

## Mietpreisbremse

Überblick über die aktuelle politische Entwicklung und die wirtschaftlichen Auswirkungen für Eigentümer von Wohnungen. Die folgenden Ausführungen sind stark vereinfacht und beziehen sich immer auf die Nettokaltmiete pro Quadratmeter im frei finanzierten Wohnraum.

### Vorbemerkung:

Die Einführung einer Mietpreisbremse für Wohnungsmietverhältnisse ist im Koalitionsvertrag der Regierung von CDU/SPD vorgesehen. Ein Gesetzesentwurf des Justizministers liegt seit Anfang April 2014 vor. Über die letztliche Ausgestaltung der Mietpreisbremse wird zwischen den Regierungsparteien noch diskutiert. Sie soll voraussichtlich Anfang 2015 in Kraft treten.

## I. Aktuelle Situation:

### Miethöhe bei neu abgeschlossenen Mietverträgen

Wird ein neuer Mietvertrag über eine Wohnung geschlossen, können Vermieter und Mieter frei die Höhe der Miete vereinbaren. Insoweit regelt der Markt die Höhe der Miete. Beispiel: zieht ein Mieter aus einer Wohnung für 5,00 Euro aus, kann der Vermieter mit dem neuen Mieter 10,00 Euro vereinbaren.

Von dieser Regel gibt es wenige Ausnahmen, die nur in eng begrenzten Einzelfällen zur Anwendung kommen – genannt sei hier beispielhaft der Tatbestand des Wuchers.

### Miethöhe bei bestehenden Mietverträgen

Sofern bereits ein Mietvertrag über eine Wohnung besteht, kann der Vermieter die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. Die Erhöhungsmöglichkeiten werden durch die Kappungsgrenze eingeschränkt, d. h. die Erhöhung darf innerhalb von 3 Jahren maximal 20 Prozent betragen. Einige Länder, darunter Berlin, haben von einer Sonderregelung Gebrauch gemacht und die Grenze auf 15 Prozent reduziert.

Maßstab für die ortsübliche Miete ist häufig der Mietspiegel. Der Mietspiegel differenziert die örtliche Vergleichsmiete nach unterschiedlichen Kriterien, so z. B. nach Baualtersklasse, Wohnungsgröße, Lage, Ausstattung und Sondermerkmalen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete stellt einen Durchschnittswert dar. Es werden a) die Mieten berücksichtigt, die nach einer Mieterhöhung erzielt wurden und b) die Mieten, die bei neuen Mietverträgen vereinbart wurden. Insoweit wird ein Durchschnittswert aus den relativ geringen Mieten nach Mieterhöhung (z. B. 5,00 Euro) und den relativ hohen Mieten bei Neuvermietungen (z. B. 10,00 Euro) gebildet. Es werden die Mieten nach a) und b) der letzten 4 Jahre berücksichtigt.

## II. Derzeit geplante Situation nach Einführung der Mietpreisbremse:

Tritt die Mietpreisbremse wie aktuell geplant in Kraft und wird sie von den Ländern umgesetzt, gilt folgendes:

### Miethöhe bei bestehenden Mietverträgen

Sofern bereits ein Mietvertrag über eine Wohnung besteht, kann der Vermieter die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. Insoweit ändert sich nichts im Verhältnis zur gegenwärtigen Rechtslage – vgl. oben.

Die Mietpreisbremse wird jedoch Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete haben.

Bisher haben die relativ hohen Mieten bei Neuvermietung (z. B. 10,00 Euro) den Durchschnittswert bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht. Zukünftig wird es weniger hohe Mieten bei Neuvermietung geben, da die Mietpreisbremse derartige Mieten bei Neuvermietung verhindert – vgl.



unten. Der Durchschnittswert, d. h. die ortsübliche Vergleichsmiete, wird sich daher nur noch gering verändern.

#### Miethöhe bei neu abgeschlossenen Mietverträgen - bestehender Wohnraum

Die Höhe der Miete bei neu abgeschlossenen Mietverträgen ist zukünftig nicht mehr frei vereinbar. Es sind zwei Fallgruppen zu unterscheiden: a) Die Miethöhe des vorherigen Mietvertrages liegt unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. b) Die Miethöhe des vorherigen Mietvertrages liegt oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.

a) Die Miethöhe des vorherigen Mietvertrages liegt unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die neue Miethöhe richtet sich zukünftig nach der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die neue Miete darf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Beispiel: liegt die ortsübliche Vergleichsmiete bei 5,00 Euro, darf zukünftig maximal eine Miete von 5,50 Euro vereinbart werden.

b) Die Miethöhe des vorherigen Mietvertrages liegt oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Miethöhe, die einmal wirksam vereinbart worden ist, muss zukünftig nicht mehr unterschritten werden (Basismiete). Beispiel: Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 5,00 Euro. Die vorhergehende Miete aus dem Jahr 2013, d. h. vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse betrug 10,00 Euro (Basismiete). Die neue Miete nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse kann daher mit 10,00 Euro (Basismiete) vereinbart werden. Eine Reduzierung auf 5,50 Euro ist nicht erforderlich.

Die vorherige Miete (Basismiete) muss allerdings wirksam vereinbart worden sein. Ist die Basismiete nicht wirksam vereinbart worden, gilt wieder eine Reduzierung auf 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Beispiel: Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 5,00 Euro. Im Jahr 2015, d.h. nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse, wird eine Miete von 10,00 Euro vereinbart. Diese 10,00 Euro verstoßen gegen die Mietpreisbremse und sind daher nicht wirksam vereinbart worden. Im Jahr 2016 wird ein neuer Mietvertrag mit 10,00 Euro abgeschlossen. Der neue Mieter verlangt die Reduzierung der Miete auf 5,50 Euro. Das Gericht wird dem Mieter Recht geben, da die vorherige Miete (Basismiete) nicht wirksam vereinbart worden ist.

Nach dem aktuellen Gesetzesentwurf hat der neue Mieter gegenüber dem Vermieter einen Anspruch auf Auskunft, wie hoch die Miete mit dem vorherigen Mieter war.

#### Miethöhe bei neu abgeschlossenen Mietverträgen – Neubau

Die Mietpreisbremse gilt nicht für neu errichtete Wohnungen. Die Miete kann bei der Erstvermietung auch zukünftig frei vereinbart werden.

#### Miethöhe bei neu abgeschlossenen Mietverträgen – nach umfassender Modernisierung

Der Koalitionsvertrag sieht vor, dass die Mietpreisbremse nicht gelten soll, wenn der Vermieter umfangreiche Modernisierungen durchgeführt hat. Ein Gesetzesentwurf in diesem Punkt liegt noch nicht vor.

Wann konkret eine umfassende Modernisierung vorliegt, ist aktuell überhaupt nicht definiert. Es wird diskutiert, dass eine umfassende Modernisierung erst dann vorliegt, wenn 50 Prozent der Herstellungskosten des Wohnraumes aufgewandt wurden. Beispiel: Bei Herstellungskosten für neuen Wohnraum in Höhe von 2.500 Euro pro Quadratmeter, soll die Modernisierung erst dann „umfassend“ sein, wenn 1.250 Euro pro Quadratmeter aufgewandt wurden.

Allerdings müssen diese 1.250 Euro tatsächlich für Modernisierungen aufgewandt worden sein.

Nach aktueller Gesetzeslage ist dann eine Modernisierung gegeben, wenn sich der Wohnwert für den Mieter verbessert oder Energie und Wasser eingespart werden. Auf Grund dieser Gesetzesdefinition ist nicht jede Baumaßnahme eine Modernisierung. Beispielsweise ist eine Baderneuerung nicht



zwingend eine Modernisierung, wenn die Wohnung auch vor den Umbaumaßnahmen ein gefliestes Bad besaß.

In Streitfällen mit dem Mieter wird erst in einem gerichtlichen Verfahren geklärt, ob die Maßnahmen eine umfassende Modernisierung darstellen und die Mietpreisbremse gilt oder nicht. Erst danach steht fest, welche Miethöhe wirksam vereinbart werden konnte. Unabhängig davon dürften derartige Gerichtsverfahren erhebliche Kosten für Sachverständigengutachten erfordern.

Besonders problematisch ist in diesem Punkt, dass ein „Alles- oder Nicht-Prinzip“ gilt. Wird eine „umfassende“ Modernisierung nur knapp verfehlt, greift die Mietpreisbremse vollständig und die Miethöhe ist auf 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt.

Die Unsicherheiten sind in diesem Punkt so erheblich, dass eine Investitionssicherheit zum aktuellen Zeitpunkt nicht besteht.

### **III. Können Vermieter die Mietpreisbremse abfedern?**

Der aktuelle Gesetzesentwurf sieht vor, dass eine Abweichung zu Lasten des Mieters unwirksam ist. Eine Umgehung dürfte daher nicht möglich sein.

#### Staffelmieten

Bei einer Staffelmiete können Vermieter und Mieter vereinbaren, dass die Miete jährlich um einen bestimmten Euro-Betrag steigt. Die Höhe der Staffel kann grundsätzlich frei vereinbart werden. Insoweit bieten Staffelmietverträge die Möglichkeit, die Miete auch dann zu erhöhen, wenn die anfänglich vereinbarte Miete oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Eine Erhöhung der Miete oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete mit einer Staffelmietvereinbarung ist zukünftig nicht mehr möglich.

Zukünftig muss sich jede Staffelmietserhöhung an der Mietpreisbremse messen lassen. Liegt die Basismiete oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, ist eine Mieterhöhung nicht mehr möglich.

#### Indexmiete

Bei einer Indexmiete können Vermieter und Mieter vereinbaren, dass die Miete in dem Verhältnis steigt, in dem der Verbraucherpreisindex steigt. Insoweit bieten Indexmietverträge die Möglichkeit, die Miete auch dann zu erhöhen, wenn die anfänglich vereinbarte Miete oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Die Indexmiete ist auch nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse möglich.

Bei einer Vereinbarung einer Indexmiete ist jedoch zu beachten, dass der Vermieter nach einer Modernisierung grundsätzlich keine Mieterhöhungen mehr verlangen kann.

#### Apartments, Stellplätze und sonstige besondere Dienstleistungen des Vermieters

Einige Vermieter planen, die Wohnungen mit Möbeln auszustatten, teurere Stellplätze zu den Wohnungen zu vermieten bzw. einen besonderen Service anzubieten – z. B. Brötchen am Sonntag, etc. Ziel dieser Maßnahmen ist es, die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung zu erhöhen bzw. die Wohnung weniger vergleichbar mit anderen Wohnungen zu machen, z. B. mit denen des Mietspiegels.

Aus unserer Sicht, sind dies keine geeigneten Möglichkeiten, um die Mietpreisbremse abzufedern.

Besteht mit dem Mieter Streit, ob die Höhe der Miete der Mietpreisbremse entspricht, werden die Gerichte mittels Sachverständigen die ortsübliche Vergleichsmiete der streitigen Wohnung ermitteln lassen. Der Sachverständige würde dann den Wert sämtlicher Zusatzleistungen ermitteln und aus der vereinbarten Mieter heraus rechnen. Die so ermittelte „Restmiete“ wird dann mit der ortsüblichen



Vergleichsmiete verglichen. Das Gericht kann dann beurteilen, ob ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt.

Unabhängig davon ist bei derartigen Überlegungen stets zu prüfen, ob sich steuerliche Besonderheiten ergeben, weil zusätzliche Leistungen angeboten werden.

#### **IV. Verfassungsrechtliche Bedenken**

Es werden in der juristischen Diskussion durchaus verfassungsrechtliche Bedenken gegenüber der aktuell geplanten Mietpreisbremse geäußert. Wie und vor allem wann eine Entscheidung der Verfassungsgerichte dazu kommt, kann nur schwer vorhergesagt werden.

#### **V. Änderungen am Mietspiegel**

Die Politik plant Änderungen am Mietspiegel. Der Mietspiegel soll auf eine größere Datenbasis gestellt und realitätsnäher werden. Dabei gibt es Überlegungen, die größere Datenbasis so zu gestalten, dass für die Ermittlung der Werte des Mietspiegels nicht die letzten 4 Jahre, wie aktuell, sondern die letzten 10 Jahre heran gezogen werden. Wird dies so umgesetzt, dürften sich die Werte der ortsüblichen Vergleichsmieten erheblich reduzieren.

#### **VI. Zusammenfassung**

Der Ertragswert vieler Immobilien konnte in der Vergangenheit erhöht werden, indem neue Mietverträge mit einem höheren Mietzins vereinbart wurden, der oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete lag. Diese Möglichkeit bei Neuvermietung von Bestandswohnungen wird mit Inkrafttreten der Mietpreisbremse kaum noch möglich sein.

Ausnahmen von der Mietpreisbremse sind kaum gegeben bzw. mit einer erheblichen Investitionsunsicherheit verbunden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird sich voraussichtlich nur noch gering ändern. Geplante Änderungen am Mietspiegel können die ortsübliche Vergleichsmiete weiter negativ beeinflussen.

Berlin, 22.05.2014

Steffen Groß  
Rechtsanwalt

