

Die Wohnungswirtschaft
Bayern



Aktuelles Mietrecht

**Mietgestaltung und Mietpreisbremsen –
weitere mietrechtliche Vorhaben –
Themen aus der Praxis**

**Dr. Stefan Roth, Justiziar
Vorstandsmitglied im
VdW Bayern**





Die Unterteilung nach der „Ebene“:

Wohnraummietrecht – 2020

Wo gibt es, wo kann es „Mietpreisbremsen“ geben?



A. Offiziell, d.h. von Staats wegen angeordnet:

- 1) **Bundesrepublik: Bundesebene** – Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- 2) **Bundesland: Landesebene** – Landesgesetz/-verordnung:

Der Weg hierzu (Bsp. Berlin, Bayern):

- „freiwillig“, durch das Bundesland
- oder „erzwungen“ durch das Volk (= Volksbegehren, danach: Volksentscheid)

Wohnraummietrecht – 2020

Wo gibt es, wo kann es „Mietpreisbremsen“ geben?



B. Freiwillig durch den Eigner des Wohnungsunternehmens:

- 1) **Landeseigene** Wohnungsunternehmen: Staatsregierung
- 2) **Kommunalebene**: Rathaus, Landkreis / München usw.
- 3) **Kirchenpolitische** Ebene – kirchliche Gremien
- 4) **Privat-Unternehmen – Selbstverständnis der Gesellschafter:**

Weg: Satzungsgestaltung (alle Rechtsformen) oder Weisung an GF (nur bei der GmbH möglich); eG: VSt, AR, GV/VV)



Die Angriffspunkte des Bundes-Gesetzgebers:

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020 Bundes-Mietpreisbremsen



Es gibt zwei Angriffspunkte einer Bremswirkung:

I. Bei Vertragsschluss, nur im LVO-Mangel-Gebiet:

- § 556d ff. BGB – MPB: Anfangsmiete höchstens 10%
über der ortsüblichen Vergleichsmiete

II. Im laufenden Mietverhältnis – bei „einfacher“ Mieterhöhung:

- § 558 Abs.2 BGB – Kappungsgrenze (bezogen auf 3 Jahre)
Mietsteigerung höchstens um 20%
Im LVO-Mangel-Gebiet: 15%

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020

Bundes-Mietpreisbremsen



Es gibt noch den Sonderfall einer Bremswirkung:

III. Nach einer Modernisierung, hier: Geltung überall:
(und nicht auf 5 Jahre befristet)

- § 559 BGB:

a) Abs.1: **Umlage** Mod.-Kosten: nur noch 8%

b) Abs. 3a: Innerhalb 6-Jahres-Zeitraum:

- 3,- EUR/m², **falls** bisherige Miete mind. 7,- EUR/m²

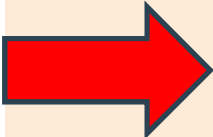
- 2,- EUR/m², **falls** bisherige Miete unter 7,- EUR/m²



Die Neuerungen auf Bundes-Ebene:



Die jüngste Neuerung für die Mietpreisbremse
des Bundes im BGB bei Abschluss des
Mietvertrags:

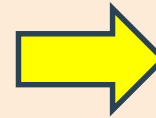
- 
- Jetzt auf weitere 5 Jahre verlängert!
 - Spätestens mit 31.12.2025 sollen alle Landes-Rechtsverordnungen außer Kraft treten ...
 - Und: Das Rückforderungsrecht des Mieters wurde erleichtert und ausgedehnt

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020 Bundes-Mietpreisbremsen – MPB/am Beginn des MV



Rückblick: Ist die Bundes-Mietpreisbremse verfassungswidrig?

BVerfG, Beschluss vom 18.07.2019
(1 BvL 1/18; 1 BvR 1595/18; 1 BvL 4/18)



**NEIN! Sie ist
verfassungsgemäß!**

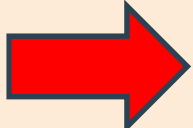
Die Anträge **gegen** die MPB waren **alle** erfolglos!

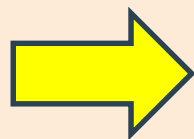
- Normenkontrolle war **unzulässig** (1 Fall)
- **Aber auch:** Unzulängliche Begründung
- **Und inhaltlich:** Kein Verstoß gegen Eigentumsgarantie, Vertragsfreiheit und Gleichbehandlung „zu erwarten“ (so das BVerfG)

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020 Bundes-Mietpreisbremse – am Beginn des MV



§ 556g Abs.2 BGB-neu – Rückforderungsrecht des Mieters:

 Wenn **Rüge** in den **ersten 30 Monaten** ab **Beginn des MV** erfolgt (Mieter hat somit bis 2 ½ Jahre Zeit ...) ...



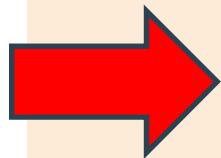
... dann kann der **Mieter** den **vollen, zu viel** gezahlten Betrag **zurückverlangen**

(also **seit Beginn** des Mietverhältnisses, und somit auch **Beträge** aus der Zeit **vor** Erhebung der Rüge)

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020 Bundes-Mietpreisbremsen – am Beginn des MV



§ 556g Abs.2 BGB-neu – Rückforderungsrecht des Mieters:



Wenn nach Ablauf von **30 Monaten** ab **Beginn des MV**
(2 ½ Jahre) die Rüge des Mieters erfolgt ...

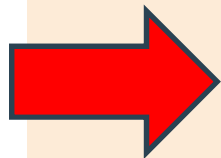
... dann kann der Mieter wieder nur die ab Rüge
zu viel gezahlten Beträge zurückverlangen

(so war für alle Beträge die alte Regelung in
§ 556g Abs.2 BGB)

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020 Bundes-Mietpreisbremsen – am Beginn des MV



§ 556g Abs.2 BGB-neu – Rückforderungsrecht des Mieters:



War das Mietverhältnis ab Zugang der Rüge bereits beendet, ...

... dann kann der Mieter wieder nur die ab Rüge **zu viel** gezahlten Beträge (Gesetzgeber: „Miete“!) zurückverlangen (Bedeutung: wohl bei Nutzungsent-schädigung wegen Vorenthaltung der Mietsache, § 546a BGB)



Die jüngste Neuerung für die Mietpreisbremse
des Bundes im BGB im laufenden
Mietvertrag (=Mietverhältnis):

Zur ortsüblichen Vergleichsmiete, § 558 BGB:

- 
- Bei Erstellung des Mietspiegels (Datenerhebung)
gilt jetzt – in die Vergangenheit zurückreichend –
ein 6-Jahres-Zeitraum (statt 4 Jahre)



**Die ortsübliche Vergleichsmiete:
Und wie sicher ist sie bestimmbar?**

Strukturen im Mietrecht Miethöhe – Mieterhöhung



Worum geht es?

§ 558 Abs.2 BGB – „ortsübliche Vergleichsmiete“:

„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** in den **letzten vier sechs Jahren** vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind.

Ausgenommen ist Wohnraum bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.“

Strukturen im Mietrecht

Miethöhe – Mieterhöhung



Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete? Wer legt sie fest?

§ 558 Abs.2, 558a, c – e BGB

Mietspiegel – qualifiziert

Mietspiegel – einfach

Vergleichswohnungen

Sachverständigengutachten

Mietdatenbank

Die BGH-Entscheidungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete und Mietspiegel – BGH ...



- vom 06.11.2013, VIII ZR 346/12: Anforderung an qual. MS
- vom 21.11.2012, VIII ZR 46/12: qual. MS, Pflege, Bestreiten
- vom 29.02.2012, VIII 346/10: Ermittlung o.ü.Vgls.M. durch Tatrichter
- vom 28.03.2012, VIII ZR 79/11: zu viele Vergleichswohnungen
- vom 04.05.2011, VIII ZR 227/10: Auslegung des MS Regensburg
- vom 16.06.2010, VIII ZR 99/09: einfacher MS, wenn anerkannt, Indiz
- vom 21.10.2009, VIII ZR 30/09: oberer Wert der Bandbreite
- vom 06.07.2005, VIII ZR 322/04: Ausgangsmiete in Bandbreite/SV
- vom 20.04.2005, VIII ZR 110/04: Schätzung der o.ü.Vgls.M.

Strukturen im Mietrecht

Die ortsübliche Vergleichsmiete – lfd. Mietverhältnis



Vermieter will
Mieterhöhung

Obergrenze:
ortsübliche Vglsm.

I. Zustimmungsverlangen – formale Seite:

Dies ist nur für die „erste“ Plausibilitätsprüfung durch den Mieter von Bedeutung; jedoch noch keine Aussage über die tatsächliche o. ü. Vglsm.

II. Miethöhe-Prozess – Verhandlung/Termin – materielle Seite:

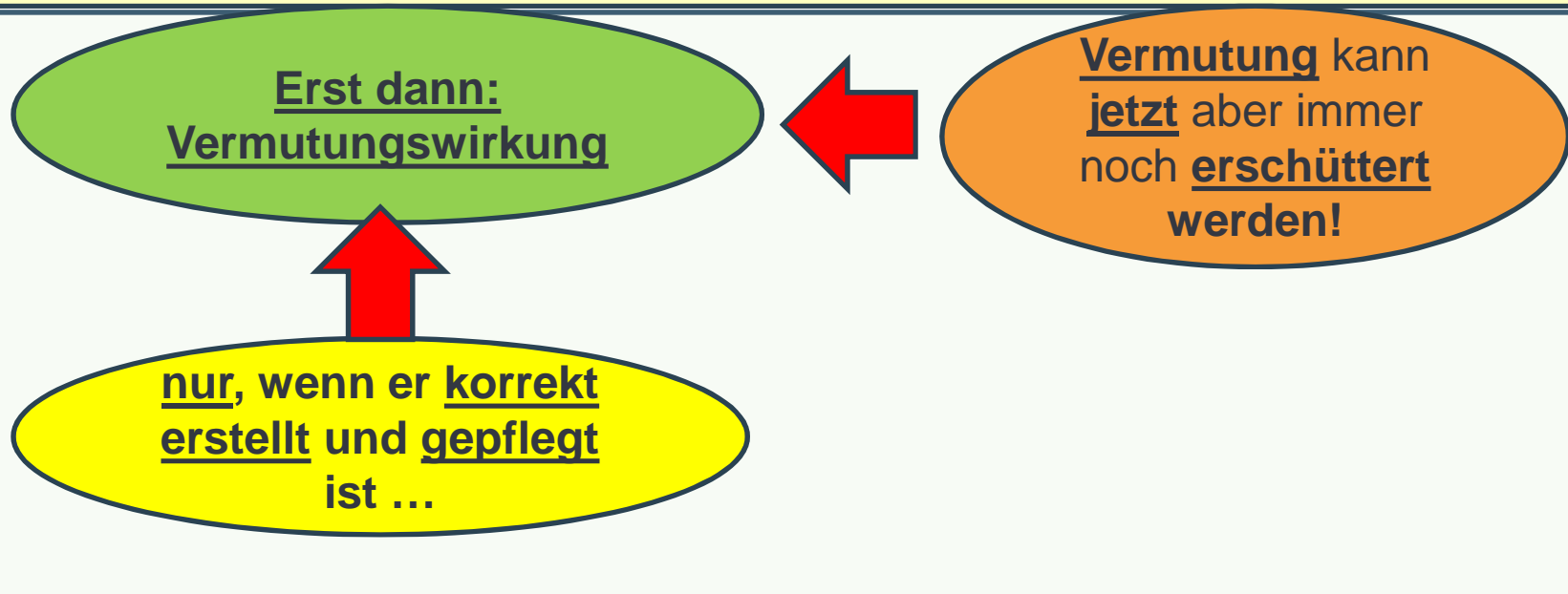
- Erst hier wird festgestellt, wo die o. ü. Vglsm. tatsächlich liegt!
- Hier entfaltet nur der wirksam qualifizierte Mietspiegel seine Vermutungswirkung; und auch nur, wenn er stimmt, d.h. u.a. „gepflegt“ ist ...

Neuerungen im Mietrecht

Die ortsübliche Vergleichsmiete



Die Stellung des qualifizierten Mietspiegels



Neuerungen im Mietrecht

Die ortsübliche Vergleichsmiete



Die Stellung des qualifizierten Mietspiegels

BGH v. 06.11.2013 (VIII ZR 346/12, Bestätigung von BGH v. 21.11.2012, VIII ZR 46/12):

Mieterhöhungsverlangen, §§ 558 ff. BGB

= Anschreiben an Mieter

Begründung dieses Verlangens:

= formeller Teil

Bezugnahme auf qualifizierten MS reicht aus

Erst und nur bei Uneinigkeit – Prozess:

Was ist die „wahre“ ortsübliche Vergleichsmiete?

= materieller Teil

Jetzt entscheidet der Tatrichter ...

Und hier: möglicher Angriff gegen den qualifizierten MS

Neuerungen im Mietrecht

Die ortsübliche Vergleichsmiete



Die Stellung des qualifizierten Mietspiegels

BGH v. 06.11.2013 (VIII ZR 346/12, Bestätigung von BGH v. 21.11.2012, VIII ZR 46/12):

„Einwendungen gegen die Wissenschaftlichkeit der Datenerhebung und Datenauswertung **sind** daher – anders als das Berufungsgericht meint – **nicht erst** im Rahmen der **Widerlegung** der gesetzlichen Vermutung des § 558d Abs.3 BGB nachzugehen, ...



... **sondern schon bei** der Prüfung, **ob** die – für das *Eingreifen* der *Vermutung* **erforderlichen** – (wissenschaftlichen) Voraussetzungen des § 558d Abs.1 BGB gegeben sind.

Neuerungen im Mietrecht

Die ortsübliche Vergleichsmiete



Die Systematik des qualifizierten Mietspiegels und der Angriffe:

Mietspiegel – „einfach“: nur Indizwirkung

Angriff: bloße Erschütterung reicht
(Anscheinsbeweis)

Mietspiegel – „qualifiziert“: Vermutungswirkung

Angriff: Beweis des Gegenteils – durch „substantiierte Angriffe“ (sofern Erstellung des Mietspiegels öffentlich dokumentiert ist)

Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen eines **qualifizierten** Mietspiegels trägt die Partei, die sich die Vermutung zu Nutze machen will ...



Die ortsübliche Vergleichsmiete und die Mietpreisbremse

Neuerungen im Mietrecht Mietpreisbremse 2015



Die praktische Relevanz – im überhitzten Wohnungsmarkt

§ 556d: Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

ortsübliche Vergleichsmiete: **EUR 13,-**

Obergrenze durch MPB (10% = EUR 1,30): **EUR 14,30**

konkrete Miete im Fall z.B.:
eG: **EUR 6,50**, Komm. Ges.: **EUR 7,80**

Neuerungen im Mietrecht Mietpreisbremse 2015



Die Gefahr – im „normalen“ Wohnungsmarkt

§ 556d: Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

ortsübliche Vergleichsmiete: **EUR 8,00-**

Obergrenze durch MPB (10% = EUR 0,80): **EUR 8,80**

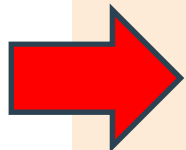
Das Problem kann hier sein, dass das **Wohnungsunternehmen** marktbestimmend ist, und somit die o. ü. Vergleichsmiete selbst prägt, noch dazu, dass kein **Mietspiegel** vorhanden ist ...



**„Entwurf eines Gesetzes zur besseren Bekämpfung
von Miet-Wucher“ (Drucksache 19/16397):**

Bezug auf:

Wirtschaftsstrafgesetz 1954



Das bisherige Wirtschaftsstrafgesetz 1954:

§ 5 Abs.1 WiStG – Mietpreisüberhöhung:

Ordnungswidrig handelt, wer **vorsätzlich** oder **leichtfertig** für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen **hohe Entgelte** fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.



Das bisherige Wirtschaftsstrafgesetz 1954:

§ 5 Abs.2, Satz 1 WiStG – Mietpreisüberhöhung:

Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20% übersteigen, ...

... die in der Gemeinde **oder** in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von **Räumen vergleichbarer Art**, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ... in den **letzten 4 Jahren** vereinbart ... oder ... geändert worden sind.



Das bisherige Wirtschaftsstrafgesetz 1954:

§ 5 Abs.2, Satz 2 WiStG – Mietpreisüberhöhung:



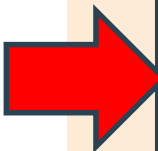
Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind,

... **sofern** sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte **nicht** in einem auffälligen Missverhältnis zu der **Leistung** des Vermieters **stehen**.



Das geplante Wirtschaftsstrafgesetz 1954 – 2020:

§ 5 Abs.2, Satz 1 WiStG – Mietpreisüberhöhung:



Unangemessen hoch sind Entgelte, die ~~infolge der Ausnutzung~~ - neu:
bei Vorliegen eines **geringen Angebots** an vergleichbaren Räumen
die üblichen Entgelte um mehr als 20% übersteigen, ...

... die in der Gemeinde **oder** in vergleichbaren Gemeinden für die
Vermietung von **Räumen vergleichbarer Art**, Größe, Ausstattung,
Beschaffenheit und Lage ... in den **letzten 4 Jahren** vereinbart ...
oder ... geändert worden sind.



Die Neuerungen auf Landes-Ebene:

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020 Landes-Mietpreisbremsen – Land Berlin



Volksbegehren – Volksentscheid (Ebene: Landesverfassung):

Land Berlin: Beschluss des Berliner Abgeordnetenhauses vom 30.01.2020

„Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ (= sog. „Mietendeckel“)

(1) Mietenstopp für 5 Jahre

Miete, die bis zum 18.06.2019 vereinbart war, darf nicht überschritten werden
Ausnahme: u.a. Neubau, ab 2014; öffentlich geförderter Wohnungsneubau,
Wohnheime u.ä.

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020

Landes-Mietpreisbremsen – Land Berlin



Volksbegehren – Volksentscheid (Ebene: Landesverfassung):

(2) Mietobergrenzen

Von 3,92 EUR – 9,80 EUR

Maßstab: erstmalige Bezugsfertigkeit und Ausstattung

Ausgangsmaßstab: Berliner Mietspiegel 2013 und künftige „Wohnlagenzuordnungs-Verordnung“

(3) Mietabsenkung

Ist die Miete „überhöht“, so ist sie auf das zulässige Maß abzusenken, soweit sie die Mietobergrenze (s.o.) um mehr als 25% übersteigt und nicht als Härtefall (!) genehmigt wurde

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020

Landes-Mietpreisbremsen – Land Berlin



Volksbegehren – Volksentscheid (Ebene: Landesverfassung):

(4) Modernisierung

Modernisierungskosten dürfen nur in Höhe von 1,- EUR/m² umgelegt werden
Anzeigepflicht an die Investitionsbank Berlin

(5) Erstvermietung und Wiedervermietung

Zuerst Inkrafttreten des Gesetzes, danach:

- Erst-Vermietung
- Wiedervermietung

Gilt die „Stichtagsmiete“ oder die „Mietobergrenze“?

= Es gilt die jeweils niedrigere Grenze ... (Wiedervermietung nach Stichtag und vor Inkrafttreten: die nach BGB wirksam vereinbarte Miete gilt ...)

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020 Landes-Mietpreisbremsen – Land Berlin



Volksbegehren – Volksentscheid (Ebene: Landesverfassung):

(6) Informationspflichten

Innerhalb von 2 Monaten nach dem Inkrafttreten des Gesetzes ist der Mieter über die Berechnung der für die Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu informieren.

(7) Bußgeld

Die Senatsverwaltung durch die Bezirksämter überwachen die Einhaltung der Maßnahmen. Es können von Amts wegen alle Maßnahmen durchgesetzt werden, die zur Einhaltung erforderlich sind.

Ggf. Bußgeld bis 500.000,- EUR

Weiterer Gang: Es ist eine (Bundes-) **Normenkontrollklage** angekündigt (CDU/CSU, FDP); Hier: Entscheidung durch das **Bundesverfassungsgericht!**

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020 Landes-Mietpreisbremsen – Bayern



Volksbegehren – Volksentscheid (Ebene: Landesverfassung):

Bayern (Art. 71 ff. Bay. Verfassung):

Stand: Inzwischen sind 51.983 Stimmen zum bayerischen Volksbegehren „Mietenstopp“ zusammen (SZ v. 08./09.02.2020, R3)

Stellungnahmen:

Beate Zurek (Vorsitzende Landesverband Bayern, im Dt. Mieterbund): „großer Erfolg“

Georg Eisenreich (Bay. Justizminister, CSU):

„Ein Landesgesetz, das die Mieten für Wohnungen auf dem freien Markt für 6 Jahre einfriert, ist verfassungswidrig, denn die Gesetzgebungskompetenz liegt beim Bund, und nicht bei den Ländern.“

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020 Landes-Mietpreisbremsen – Bayern



Volksbegehren – Volksentscheid (Ebene: Landesverfassung):

Inhalt:

Art.2 Gesetz über die Begrenzung der Miethöhe in Bayern – Entwurf:

- Mieterhöhung im **laufenden** Mietverhältnis ist „grundsätzlich“ **verboten**
- Es sei denn, die erhöhte Miete **übersteigt nicht** den Betrag von **80%** der **ortsüblichen** Vergleichsmiete ...
- §§ 559 – 561 BGB bleiben unberührt ..., aber **nur bis zur o.ü. Vgls.-Miete**
 - § 559 BGB: Modernisierungsmiete,
 - § 560 BGB: Erhöhung von BK-Pauschalen,
 - § 561 BGB: So-Kü-Recht/Mieter

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020 Landes-Mietpreisbremsen – Bayern



Volksbegehren – Volksentscheid (Ebene: Landesverfassung):

Bayern (Art. 71 ff. Bay. Verfassung):

Inhalt:

Art.2 „Gesetz über die Begrenzung der Miethöhe in Bayern“ – Entwurf:

- Vermieter darf sich nicht auf Staffel- oder Index-Miete berufen ...

Art.3:

- Bei Neu-Vermietung ist die o.ü. Vgls.-Miete Obergrenze (!)

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020

Landes-Mietpreisbremsen – Bayern



Volksbegehren – Volksentscheid (Ebene: Landesverfassung)

Inhalt:

Art.1 – Geltungsbereich des künftigen bay. Gesetzes:

- Alle Mietverhältnisse über **Wohnraum**
- In Gebieten der **Mieterschutzverordnung** (07.08.2019 in Kraft getreten)

Ausgenommen:

- preisgebundener Wohnraum (nach II. WoBauG, analog)
- nach BayWoFG geförderte Studenten- und Jugendwohnheime

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020 Landes-Mietpreisbremsen – Bayern



Volksbegehren – Volksentscheid (Ebene: Landesverfassung):

Bayern (Art. 71 ff. Bay. Verfassung):

Inhalt: Art.1 – Geltungsbereich des künftigen bay. Gesetzes:

Ausgenommen:

- Wohnraum, der **ab** dem 01.01.2017 **erstmal**s genutzt und vermietet wurde
- Mieterhöhungen bei eGs, sofern die GV/VV – auf Grund eines Grundstückkaufs – beschließt, die Mieten zu erhöhen ...
(= „Lex Erbbaugrundstücke“)

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020 Landes-Mietpreisbremsen – Bayern



Volksbegehren – Volksentscheid (Ebene: Landesverfassung):

Inhalt: Art.5 – des künftigen bay. Gesetzes – „Monitoring“:

- Verpflichtung der Staatsregierung,
- einmal jährlich
- dem Landtag und der Öffentlichkeit
- auf Basis ausgewählter Indikatoren
- über Status und Entwicklung der **Mietsituation** und der **Miethöhe**
- in allen Regierungsbezirken und Gemeinden Bayerns zu berichten

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020 Landes-Mietpreisbremsen – Bayern



Volksbegehren – Volksentscheid (Ebene: Landesverfassung):

Inhalt: **Art.5** – des künftigen bay. Gesetzes – „Monitoring“:

Verpflichtung:

... sowie

- dem Landtag

- und der Öffentlichkeit

einen **Statusbericht** zum staatlichen Wohnungsbestand vorzulegen ...

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020 Landes-Mietpreisbremsen – Bayern



Volksbegehren – Volksentscheid (Ebene: Landesverfassung):

Inhalt: Art.4 – des künftigen bay. Gesetzes – Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig handelt, wer ...

- **vorsätzlich**
- oder **leichtfertig**
- den Verboten aus Art.2 und Art.3 zuwiderhandelt.

Geldbuße bis 500.000,- EUR
(Behörde nach Zuständigkeitsverordnung)

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020

Mietrecht und Volksbegehren



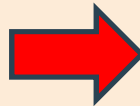
Thema:  Münchener Mietendeckel

Mieterverein München – Gesetzesentwurf
(„*Uns glangt´s – Mietenstopp in Bayern*“)

(1) Volksbegehren



(2) Volksentscheid



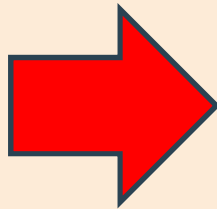
- Auftrag an den Lands-Gesetzgeber
zur Umsetzung des Volkswillens



(3) Landesgesetzgeber:

- Pflicht zur Umsetzung: falls
verfassungs- u. gesetzeskonform

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020 Bundesgesetzgebung abschließend?



Verfassungsstreit: Bund oder Land?

Kann bzw. darf ein **Bundesland** überhaupt per **Landesgesetz** die Höhe der Miete – also des Entgelts für eine Vertragsleistung – regeln?

Oder ist hier nicht der Bund – gesamtdeutsch – zuständig?

Derzeit:

Streit **in Berlin** über die **Verfassungsmäßigkeit** des Landes-Mietendeckels (angekündigt auch für Bayern!)

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020 Bundesgesetzgebung abschließend?



Thema: Berliner Mietendeckel

Streit in Berlin über die Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels

Für eine solche Landeskompetenz:

Prof. Mayer, Prof. Artz (Bielefeld), Auftrag: SPD-Fraktion/Berlin
März 2019

Gegen Landeskompetenz:

Prof. Papier, September 2019 (ehemaliger Präsident des BVerfG)

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020 Bundesgesetzgebung abschließend?



Thema:  **Berliner Mietendeckel**

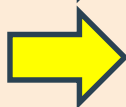
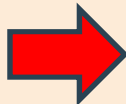
Streit in Berlin über die Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels

Verfassungsrechtlicher Hintergrund des Streits:

(1) Bundesrecht (BGB)

„**bricht**“

(2) Landesrecht



- abschließende Regelung? – oder:

- Raum auch für Ländergestaltung?

- ausschließlich Länderkompetenz



Die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen:

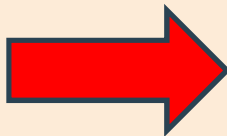
Die Rückkehr eines untergegangenen Rechtsgebietes?

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020

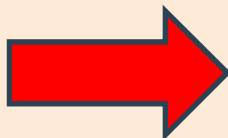
Die Wohnungsgemeinnützigkeit



Was war das?



- Ist von der derzeitigen steuerlichen Gemeinnützigkeit nach der Abgabenordnung zu unterscheiden!
- Wohnungsgemeinnützigkeit war zum 31.12.1989 ersatzlos entfallen! Es gibt sie heute nicht mehr!
- Seither: Übergangsrecht mit teilw. weitergeltenden Privilegien (z.B. Steuerfreiheit bei Vermietungs-eGs)



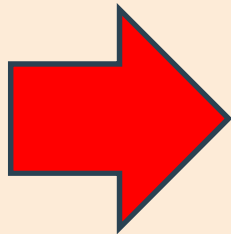
Die damalige Gemeinnützigkeit war freiwillig!!!

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020

Die Wohnungsgemeinnützigkeit



Grundsätze, u.a.:



- Bestimmungen für Organbesetzung
- strenger Formularzwang (Mietverträge, Satzungen)
- Baupflicht und Pflicht zur Re-Investition der Gewinne
- Ausschüttungssperren (z.B. 4% Dividende)
- Bindung des Liquidationsvermögens wiederum an einen gemeinnützigen Zweck



Enteignung oder Vergesellschaftung?

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2020 Enteignung von Wohnungsunternehmen?



Wäre eine Enteignung oder Vergesellschaftung verfassungsgemäß?

Die Gutachten:

(1) **Prof. Sodan, FU Berlin**

Enteignung/Vergesellschaftung wäre verfassungswidrig!
(Jedoch **Gegen-Gutachten** des Berliner Senats: gegenteiliges Ergebnis)

(2) **Prof. Waldhoff, Humboldt-Universität zu Berlin**

Enteignung/Vergesellschaftung eines Wohnungsunternehmens mit **religiösem** Selbstverständnis verletzt dessen Grundrechte.
Enteignung/Vergesellschaftung wäre auch hier verfassungswidrig!



Probleme bei der Anwendung der Umlage nach Modernisierung



Die Neu-Regelung:

Auswirkungen der neuen Umlage- Vorschriften bei der Modernisierung gemäß § 559 BGB

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2019 – Exkurs Beschluss des Kabinetts vom 29.11.2018 – MPB/Mod.



Die Modernisierung im „neuen“ Recht: Absenkung der Umlage

Bisherige Situation – 2018 und früher:

- Kaltmiete <u>vor</u> Modernisierung:	4,50 EUR/m ²
- <u>Baukosten</u> nach der Modernisierung:	700,- EUR/m ²
- <u>Davon</u> umlagefähig 60% =	<u>420,- EUR/m² (Mod.-Kosten)</u>
- <u>11%</u> hiervon (420,- EUR/m ²) =	<u>46,20 EUR/m²/im Jahr</u>
- <u>46,20 EUR/m² : 12 (Monate) = zuzüglich</u>	<u>3,85 EUR/m²/Monat</u>

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2019 – Exkurs Beschluss des Kabinetts vom 29.11.2018 – MPB/Mod.



Die Modernisierung im „neuen“ Recht: Absenkung der Umlage

Jetzige Situation – 2019:

- Kaltmiete vor Modernisierung: 4,50 EUR/m²
- Baukosten nach der Modernisierung: 700,- EUR
- Davon umlagefähig 60%: = 420,- EUR/m² (Mod.-Kosten)
- 8% hiervon (420,- EUR/m²) = 33,60 EUR/m²/im Jahr
- 33,60 EUR : 12 (Monate) = zuzüglich ———> 2,80 EUR/m²/Monat – Geht das?
(3,85 EUR/m²/Monat – 2,80 EUR – 2,00 EUR) NEIN! Weil Grenze von 2,00 EUR!)

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2019 – Exkurs Beschluss des Kabinetts vom 29.11.2018 – MPB/Mod.



Die Modernisierung „neu“: Kappung 2,- oder 3,- EUR/6 Jahre

Somit nach Modernisierung: 4,50 EUR + 2,00 EUR = 6,50 (statt 7,30 EUR)

- | | | |
|---|---|-------------------------------|
| - Bis Ende 2018: 4,50 + 3,85 EUR = EUR/m ² /Monat: | = | 8,35 EUR/m ² |
| - Bis <u>Anfang Dezember</u> 2018 Plan: 4,50 + 2, <u>80</u> EUR/m ² /Mo: | = | 7,30 EUR/m ² |
| <hr/> | | |
| - <u>Neue</u> Rechtslage 2019 : 4,50 + <u>2,00</u> EUR/m ² /Monat | = | 6,50 EUR/m² |

Ergebnis: Erhebliche Auswirkungen!

**Fall: Ausgangs-Miete 7,00 EUR/m² oder höher: Kapp.-Grenze 3,- EUR, z.B.:
8% von Mod.-Kosten 720,- (höhere Mod.-Kosten als im Bsp. vorher) =
57,60 EUR/Jahr : 12 = + 4,80, **aber:** Kappung bei + 3,- EUR; EUR 7,- + 3,- = EUR 10,-**

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2019 – Exkurs Beschluss des Kabinetts vom 29.11.2018 – MPB/Mod.



Was tun: ME über § 559 oder über § 558 BGB?

Vergleichsmietenerhöhung, Weg des § 558 BGB:

Ausgangsmiete:	4,50 EUR + 15%/0,68 EUR = 5,18 EUR	3 Jahre, dann ...
	5,18 EUR + 15%/0,78 EUR = 5,96 EUR	3 Jahre, dann ...
	5,96 EUR + 15%/0,89 EUR = <u>6,85 EUR</u>	im 6. Jahr ...

Modernisierungsmiete im Niedrigpreissegment: EUR 6,50



Diskussionen und Probleme:

Umlage der Modernisierungskosten –

**Wie wirkt die „Ausschluss-Frist“ bzw.
„Karenzzeit“ von 6 Jahren –
was passiert danach?**

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2019

Beschluss des Kabinetts vom 29.11.2018 – MPB/Mod.

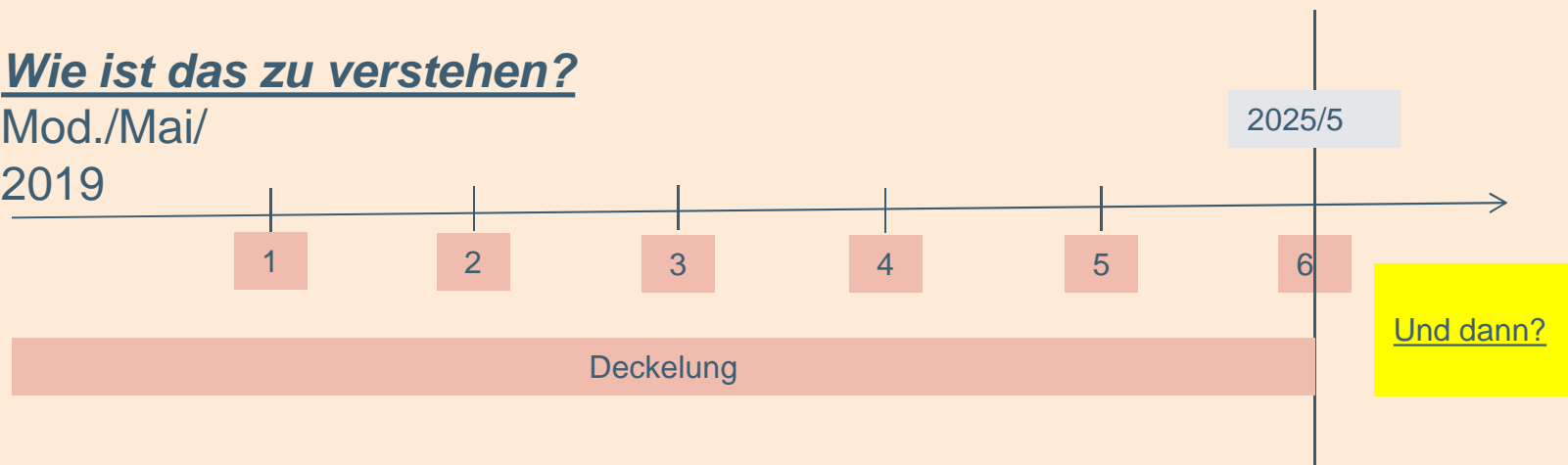


§ 559 Abs.3a BGB – Deckelung der Umlage – und danach?

„... darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von ... abgesehen ..., nicht um mehr als 3,- ... 2,- EUR erhöhen.“

Wie ist das zu verstehen?

Mod./Mai/
2019



Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2019

Beschluss des Kabinetts vom 29.11.2018 – MPB/Mod.

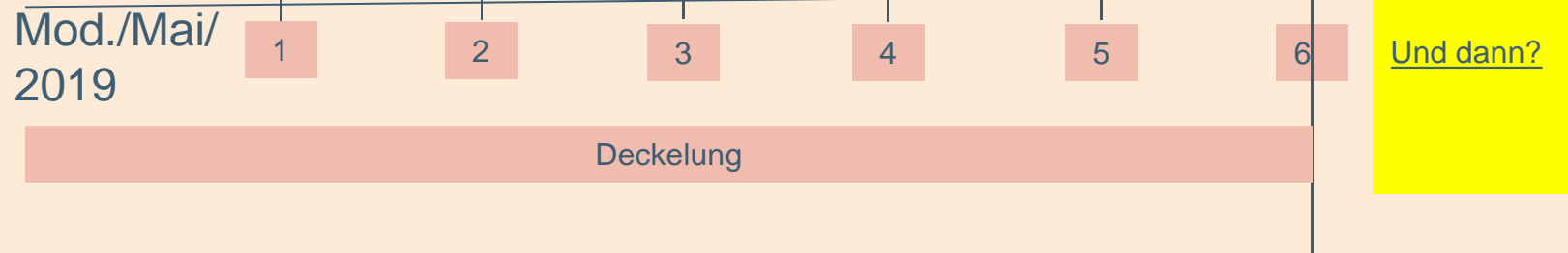


§ 559 Abs.3a BGB – Frage: „Rest-Mod.-Kosten“ nach 6 Jahren?

Falls Nachholung für möglich erachtet wird:

- Restkosten, jedoch wieder gedeckelt? (+EUR 3,-, dann +EUR 3,-)
- Oder gar keine Deckelung mehr? (+EUR 3,-, dann +EUR 5,-, dann +EUR 4,-)

Wie ist das zu verstehen?



Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2019

Beschluss des Kabinetts vom 29.11.2018 – MPB/Mod.



§ 559 Abs.3a BGB – Deckelung der Umlage:

„... darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von ... abgesehen ..., nicht um mehr als 3,- ... 2,- EUR erhöhen.“

Wie ist das zu verstehen?

Mod./Mai/
2019

2025/5

6. Jahr

Deckelung

Meinung in der Literatur:

Das Gesetz schließt eine weitere Erhöhung aus derselben Modernisierungsmaßnahme **nach** Ablauf von 6 Jahren nicht aus ...

(so: RA Schüller, in: „Beck extra, Das Magazin“, 1/19, S.15)

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2019 Beschluss des Kabinetts vom 29.11.2018 – MPB/Mod.



Fristberechnung und: Was passiert nach Ablauf der 6 Jahre?

Literatur-Stimme: Eisenschmid (DMB), WuM 2019/5, 225 ff.

Fristberechnung?

Beginn der 6 Jahresfrist:

Mit der Fälligkeit der ersten erhöhten Miete (so auch: Herlitz, GdW)
§ 559b Abs.2 BGB: „Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung.

Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn ... (Problemfälle: Ankündigungsfehler oder höhere Mieterhöhung als angekündigt/mehr als 10%)

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2019 Beschluss des Kabinetts vom 29.11.2018 – MPB/Mod.



Was passiert nach Ablauf der 6 Jahre?

Literatur-Stimme: Eisenschmid (DMB), WuM 2019/5, 225 ff.

Nachholung der Rest-Mod.-Kosten?

Argumente:

JA, Nachholung ist möglich

Arg.: Wortlaut („nur“ 6 Jahre)

NEIN, „Sinn und Zweck“ der Regelung stehen dagegen

Arg.: Es sollte keine unbegrenzte ME-Möglichkeit für den Vermieter geben.
Vermieter soll zur „Zurückhaltung“ bei Mod.-Umfang animiert werden.
§ 558 BGB: Kappungsgrenze muss immer neu berechnet werden.

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2019 Beschluss des Kabinetts vom 29.11.2018 – MPB/Mod.



Was passiert nach Ablauf der 6 Jahre?

Literatur-Stimme: Eisenschmid (DMB), WuM 2019/5, 225 ff.

Nachholung der Rest-Mod.-Kosten?

Falls JA, dann ...

Vorsicht bei Ankündigung:

Der Vermieter muss die nachgelagerte Mod.-Erhöhung in seiner Ankündigung nach § 559b BGB ankündigen und erläutern.

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2019

Beschluss des Kabinetts vom 29.11.2018 – MPB/Mod.



§ 559 Abs.3a BGB – Deckelung – und andere Erhöhungsverfahren:

„... darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, **von ... §§ 558, 560 BGB abgesehen ...**, nicht um mehr als 3,- ... 2,- EUR erhöhen.“

2025/5

Wie ist das zu verstehen?
Mod./Mai/
2019

6. Jahr

Deckelung

Drucksache 19/4672, S.31, Dt. Bundestag, 19. Wahlperiode:

„Die Mieterhöhung nach § 559 BGB-E berührt **nicht** die Möglichkeit einer Mieterhöhung nach **§ 558 BGB**. Liegt die **nach** § 559 BGB-E erhöhte Miete **unter** der **ortsüblichen** Vergleichsmiete, so kann der Vermieter zusätzlich zur Mieterhöhung nach § 559 BGB-E **auch noch** eine Mieterhöhung nach § 558 BGB durchführen.“

Ebenso kann **vor** der Durchführung der Mieterhöhung nach § 559 BGB-E die Miete **nach § 558 BGB** erhöht werden, sofern die ortsübliche Vergleichsmiete für die **un**modernisierte Wohnung höher ist als die aktuelle Miete

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2019 Beschluss des Kabinetts vom 29.11.2018 – MPB/Mod.



Verfahren nach §§ 558 (u. 560) BGB zu § 559?

Gesetz: Beide zusammen möglich ...

Folge und Konstellationen:

1. Fall: „§ 559-Miete“ liegt unterhalb der „o.ü. Vgl.-Miete“

Miete <u>vor</u> Mod.:	EUR	7,20 m2
Mod.-Aufwand:	EUR	4,50 m2
Mod.-Umlage:	EUR	3,00 m2 (!)
Miete, § 559	EUR	10,20 m2

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2019 Beschluss des Kabinetts vom 29.11.2018 – MPB/Mod.



Verfahren nach §§ 558 (u. 560) BGB zu § 559?

1. Fall: „§ 559-Miete“ liegt unterhalb der „o.ü. Vgls.-Miete“

Miete vor Mod.:	EUR	7,20 m ²
Mod.-Aufwand:	EUR	4,50 m ²
Mod.-Umlage:	EUR	3,00 m ² (!)
Miete, § 559	EUR	10,20 m²

<u>o.ü. Vgls.-Miete (mod.)</u>	10,30 m ²
Mieterhöhung, § 558	0,10 m²

Gesamt-Miethöhe, § 559 u. § 558: 10,30 m²

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2019 Beschluss des Kabinetts vom 29.11.2018 – MPB/Mod.



Verfahren nach §§ 558 (u. 560) BGB zu § 559?

2. Fall: „Ausgangsmiete-Miete“ **unmod.** unterhalb „o.ü. Vgls.-Miete“ **unmod.**

Miete <u>vor</u> Mod.:	EUR	7,20 m ²
Mod.-Aufwand:	EUR	4,50 m ²
<u>o.ü. VM, unmod.:</u>	EUR	7,50 m ²
ME, § 558	EUR	0,30 m ²

Miete, 1. Schritt EUR 7,50 m²

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2019 Beschluss des Kabinetts vom 29.11.2018 – MPB/Mod.



Verfahren nach §§ 558 (u. 560) BGB zu § 559?

2. Fall: „Ausgangsmiete-Miete“ **unmod.** unterhalb „o.ü. Vgls.-Miete“ **unmod.**

Miete <u>vor</u> Mod.:	EUR	7,20 m ²
Mod.-Aufwand:	EUR	4,50 m ²
<u>o.ü. VM, unmod.:</u>	EUR	7,50 m ²
ME, § 558	EUR	0,30 m ²

Miete, 2. Schritt	EUR	7,50 m ²
<u>ME, § 559</u>	EUR	3,00 m ² (!)
Gesamt-Miethöhe, § 558 u. 559	EUR	10,50 m²

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2019 Beschluss des Kabinetts vom 29.11.2018 – MPB/Mod.



Verfahren nach §§ 558 (u. 560) BGB zu § 559?

Literatur-Stimme: Eisenschmid (DMB), WuM 2019/5, 225 ff.

Gesetz: Beide zusammen möglich ..., **aber ... !!!**

Auch im Bereich der Niedrig-Ausgangsmiete mit EUR 2,- Deckelung?

Auswirkung:	Miete (100 m ²)	EUR 6,80 (!)
	<u>Mod.-Aufwand</u>	<u>EUR 5,00</u>
	Neue Miete, § 559	EUR 8,80 (EUR 11,80)
	(Deckelung EUR 2,-)	

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2019 Beschluss des Kabinetts vom 29.11.2018 – MPB/Mod.



Verfahren nach §§ 558 (u. 560) BGB zu § 559?

Gesetz: Beide zusammen möglich ..., **aber ... !!!**

Auch im Bereich der Niedrig-Ausgangsmiete mit EUR 2,- Deckelung?

Der Weg?	Miete (100 m ² , <u>un</u> mod.)	EUR	6,80 (!)
	Mod.-Aufwand	EUR	5,00
	o.ü. Vgls.-M, unmod.	EUR	7,50
	<u>ME § 558</u>	EUR	0,70
	Miete, unmod.	EUR	7,50

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2019 Beschluss des Kabinetts vom 29.11.2018 – MPB/Mod.



Verfahren nach §§ 558 (u. 560) BGB zu § 559?

Gesetz: Beide zusammen möglich ..., **aber ... !!!**

Auch im Bereich der Niedrig-Ausgangsmiete mit EUR 2,- Deckelung?

Ein	Miete, <u>un</u>mod.	EUR	7,50 (!)	
Weg?	Mod.-Aufwand	EUR	5,00	
	<u>ME, § 559</u>	EUR	3,00	oder: 2,00
	ME § 558 u. § 559	EUR	10,50	<u>sodass</u> 9,50 ???

Mietdifferenz: EUR 1,70 = 10,50 ./. 9,50 = EUR 1,00
+ 7,50 ./. 6,80 = EUR 0,70 = 1,70

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2019 Beschluss des Kabinetts vom 29.11.2018 – MPB/Mod.



Verfahren nach §§ 558 (u. 560) BGB zu § 559?

Gesetz: Beide zusammen möglich ..., **aber ... !!!**

Die Varianten:

<u>Härtester Weg?</u>	<u>Richtiger Weg?</u>	<u>DMB-Weg?</u>
EUR 6,80	EUR 6,80	EUR 6,80
+ 0,70	EUR + 0,70	+ 0,00
EUR 7,50	EUR 7,50	EUR 6,80
+ 3,00	+ 2,00	+ 2,00
EUR <u>10,50</u>	EUR <u>9,50</u>	EUR <u>8,80</u>

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2019 Beschluss des Kabinetts vom 29.11.2018 – MPB/Mod.



Kombination von § 558 und § 559 auch bei Miete unter EUR 7,-?

Literatur-Stimme: Eisenschmid (DMB), WuM 2019/5, 225 ff.

Argumente gegen Koppelungsmöglichkeit:

- Entwurf in Vorfassung hatte nur die Kappung von EUR 3,-
- offensichtliches Übersehen der Regelungslücke
- Sinn und Zweck: gerade Schutz des Mieters im Niedrigsegment
So aber: Umgehung dieses Schutzes!

Daher: planwidrige Regelungslücke, Abweichen vom Wortlaut nötig
Technik: „teleologische“ Reduktion, Folge: **Kappung bei EUR 2,- !**

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2019

Beschluss des Kabinetts vom 29.11.2018 – MPB/Mod.



§ 559 Abs.3a BGB – Deckelung und mehrere Mod.-Umlagen:

„... darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von ... abgesehen ..., nicht um mehr als 3,- ... 2,- EUR erhöhen.“

Wie ist das zu verstehen?

Mod./Mai/
2019

2025/5

6. Jahr

Deckelung

Drucksache 19/4672, S.31, Dt. Bundestag, 19. Wahlperiode:

„Der Vermieter kann wählen, ob er die Kappungsgrenze durch eine **einzelne** Modernisierungsmaßnahme ausschöpfen möchte **oder** ob er **mehrere** Modernisierungsmaßnahmen durchführen möchte.“

Die Miete darf jeweils **insgesamt** innerhalb von **6 Jahren** nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter monatlich steigen.“

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2019

Beschluss des Kabinetts vom 29.11.2018 – MPB/Mod.

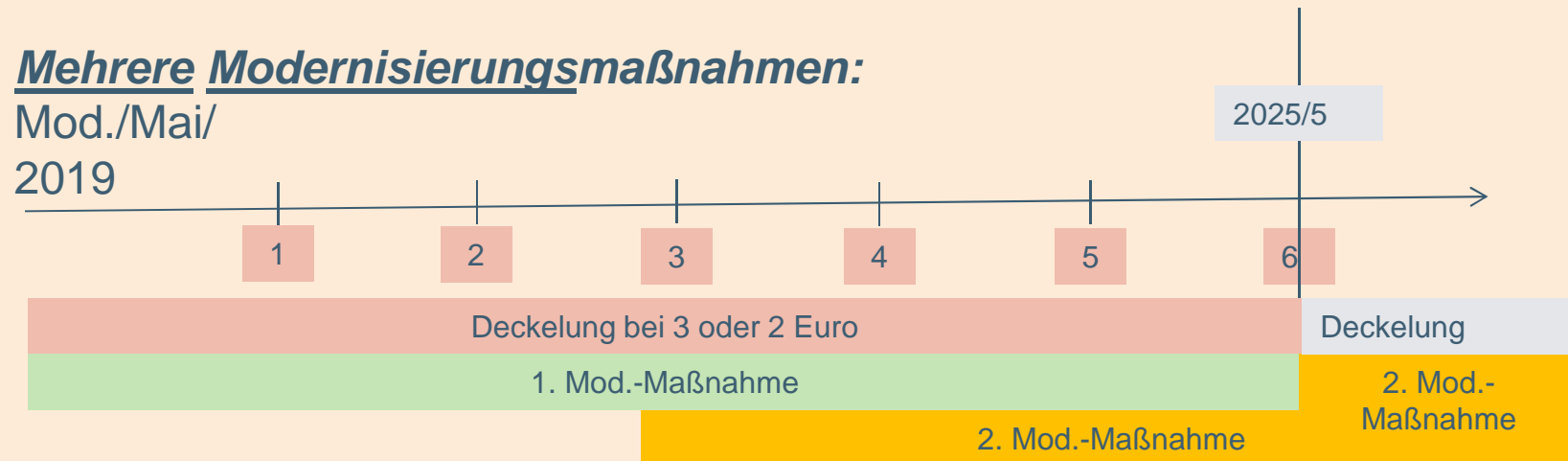


§ 559 Abs.3a BGB – Deckelung der Umlage:

„... darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von ... abgesehen ..., nicht um mehr als 3,- ... 2,- EUR erhöhen.“

Mehrere Modernisierungsmaßnahmen:

Mod./Mai/
2019





Pflichten des Vermieters bei der Durchführung einer Modernisierung (§ 559 BGB)

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2018

Schadensersatzanspruch des Mieters



Mögliche Pflichtverstöße des Vermieters (§ 559d BGB):

- (1) mit der baulichen Veränderung **nicht** innerhalb von 12 Monaten nach dem angekündigten **Beginn begonnen** ... (gleichgestellt: Zugang der Ankündigung, falls keine Info über Beginn erfolgte...)
- (2) Betrag über zu erwartende **Mieterhöhung** in der Ankündigung (§ 555c BGB) der: Monatsmiete mindestens **verdoppelt** ...
- (3) **Durchführung** in einer Weise, die **geeignet** ist, zu **erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen** des Mieters zu führen ...
- (4) nach Beginn **ruhen** die **Arbeiten** mehr als 12 Monate ...

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2018

Modernisierung als Ordnungswidrigkeit – Bußgeld



Was soll jetzt geregelt werden?

- Modernisierung – Schutz vor „Mod.-Missbrauch“:

Thema:

- Schutz des Mieters vor „missbräuchlicher“ Modernisierung:

-- Ordnungswidrigkeiten-Regelung im „Wirtschaftsstrafgesetz 1954“:
Bußgeldandrohung bis 100.000,- EUR

§ 6 WiStG: Ordnungswidrig handelt, wer ...

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2018 Beschluss des Kabinetts vom 29.11.2018 – Mod.-Schutz



Was soll jetzt geregelt werden?

Ordnungswidrig handelt, wer ...

- in der Absicht
 - einen Mieter von Wohnraum
 - hierdurch
 - zur Kündigung
 - oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses
- zu veranlassen ...

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2018 Beschluss des Kabinetts vom 29.11.2018 – Mod.-Schutz



Was soll jetzt geregelt werden?

(Ordnungswidrig handelt, wer ...)

- dass er **eine bauliche Veränderung**
- **in einer Weise**
- **durchführt** (oder durchführen lässt),
- **die geeignet ist,**
- zu **erheblichen,**
- **objektiv nicht notwendigen Belastungen des **Mieters** zu führen.**



Anmietung (zu „caritativen“ Zwecken)

durch Juristische Person des öffentlichen Rechts
oder
anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege

§ 578 Abs.3 BGB - neu

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2019

Systematik der „Sozial“-Vermietung im BGB-Mietrecht



§ 549 Abs.2 Nr.3 BGB
Bisherige Sozial-Vermietung

1. MV: Gewerbe-MV, **ohne** Wohnraum-Schutz; **leicht** beendbar; dann: Anspruch auf Herausgabe gegen Dritten

2. MV: **leicht** beendbar, **wenn** der **Dritt-Mieter** auf **Besonderheiten** hingewiesen worden war ...

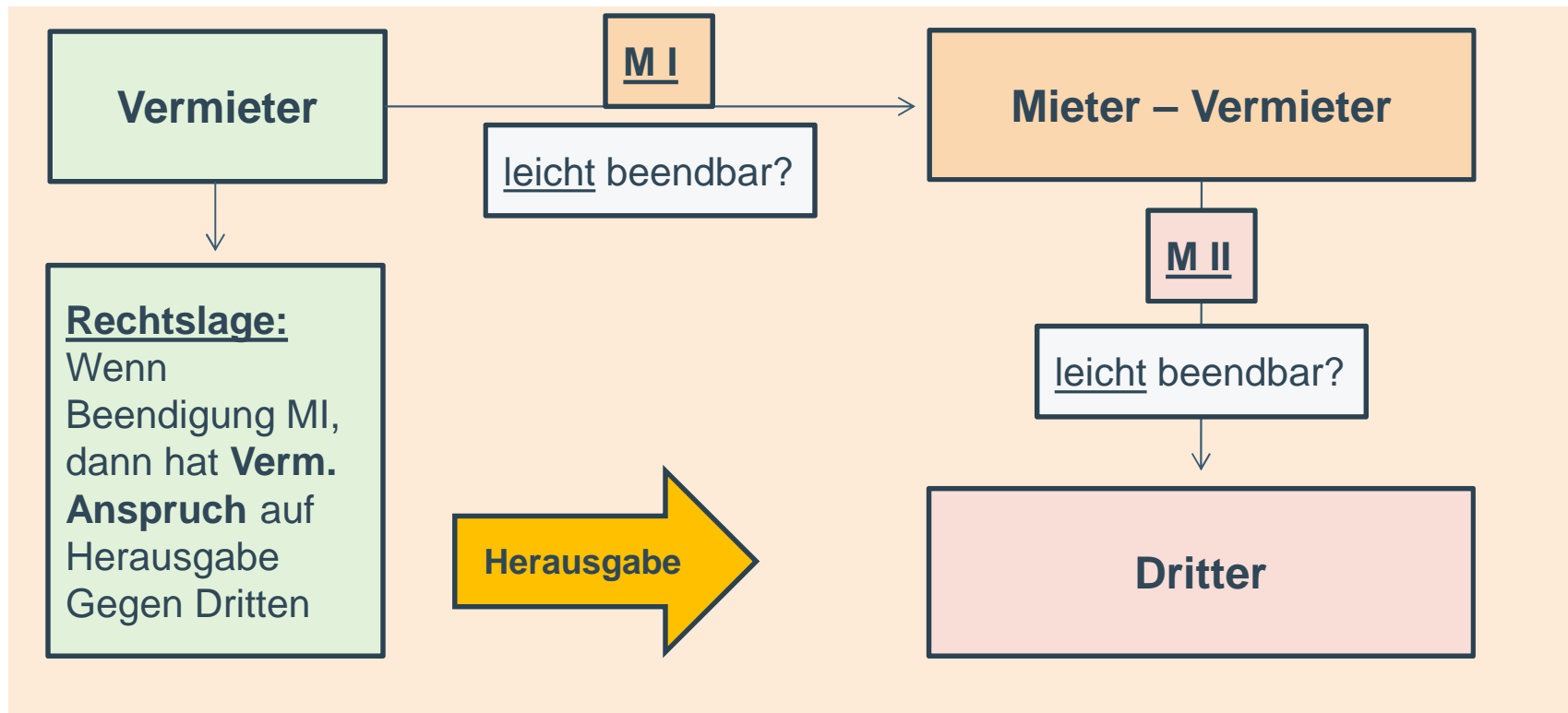
§ 578 Abs.3 BGB
„Neue“ Sozial-Vermietung

1. MV: Gewerbe-MV, **mit** Wohnraum-Schutz; **nur schwer** beendbar; dann: Anspruch auf Herausgabe gegen Dritten ...

2. MV: **leicht** beendbar **???**
(wenn der **Dritt-Mieter** auf **Besonderheiten** hingewiesen worden war?)

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2019

Systematik der „Sozial“-Vermietung BGB-Mietrecht





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!