

## **Dr. Marc Dickersbach**

# **Die Verschärfung der Mietpreisbremse**

Da die fortschreitende Mietenentwicklung in den Ballungszentren nach wie vor anhält, der Wohnungsneubau aber dem steigenden Wohnbedarf nicht gerecht wird, setzt der Gesetzgeber weiterhin auf die bislang relativ wirkungslos gebliebene Regulierung der höchstzulässigen Miete in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Um dieser die gewünschte Wirkung zu verleihen, beabsichtigt er nunmehr die mittlerweile zweite Verschärfung der sogenannten Mietpreisbremse in relativ kurzer Zeit.

## **A. Entwicklung der Mietpreisbremse**

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 hat der Gesetzgeber die sogenannte Mietpreisbremse (= Mietpreisbremse 1.0) eingeführt. Diese bezweckte insbesondere eine Deckelung für Neuvertragsmieten auf 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Zugleich wurde dem Mieter nach vorheriger begründeter Rüge ein Rückforderungsanspruch rückwirkend auf den Zeitpunkt der Rüge gewährt und zudem ein Auskunftsanspruch des Mieters gegenüber dem Vermieter auf Mitteilung der Tatsachen normiert, welche dieser nach der Mietpreisbremse zulässigen Miete zugrunde liegen.

Diese sogenannte Mietpreisbremse wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2019 durch das Mietrechtsanpassungsgesetz sodann erstmals verschärft (= Mietpreisbremse 2.0). Im Wesentlichen hat der Gesetzgeber das Begründungserfordernis im Rahmen der Rüge des Mieters hinsichtlich der Unzulässigkeit der Miete als wenig praktikabel entfallen lassen. Zudem aber auch Mieterhöhungen nach Durchführung von Modernisierungsarbeiten weiter reguliert. So wurde zum Beispiel der Anteil der auf die Jahresmiete umlagefähigen Modernisierungskosten von 11 % auf 8% reduziert. Weiter wurde erstmalig eine Kappungsgrenze – ähnlich wie bei einer Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete – in den Gesetzestext aufgenommen und (wiederlegbare) Regelbeispiele eingeführt, bei deren Vorliegen von einem „Herausmodernisieren“ des Mieters und damit grundsätzlich einer Schadensersatzverpflichtung des Mieters auszugehen ist. Andererseits hat er für Modernisierungsmaßnahmen mit einem relativ geringen Kostenaufwand (10.000 € pro Wohnung) ein vereinfachtes Modernisierungsverfahren eingeführt, um die fortschreitende politisch gewünschte Modernisierung des Immobilienbestandes in der Bundesrepublik Deutschland aufrecht zu erhalten.

**Dr. Klaus Lützenkirchen**

Rechtsanwalt<sup>1</sup>  
Lehrbeauftragter an der TH Köln

**Dr. Marc Dickersbach**

Rechtsanwalt<sup>1</sup>

**Peter J.S. Lau**

Rechtsanwalt<sup>1</sup>

<sup>1</sup>zgl. Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

### **Büro**

Aachener Str. 1053-1055  
D- 50858 Köln  
Fon 0221 - 17 929-0  
Fax 0221 - 17929-22  
www.ld-ra.de  
Fach K1105

### **Bankverbindung**

Sparkasse KölnBonn

IBAN: DE48 3705 0198 1902 5398 97  
BIC: COLSDE33XXX

### In Bürogemeinschaft mit:

**Dr. Stefan Strunden**  
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Nachdem die Bundesregierung nunmehr feststellen musste, dass die seit Juni 2015 geltende Mietpreisbremse – in der seit dem 1. Januar 2019 geltenden Fassung – nicht zu der gewünschten deutlichen Reduzierung der Mietsteigerungen geführt hat, soll diese nun nochmals verschärft werden. Mit dem Entwurf eines „Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“ (BT-Drucksache 19/15824) soll die weiter anhaltende rasante Mietenentwicklung stärker als bislang abgebremst werden (= Mietpreisbremse 3.0).

## B. Zielsetzung der Mietpreisbremse 3.0

Im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz hat das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung Berlin eine Untersuchung mit dem Titel „Evaluierung der Mietpreisbremse – Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse)“ durchgeführt.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde ermittelt, dass in den Regionen, in denen Rechtsverordnungen auf Basis der Mietpreisbremse erlassen wurden, jedenfalls eine moderate Dämpfung des Mietanstieges auf angespannte Wohnungsmärkte festzustellen ist. Allerdings besteht die maßgebliche Ausgangslage für die Einführung der Mietpreisbremse nach Auffassung der Bundesregierung im Wesentlichen fort. Darüber hinaus wurde ermittelt, dass in Mietinseraten eine hohe Quote an Überschreitungen der nach der Mietpreisbremse zulässigen Höchstmiete festzustellen ist. Dies wäre darauf zurück zu führen, dass der Vermieter nur zur Erstattung überhöhter Mieten auf den Zeitpunkt der Rüge verpflichtet sei. In der Gesetzesbegründung geht die Bundesregierung u.a. von folgenden Abweichungen der Angebotsmieten zu Vergleichsmieten der Mietspiegel 2018 in den ausgewählten Städten aus:

Gemeinde	Vergleichsmiete des Miet- spiegels in €/qm	Angebotsmiete in € / qm	Abweichung in €	Abweichung in %
Passau	5,40	8,98	3,58	66
München	10,45	17,31	6,87	66
Freiburg im Breisgau	7,75	12,14	4,39	57
Frankfurt am Main	8,44	12,71	4,27	51
Mainz	7,54	10,93	3,39	45
Potsdam	6,37	9,03	2,67	42
Münster	6,85	9,70	2,85	42
Heidelberg	7,82	11,01	3,19	41
Regensburg	7,68	10,65	2,97	39
Berlin	6,92	9,49	2,57	37
Aschaffenburg	6,30	8,54	2,24	36
Fürth	6,64	8,99	2,34	35
Karlsruhe	7,61	9,83	2,22	29
Darmstadt	8,79	11,32	2,53	29
Stuttgart	9,96	12,74	2,77	28
Trier	6,57	8,39	1,81	28
Mannheim	7,13	9,09	1,96	28

Hamburg	8,65	10,68	2,03	23
---------	------	-------	------	----

(für eine Musterwohnung 65 qm, normale Ausstattung und Lage).

Weiter ist festgestellt worden, dass die Regelungen der Mietpreisbremse einen Investitionsanreiz für den vom Gesetzgeber gewünschten Wohnungsneubau sowie für grundlegende Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten darstellen. Da Neubauten (Erstnutzung nach dem 1. Oktober 2014) und umfassend modernisierter Wohnraum von dem Anwendungsbereich der Mietpreisbremse ausgenommen sind.

## C. Regelungsgehalt der Mietpreisbremse 3.0

### 1. Zeitliche Ausdehnung der Mietpreisbremse

Bislang können die Landesregierungen längstens für die Dauer von fünf Jahren Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung bestimmen. Ist dieser Zeitraum abgelaufen, kommt eine Verlängerung nicht in Betracht.

**Beispiel:** Die Landesverordnung tritt am 01.07.2015 in Kraft und am 30.06.2020 außer Kraft.

**Frage:** Kann die Landesregierung eine Verlängerung der Landesverordnung beschließen?

**Antwort:** Nach aktueller Rechtslage (= Mietpreisbremse 2.0) nicht. Die Mietpreisbremse würde nach dem 30.06.2020 dann keine Geltung mehr haben.

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung sieht nunmehr vor, dass die Landesregierung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten mehrfach für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren ausweisen kann. Nach Auffassung der Bundesregierung erscheint die bislang vorgesehene Befristung der Regelungen zur Mietpreisbremse, wonach die Landesregierungen eine bereits bestehende Ausweisung eines Gebietes als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nicht verlängern können, vor dem Hintergrund der weiterhin schwierigen Lage als zu kurz bemessen. Eine Einführung einer Verlängerung würden in vielen bereits als Gebieten die Mietpreisbremse bereits während des Jahres 2020 auslaufen. Vor diesem Hintergrund soll der zeitliche Anwendungsbereich der Mietpreisbremse bis einschließlich zum 31. Dezember 2015 verlängert werden.

### 2. Inkrafttreten einer Rechtsverordnung

§ 556 d Abs. 2 Satz 4 BGB regelt in seiner aktuellen Fassung, dass eine Rechtsverordnung, durch welche ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen wird, spätestens am 31.12.2020 Inkrafttreten muss. Diese Regelung erfährt eine Umformulierung dahingehend, dass die entsprechende Rechtsverordnung spätestens mit Ablauf des 31.12.2025 Außerkrafttreten muss. Hierdurch wird zunächst klargestellt, dass die Regelungen der Mietpreisbremse – sofern es nicht noch zu einer weitergehenden Modifizierung in den nächsten Jahren kommt – längstens bis zum 31.12.2025 angewendet werden können. Allerdings wird gleichzeitig ermöglicht, dass eine entsprechende Rechtsverordnung auch noch nach dem 31.12.2020 von den Landesregierungen verabschiedet werden kann.

**Beispiel:** Die Landesverordnung tritt am 01.07.2016 in Kraft und am 30.06.2021 außer Kraft. Die Landesregierung möchte im März 2021 eine Verlängerung bis zum 31.12.2025 beschließen.

**Frage:** Kann die Landesregierung eine Verlängerung der Landesverordnung beschließen?

**Antwort:** Nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse 3.0 ist dies möglich.

Da nunmehr auch wiederholt ein und dasselbe Gebiet für die Dauer von längstens fünf Jahre als angespannter Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung ausgewiesen werden kann, ist anzunehmen, dass die Mietpreisbremse bis Ende 2025 jedenfalls in den Kommunen gelten wird, in denen sie auch bereits aktuell Geltung hat.

**„Immo-Rat“:** Es kann allerdings nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass die Mietpreisbremse dann tatsächlich ab dem 1. Januar 2026 wegfällt. In der Gesetzesbegründung wird ausgeführt, dass eine unbefristete Weitergeltung der Regelungen der Mietpreisbremse nicht „einfach vermittelbar“ wäre, da diese nur zeitlich begrenzt eingeführt worden sind, um die Anreizung des Neubaus von Wohnungen zu begleiten, die noch Zeit benötigen, um ihre dämpfende Wirkung auf die Wiedervermietungsflächen zu entfalten. Weiter stellt die Mietpreisbremse nach Auffassung der Bundesregierung „bis zu einer spürbaren Entspannung der regionalen Wohnungsmärkte“ weiterhin ein geeignetes Mittel zur Flankierung der den Wohnungsbau fördernden Maßnahmen dar. Vor diesem Hintergrund wurde die Fortgeltung der Mietpreisbremse (vorerst) auf weitere 5 Jahre beschränkt. Aus den Ausführungen des Gesetzgebers lässt sich allerdings folgern, dass der Gesetzgeber die Mietpreisbremse letztlich so lange beibehalten wird, wie es aus seiner Sicht eben notwendig ist. In Hinblick darauf, dass der aktuelle Wohnungsbau deutlich hinter dem Wohnbedarf zurückbleibt (lt. IW-Report 28/2109 lag die Fertigstellung bei 83 % der zum Ausgleich der Märkte benötigten Wohnungen in den Jahren 2016 bis 2018), ist davon auszugehen, dass die Mietpreisbremse auch über den 31. Dezember 2025 Bestand haben wird.

### 3. Rückzahlungsanspruch des Mieters

Zahlt der Mieter eine die Vorgaben der Mietpreisbremse übersteigende höchstzulässige Miete, kann er von dem Vermieter die Erstattung der zu viel gezahlten Beträge verlangen. Bislang ist der Rückzahlungsanspruch des Mieters allerdings von einer entsprechenden Rüge abhängig, wobei diese bei Mietverhältnissen, die ab dem 1. Januar 2019 abgeschlossen wurden, nicht mehr begründet werden muss. Erst ab dem Zugang der Rüge durch den Mieter beim Vermieter sind dann überzahlte Beträge für die Zukunft zurück zu erstatten.

**Beispiel 1:** Die Landesverordnung tritt am 1.10.2017 in Kraft. Der Mietvertragsabschluss datiert auf den 1.12.2018. Am 15.6.2019 rügt der Mieter die Miete pauschal als überhöht.

**Frage:** Ab wann kann der Mieter etwaige überhöhte Mieten zurückverlangen?

**Antwort:** Überhaupt nicht. Da vorliegend die Mietpreisbremse 1.0 gilt, ist eine Rüge zu begründen. Hieran fehlt es, so dass im Ergebnis keine wirksame Rüge vorliegt.

**Beispiel 2:** Die Landesverordnung tritt am 1.10.2017 in Kraft. Der Mietvertragsabschluss datiert auf den 2.1.2019. Am 18.10.2019 rügt der Mieter die Miete als überhöht.

**Frage:** Ab wann kann der Mieter etwaige überhöhte Mieten zurückverlangen.

**Antwort:** Ab November 2019. Da der Mietvertrag erst nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse 2.0 abgeschlossen wurde, also nach Wegfall des Begründungserfordernisses der Rüge, kann er seinen Erstattungsanspruch ab der nächsten fälligen Mietzahlung (rückwirkend auf diesen Zeitpunkt) erstattet verlangen.

Dieser Rückerstattungsanspruch des Mieters gegen den Vermieter soll nunmehr erheblich erweitert werden. Zwar bedarf es auch weiterhin einer Rüge des Mieters wegen eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse. Allerdings ist der Rückzahlungsanspruch des Mieters dann nicht mehr auf die Zeit nach Zugang der Rüge beschränkt, sondern der Vermieter hat vielmehr die gesamte ab Beginn des Mietverhältnisses zu viel gezahlte Miete zu erstatten. Zurück zu führen ist auch diese Modifikation auf die eingangs erwähnte Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung Berlin sowie mehrere wissenschaftliche Studien bei der Auswertung von Mietangeboten. Bei diesen wurden hohe Quoten von Verstößen gegen die Vorgaben der Mietpreisbremse festgestellt. Zwar kann auch nach Auffassung der Bundesregierung nicht flächendeckend von bewussten Verstößen der Vermieter ausgegangen werden, die Erkenntnisse ließen aber die Schlussfolgerung zu, dass bislang keine hinreichenden ökonomischen Anreize für die Vermieter bestehenden würden, von sich aus die Regelungen der Mietpreisbremse zu wahren. Künftig sollen die Vermieter durch eine Pflicht zur Erstattung der gesamten ab dem Beginn des Mietverhältnisses zu viel gezahlten Miete motiviert werden, sich an die bestehenden Regelungen zu halten. Die Bundesregierung erwartet hierdurch einen dämpfenden Effekt auf die Entwicklung des Preisniveaus.

Diese bis zum Mietvertragsbeginn rückwirkende Erstattungspflicht des Vermieters soll aber nur dann gelten, wenn der Mieter den Verstoß gegen die Mietpreisbremse in den ersten 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses rügt. Nach Auffassung des Gesetzgebers wird damit das finanzielle Interesse des Vermieters an einer frühzeitigen Klärung der Frage, ob der Mieter sich auf einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse berufen will oder nicht, gesteigert. Zudem soll hiermit dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Ermittlung der zulässigen Miethöhe mit Unsicherheiten verbunden ist.

**Beispiel:** Die Landesverordnung tritt am 1.10.2018 in Kraft. Der Mietvertragsabschluss datiert einen Tag nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse 3.0. Nach Ablauf von 28 Monate rügt der Mieter die Miete als überhöht.

**Frage:** Ab wann kann der Mieter eine etwaige überzahlte Miete erstattet verlangen.

**Antwort:** Ab Mietvertragsbeginn. Da der Mietvertrag im Geltungszeitpunkt der Mietpreisbremse 3.0 abgeschlossen wurde, kann der Mieter rückwirkend ab dem Beginn des Mietvertrages die Erstattung verlangen.

Erfolgt die Rüge erst nach Ablauf von 30 Monaten, behält der Mieter seinen Anspruch auf Erstattung der zu viel gezahlten Miete, dann allerdings weiterhin nur hinsichtlich der nach Zugang der Rüge fällig gewordenen Miete.

**Beispiel:** Die Landesverordnung tritt am 1.10.2018 in Kraft. Der Mietvertragsabschluss datiert einen Tag nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse 3.0. Nach Ablauf von 31 Monate rügt der Mieter die Miete als überhöht.

**Frage:** Ab wann kann der Mieter eine etwaige überzahlte Miete erstattet verlangen.

**Antwort:** Erst ab der auf die Rüge folgenden fällig werdenden Mieten, da die Frist von 30 Monaten überschritten wird.

Diese Vorgaben sollen zudem dann gelten, wenn das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet war.

**Beispiel 1:** Die Landesverordnung tritt am 1.10.2018 in Kraft. Der Mietvertragsabschluss datiert einen Tag nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse 3.0. Das Mietverhältnis endet 12 Monate später. Einen weiteren Monat später rügt der Mieter die Miete als überhöht.

**Frage:** Ab wann kann der Mieter eine etwaige überzahlte Miete erstattet verlangen.

**Antwort:** Erst ab der auf die Rüge folgenden fällig werdenden Mieten, da das Mietverhältnis bereits beendet ist. Sofern der Mieter zum Mietvertragsende ausgezogen ist, kommt der Rüge keine Wirkung zu.

Die Regelung soll der Rechtssicherheit des Vermieters dienen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses soll der Vermieter grundsätzlich keine neuen Ansprüche des Mieters aus einem Verstoß gegen die Regelungen der Mietpreisbremse befürchten müssen. Die Bundesregierung möchte insoweit verhindern, dass während des Mietverhältnisses nicht streitige Ansprüche alleine aus Anlass der Beendigung des Mietverhältnisses durchgesetzt werden. In der Regel wird daher bei einem Zugang der Rüge erst nach Beendigung des Mietverhältnisses ein Rückzahlungsanspruch des Mieters insgesamt ausscheiden.

Nur dann, wenn der Mieter trotz beendetem Mietverhältnis nicht auszieht, z.B. wenn Streit über die Wirksamkeit einer vermietetseitigen Kündigung besteht, ist vorstellbar, dass eine Rüge nach Beendigung des Mietverhältnisses praktisch überhaupt relevant wird.

**Beispiel 1:** Die Landesverordnung tritt am 1.10.2018 in Kraft. Der Mietvertragsabschluss datiert einen Tag nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse 3.0. Das Mietverhältnis endet durch vermietetseitige Kündigung 12 Monate später. Der Mieter zieht aber nicht aus, da er die Kündigung für unwirksam hält. Einen weiteren Monat später rügt der Mieter die Miete als überhöht.

**Frage:** Ab wann kann der Mieter eine etwaige überzahlte Miete erstattet verlangen.

**Antwort:** Bei wirksamer Kündigung kann der Mieter erst ab dem Zeitpunkt der Rüge einer Erstattung der dann ggf. überzahlten Nutzungsentschädigung verlangen. Bei unwirksamer Kündigung kann er die Erstattung aber Beginn des Mietverhältnisses verlangen.

#### 4. Übergangsregelung

In der vorgesehenen Übergangsvorschrift sollen die Neuerungen nur für Mietverträge über Wohnraum gelten, die nach Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossen werden. Auf vor dem Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossene Verträge ist die Mietpreisbremse in ihrer aktuellen Fassung weiterhin anwendbar.

**Beispiel 1:** Die Länderverordnung tritt am 1.1.2020 in Kraft. Der Mietvertragsabschluss datiert auf den 15.12.2019.

**Frage:** Gilt die Mietpreisbremse für diesen Vertrag?

**Antwort:** Nein. Der Abschluss des Mietvertrages wurde vor dem Inkrafttreten der Länderverordnung abgeschlossen.

**Beispiel 2:** Die Länderverordnung tritt am 1.1.2020 in Kraft. Der Mietvertragsabschluss datiert auf den 2.1.2020. Die Mietpreisbremse 3.0 tritt im Laufe des Jahres 2020 in Kraft.

**Frage:** Gilt die Mietpreisbremse für diesen Vertrag?

**Antwort:** Ja. Allerdings gilt nur die Mietpreisbremse in der Fassung vom 1.1.2019 (= Mietpreisbremse 2.0), da die Mietpreisbremse 3.0 erst nach Abschluss des Mietvertrages in Kraft getreten ist.

#### D. Ausblick

Die Stellungnahmen der einzelnen von der Bundesregierung angefragten Verbände liegen vor. Wie zu erwarten, gehen die beabsichtigten Verschärfungen den mieternahen Verbänden nicht weit genug, den vermieternahen Verbänden zu weit. Dies wird den Gesetzgeber voraussichtlich dazu veranlassen, den bisherigen Gesetzesentwurf als ausgewogenen Kompromiss zu werten und in unveränderter oder zumindest ähnlicher Form zu beschließen.