solange er nicht hinweist, kann er sich nicht auf eine Ausnahme berufen.
 - Holt er einen unterbliebenen Hinweis nach, gilt der erst nach 2 Jahren.
 - Heilt er einen formal fehlerhaften Hinweis, gilt der sofort.
- Der Mieter muss seine Rüge nicht mehr begründen („Ich rüge“).
- Gilt für Mietverträge, die ab dem 01.01.2019 geschlossen wurden.

NEU AB 01.01.2019: HINWEISPFLICHT DES VERMIETERS

- Der Hinweis muss erteilt werden, bevor der Mieter den Mietvertrag unterschreibt.
- Auf Beweisbarkeit achten.
- Die Gesetzesbegründung sagt:

„Die Auskunft muss der Vermieter dem Mieter unaufgefordert geben. Eine gesonderte Erklärung bzw. ein gesondertes Schriftstück ist nicht erforderlich; *es ist vielmehr ausreichend, wenn die Auskunft in das vom Mieter zu unterzeichnende Exemplar des Mietvertrags aufgenommen wird.*“
- Regelung hierzu im Mietvertrag VDIV Nordrhein-Westfalen in § 22:

§ 22 MIETPREISBREMSE – HINWEISPFLICHT



Anmerkung: Der nachfolgende § 22 ist nur anzuwenden, wenn der Vermieter davon ausgeht, dass die vereinbarte Miete die ortsübliche Miete um mehr als 10% übersteigen könnte und die gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbremse anwendbar sind:

§ 22 MIETPREISBREMSE AUSKUNFT NACH § 556g Abs. 1a BGB

Hinweis: Eine der nachfolgenden Ausnahmen ankreuzen, sofern zutreffend.

Die Grundmiete gem. § 4 Abs. 1 lit. a übersteigt möglicherweise die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 %. Das ist zulässig, weil eine der nachfolgend genannten Ausnahmen im Sinn des § 556g Abs. 1a BGB vorliegt:

- Die Höhe der Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses betrug (§ 556e Abs. 1 BGB): _____ €.
- In den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses wurden Modernisierungsmaßnahmen im Sinn des § 555b BGB durchgeführt (§ 556e Abs. 2 BGB). Diese waren beendet im _____, (bitte Monat und Jahr nennen)
- Es handelt sich um eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde (§ 556f Satz 1 BGB).
- Es handelt sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung (§ 556f Satz 2 BGB).

Hiermit erklärt der Mieter, dass er diese Auskunft vor Abgabe der Vertragserklärung erhalten hat:

Ort, Datum

Unterschrift(en) Mieter

UMGEHUNG DER MIETPREISBREMSE?

- Abweichende Vereinbarungen, z.B.
 - „zulässig sind 150 % der ertüblichen Vergleichsmiete“,
 - „Rückforderungen sind ausgeschlossen“,
 - „ein Berufen auf die MPB ist nur innerhalb von 3 Monaten nach Mietbeginn zulässig“
 - oder irgendetwas in dieser Art:
- UNZULÄSSIG - § 556g Abs. 1 BGB.

WAS IST MIT ZUSCHLÄGEN?

- Möblierungszuschlag:
 - fließt in die ortsübliche Vergleichsmiete ein,
 - wird im Zweifel vom Sachverständigen geschätzt.
 - Ansonsten: Finger weg, hohes Risiko für Vermieter (Erhaltungsaufwand, Minderung, Ersatzvornahme, fristlose Kündigung mit Kündigungsfolgeschaden etc.).

VERSTOß GEGEN DIE MIETPREISBREMSE - FOLGEN

- Der Mieter muss die überhöhte Miete nicht zahlen (Rüge nicht nötig);
- Rückforderung von Mieten ab Rüge - § 556g Abs. 2 BGB.
- Achtung: MPB ist **statisch**; steigendes Mietniveau hilft dem Vermieter nicht.

Beispiel:

Mietbeginn	01.01.2019
oü Vgl.-Miete 01.01.2019	500,00 € (MPB = 550,00 €)
Miete lt. Vertrag	600,00 €
oü Vgl.-Miete 01.01.2020	550,00 € (MPB = 605,00 €)

VERSTOß GEGEN DIE MIETPREISBREMSE – FOLGEN

- Staffelmieten:
 - Mietpreisbremse gilt für jede Staffel gesondert.
 - Aber nur, wenn Mietvertrag nach Inkrafttreten der Landes-VO abgeschlossen wurde.
- Indexmieten:
Mieterhöhungen fallen nicht unter die Mietpreisbremse.
- Kündigungen wegen Zahlungsverzuges:
Unzulässige Miete zählt nicht.

DIE NÄCHSTE VERSCHÄRFUNG IST UNTERWEGS:

- „Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“
- Wiederholte Verordnungserlasse möglich, längstens bis 31.12.2025.
- Rückforderungsrecht bis zu 30 Monate rückwirkend:
 - Rügt der Mieter binnen 30 Monaten seit Mietbeginn, kann er seit Mietbeginn zurückfordern.
 - Spätere Rüge wirkt nur für die Zukunft.

WAS KANN DER VERWALTER TUN?

- Honorar vereinbaren für zusätzlichen Aufwand (z.B. in § 6.3):
 - Abschätzen der zulässigen Miete, (evtl. Merkmale mit Eigentümer klären),
 - Auskunft über Ausnahmen zur Mietpreisbremse,
 - Verwaltung der Daten aus dem Vormietverhältnis (30 Monate) unter Beachtung der DSGVO,
 - Auskunft auf Nachfrage des Mieters,
 - Berechnung der Rückforderungsansprüche,

HAFTUNG DES VERWALTERS

- Dem Mieter gegenüber? Nein.
- Dem Eigentümer gegenüber?

Möglich, z.B. bei fehlendem Hinweis.

WAS MUSS DER VERWALTER TUN?

- Eigenes Problembewusstsein entwickeln (Automatismen hinterfragen);
- Im Rahmen des § 6.2 Verwaltervertrag: **Miethöhe abstimmen**, d.h.
- Mit dem Vermieter kommunizieren, ihn einbinden.

WAS MUSS DER VERWALTER TUN?

- Zum Beispiel:
 - Hinweis auf die Geltung der Mietpreisbremse und deren Ausnahmen,
 - ggf. Einschätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit der Mietpreisbremse (dabei eigene Annahmen offen legen und um Bestätigung bitten),
 - klarstellen, dass das keine rechtssichere Wertung sein kann und keine Haftung übernommen werden kann,
 - ggf. anwaltlichen oder gutachterlichen Rat empfehlen,
 - auf die Gefahr der Überschreitung hinweisen,
 - fragen, wie der Eigentümer weiter vorgehen will,
 - Hinweis auf zu hohe Miete.

VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!