

S. 1659

Ansprüche der Mieter im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse

Ampel-Koalition verlängert die Regelungen zur Mietpreisbremse bis zum Jahr 2029

Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus*

Seit Mitte des Jahrs 2015 reguliert die sog. Mietpreisbremse in Deutschland die Höhe der zulässigen Neuvertragsmiete im preisfreien Wohnungsbau: Bei der Neuvermietung einer Wohnung darf nur eine Miete vereinbart werden, die die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % überschreitet. Anfang April 2024 hat sich die Ampel-Koalition auf eine Verlängerung der geltenden Regelungen, die bis Ende 2025 befristet sind, bis zum Jahr 2029 geeinigt. Die äußerst komplexen Regelungen gelten in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt, die von der Landesregierung in eine entsprechende Verordnung aufgenommen wurden. Der Gesetzgeber hat deshalb bereits zweimal „nachgeschärft“ mit der Folge, dass die Rechtslage regional und zeitlich stark zersplittert. Inzwischen musste der Bundesgerichtshof zahlreiche Streitfragen entscheiden. Nachfolgend werden die aus der Mietpreisbremse resultierenden Ansprüche von Mietern im Einzelnen systematisch dargestellt.

Börstinghaus, NWB
21/2020 S. 1568

Eine Kurzfassung des Beitrags finden Sie hier.

I. System der regionalen Mietpreisbegrenzung

Seit 1971 werden in der Bundesrepublik Deutschland Mieterhöhungen im Bestand beschränkt. Die bis zu diesem Zeitpunkt bestehende Möglichkeit der Änderungskündigung wurde verboten und dem Vermieter dafür ein einklagbarer Anspruch auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete eingeräumt. Bei der Neuvermietung durften allenfalls die Grenzen des Wuchers oder der Mietpreisüberhöhung (vgl. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz – WiStrG) nicht überschritten werden. Letzteres verlangte aber neben einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 20 % auch noch, dass dies unter Ausnutzung eines geringen Angebots erfolgte, was nach der restriktiven Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. BGH, Urteil v. 28.1.2004 - VIII ZR 190/03, NWB AAAAC-04291; Urteil v. 13.4.2005 - VIII ZR 44/04, NWB JAAAC-04583; Urteil v. 25.1.2006 - VIII ZR 56/04, NWB QAAAC-04598) schwer nachzuweisen war und in jüngster Zeit in Frankfurt/M. von der Stadtverwaltung wieder engagiert versucht wird. Im Jahr 2015 hat dann der Gesetzgeber erstmals Regelungen in das Bürgerliche Gesetzbuch (§§ 556d ff. BGB) eingefügt, die die Höhe der zulässigen Miete bei Neuabschluss eines Wohnraummietvertrags beschränken. Aber schon früher haben entsprechende Regelungen die Ursachen des Mietanstiegs nicht behoben.

Beschränkung von
Mieterhöhungen lange
Zeit nur im Bestand

Der Gesetzgeber wollte mit der Einführung der Mietpreisbremse auf vermeintliche Mietsteigerungen bei Neuvermietung in bestimmten Regionen reagieren. Er hat mit dem Gesetz ausdrücklich sozialpolitische Zwecke verfolgt. Die Begrenzung sollte dazu beitragen, „der direkten und indirekten

Vom Gesetzgeber mit
der Mietpreisbremse
verfolgte sozialpoliti-
sche Zwecke

* Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus war weiterer aufsichtsführender Richter am Amtsgericht Dortmund. Er ist Honorarprofessor an der Universität Bielefeld.

S. 1660 ten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen entgegenzuwirken“ (BT-Drucks. 18/3121 v. 10.11.2014 S. 15).

II. Voraussetzungen eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse

1. Geltung nur für Wohnraummietverträge

Die Mietpreisbremse gilt nur für einen Wohnraummietvertrag. Ein solcher liegt immer dann vor, wenn nach dem Mietvertrag in den vermieteten Räumen der Mieter oder seine Angehörigen wohnen sollen (BGH, Urteil v. 23.10.2019 - XII ZR 125/18, NWB MAAAH-35840). Ein Vertrag mit einer juristischen Person ist deshalb unabhängig davon, wer in der Wohnung wohnen soll, immer ein Gewerberaummietvertrag. Bei einem Mischmietvertrag kommt es darauf an, wo das Schwerge-
wicht der beabsichtigten Nutzung liegen soll. Im Zweifel gilt Wohnraummietrecht (BGH, Urteil v. 9.7.2014 - VIII ZR 376/13, NWB ZAAAE-71411).

Vermietung zu Wohn-
zwecken

Hofele, NWB
6/2018 S. 341

Hinweis:

Auf die tatsächliche Nutzung kommt es demgegenüber nicht an. Weicht diese von der vereinbarten Nutzung ab, liegt ein vertragswidriger Gebrauch vor, der ggf. zur Kündigung berechtigt, aber die Qualifikation des Vertrags nicht ändert.

Problematisch ist immer wieder die Vermietung verschiedener Flächen, z. B. Wohnung und Garage oder neuerdings auch Wohnung und Kellerverschlag. Hier muss zunächst geprüft werden, ob ein einheitlicher Vertrag vorliegt, für den einheitlich Wohn- oder Gewerbemietrecht gilt, oder ob zwei Verträge vorliegen. Maßgeblich ist hier immer, ob die Vermietung in einer Urkunde oder in zwei getrennten Urkunden erfolgt. Im letzten Fall liegen zwei Verträge vor, die getrennt voneinander beurteilt werden können. Das soll nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil v. 5.7.2023 - VIII ZR 94/21, NWB HAAAJ-48609) selbst dann der Fall sein, wenn die Aufspaltung erkennbar zur Umgehung der Mietpreisbremse erfolgt.

Vertragliche Einord-
nung bei gemeinsamer
Vermietung verschie-
dener Flächen

Prüfungsfrage:

Handelt es sich bei dem Vertrag um einen Wohnraummietvertrag?

2. Landesrechtliche Registrierung einer Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist äußerst unterschiedlich. Neben angespannten Wohnungsmärkten gibt es auch absolute Mietermärkte, in denen der Vermieter dankbar ist, einen Mieter gefunden zu haben. Deshalb hat der Gesetzgeber davon abgesehen, eine bundeseinheitliche Regelung zu schaffen. Die Beschränkung der Wohnraummiete setzt voraus, dass das jeweilige Bundesland die betreffende Gemeinde in eine Landesverordnung aufgenommen hat, weil in der Gemeinde ein angespannter Wohnungsmarkt herrscht. Das ist dann der Fall, wenn die ausreichen-

In einer Gemeinde
muss die Wohnraum-
versorgung gefährdet
sein

de Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Beispielhaft zählt das Gesetz als Kriterien hierfür auf:

- Die Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt;
- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich;
- die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird;
- es besteht ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage.

Kriterien zur Beurteilung einer Gefährdungslage

Inzwischen haben 14 der 16 Länder entsprechende Verordnungen erlassen. In den ersten Jahren wurden zahlreiche dieser Verordnungen von den Gerichten als nicht wirksam betrachtet, da das BGB ausdrücklich zeitnah zur Veröffentlichung der Verordnung eine Begründung für die Aufnahme der konkreten Gemeinden verlangte, was häufig nur unzureichend geschah und deshalb zur Unwirksamkeit führte (vgl. BGH, Urteil v. 17.7.2019 - VIII ZR 130/18, NWB QAAAH-27260). Inzwischen haben die betreffenden Länder – teilweise mehrfach – nachgebessert, so dass diese Verordnungen jetzt formell in Ordnung sein dürften.

14 der 16 Länder haben entsprechende Verordnungen erlassen

S. 1661

Zunächst erlaubte das Gesetz die Aufnahme einer Gemeinde für maximal fünf Jahre. Diese Beschränkung war ein Grund dafür, warum das Bundesverfassungsgericht (BVerfG, Beschluss v. 18.7.2019 - 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, NWB VAAAH-28440) die Mietpreisbremse für verfassungsgemäß beurteilt hat. Später hat der Gesetzgeber dies dahingehend aufgeweicht, dass die Aufnahme einer Gemeinde in die Verordnung für „jeweils fünf Jahre“ erfolgen durfte, also Kettenverordnungen möglich wurden. Ob dies verfassungsgemäß ist, ist strittig.

Sind die vorgesehenen Kettenverordnungen verfassungsgemäß?

Prüfungsfrage:

Liegt die Wohnung in einer Gemeinde, die zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses in eine wirksame Mietpreisbegrenzungsverordnung aufgenommen wurde?

3. Grundtatbestand

Liegt eine Wohnung in einer Gemeinde, die zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses in eine wirksame Mietpreisbegrenzungsverordnung aufgenommen wurde, wird die zulässige Wiedervermietungsmiete beschränkt. Das geschieht nach der gesetzlichen Regelung zunächst über einen Generaltatbestand und dann über vier Ausnahmen. Die Grundregel besagt, dass die zulässige Miete nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Damit taucht die Frage auf, wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete am Tag des Vertragsschlusses für die konkrete Wohnung war. Dabei muss die Veränderung des Begriffs der ortsüblichen Vergleichsmiete zum 1.1.2020 durch Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre beachtet werden. Maßgeblich ist der zum Vertragsschluss geltende Betrachtungszeitraum.

Miete nicht >10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete

Soweit es in der Gemeinde einen Mietspiegel zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses gab, kann der Wert ggf. daraus ermittelt werden. Wenn der Mietspiegel qualifiziert ist (vgl. § 558d BGB), gilt sogar eine Vermutung dahingehend, dass der dort ausgewiesene Wert die ortsübliche Vergleichsmiete richtig wiedergibt. Soweit der Mietspiegel Spannen ausweist, ist regelmäßig vom Mittelwert auszugehen und der Mieter müsste darlegen, dass die konkrete Wohnung schlechter, oder der Vermieter, dass die Wohnung besser als eine Durchschnittswohnung in dem entsprechenden Mietspiegelfeld ist.

Ermittlung der Vergleichsmiete anhand eines qualifizierten Mietspiegels

Börstinghaus, NWB 21/2020 S. 1568

Hinweis:

Bei einem qualifizierten Mietspiegel, d. h. bei einem Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist (§ 558d Abs. 1 Satz 1 BGB), muss der Mieter u. U. damit rechnen, dass der Vermieter versuchen wird, die Qualifizierung des Mietspiegels zu bestreiten, z. B. weil der Mietspiegel nicht rechtzeitig fortgeschrieben wurde oder nicht nach den anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist. Hier hilft dem Mieter ggf. der Hinweis darauf, dass der Mietspiegel den Anforderungen der Mietspiegelverordnung entspricht.

Bei einfachen Mietspiegeln, denen zumindest eine Datenerhebung zugrunde liegt, gehen die Gerichte häufig von einer Indizwirkung aus, so dass auch hier die Werte herangezogen werden können.

Indizwirkung eines einfachen Mietspiegels

Schwieriger ist es in den Gemeinden, in denen zwar die Mietpreisbremse gilt, aber kein Mietspiegel existiert. Da die Länder teilweise aus politischen Gründen zu extensiv von der Möglichkeit der Aufnahme von Gemeinden in eine Mietpreisbegrenzungsverordnung Gebrauch gemacht haben, gibt es zahlreiche solcher Gemeinden. Hier muss der Mieter anders, z. B. durch die Benennung von Vergleichswohnungen, versuchen, die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Er hat die Darlegungs- und Beweislast für die Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 10 %; der Vermieter muss das Vorliegen einer der Ausnahmetatbestände darlegen und beweisen. In einem solchen Verfahren ist die Einholung eines Sachverständigengutachtens im Prozess unvermeidbar.

Ermittlung der Vergleichsmiete in Gemeinden ohne Mietspiegel

S. 1662

Prüfungsfrage:

Wie hoch ist die ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung?

4. Ausnahmen von der Geltung der Mietpreisbremse

Das Gesetz erlaubt es dem Vermieter in vier Fällen wirksam eine Miete zu vereinbaren, die mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

a) Vermietung eines Neubaus

Die größte Freiheit hat der Vermieter, wenn er einen Neubau (vgl. § 556f Satz 1 BGB) vermietet. Das ist dann der Fall, wenn die erste Vermietung oder Nutzung der Wohnung nach dem 1.10.2014 erfolgt(e). Es kommt nicht auf das Gebäude, sondern nur auf die Wohnung an. Deshalb kann bei einem älteren Gebäude auch der erstmalige Dachgeschossausbau hierunter fallen. Für diesen Wohnungsbestand gilt die Mietpreisbremse nie, also nicht nur für den ersten Mieter nicht, sondern auch für alle späteren Mieter.

Wohnung, die erstmals nach dem 1.10.2014 genutzt und vermietet wird

Da der Mieter die erforderlichen Informationen nicht hat, hat der Gesetzgeber dem Vermieter eine Informationsobliegenheit auferlegt. Er muss den Mieter – ohne weitere Einzelheiten – vor Mietvertragsabschluss in Textform darüber informieren, dass es sich bei der Wohnung um einen Neubau handelt (§ 556g Abs. 1a BGB). Das gilt aber nur für Mietverträge, die ab dem 1.1.2019 abgeschlossen wurden.

Informationsobliegenheit des Vermieters

Prüfungsfragen:

Beruft sich der Vermieter auf den Ausnahmetatbestand eines Neubaus? Wann ist der Mietvertrag abgeschlossen worden? War dies ab dem 1.1.2019? Wenn ja: Hat der Vermieter vor Vertragsschluss auf die Tatsache hingewiesen? Wenn nein: Hat er den Hinweis nachgeholt und wann war das?

b) Vermietung einer umfassend modernisierten Wohnung

Etwas weniger Spielraum als bei der Vermietung eines Neubaus hat der Vermieter, wenn er eine umfassende Modernisierung vorgenommen hat. In diesem Fall gilt die Mietpreisbremse nur für die erste Vermietung nach der Modernisierung.

Mietpreisbremse gilt für die erste Vermietung nach der Modernisierung

Erläuterung:

Umfassend ist eine Modernisierung, wenn sie einen wesentlichen Bauaufwand erfordert und zudem einen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt erscheinen lässt (BGH, Urteil v. 27.5.2020 - VIII ZR 73/19, NWB CAAAH-59005). Beide Prüfungskriterien sind dabei von grds. gleichem Gewicht. Regelmäßig wird ein Bauaufwand von mindestens $\frac{1}{3}$ der Neubaukosten ohne Grundstück verlangt (BGH, Urteil v. 11.11.2020 - VIII ZR 369/18, NWB BAAAH-70801). Dabei dürfen in die Berechnung nur Kosten einfließen, die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen (vgl. § 555b BGB) angefallen sind. Kosten für (reine) Erhaltungsmaßnahmen (§ 555a Abs. 1 BGB) zählen hierzu nicht.

Auch hier gilt für Mietverträge, die ab dem 1.1.2019 abgeschlossen wurden, dass der Vermieter den Mieter vor Vertragsschluss über die Tatsache, dass es sich seiner Meinung nach um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt, in Textform informieren muss. Den Anforderungen an diese Auskunftspflicht ist Genüge getan, wenn der Vermieter dem Mieter vor der Abgabe von dessen Vertragserklärung unaufgefordert die Auskunft erteilt, bei dem Abschluss des Mietvertrags handele es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung der Wohnung. Der Vermieter ist nicht gehalten, über Umfang und Details der Modernisierung Auskunft zu erteilen. Es obliegt vielmehr dem Mieter, ggf. mittels eines Auskunftsverlangens nach § 556g Abs. 3 BGB, weitere Einzelheiten und Nachweise zu erfragen (BGH, Urteil v. 18.5.2022 - VIII ZR 9/22, NWB HAAAJ-17294).

Informationsobliegenheit des Vermieters

Prüfungsfragen:

Beruft der Vermieter sich darauf, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt? Wenn ja: Wurden Baukosten von mehr als $\frac{1}{3}$ der örtlichen Neubaukosten dafür verwandt (heute geschätzt >1.500 €)? Entspricht der Zustand im Wesentlichen einem Neubau? Wann ist der Mietvertrag abgeschlossen worden? War dies ab dem 1.1.2019? Wenn ja: Hat der Vermieter vor Vertragsschluss auf die Tatsache hingewiesen? Wenn nein: Hat er den Hinweis nachgeholt und wann war das?

c) Vermietung einer einfach modernisierten Wohnung

Modernisierungen finden häufig in der Leerstandsphase bei einem Mieterwechsel statt. Eine Mieterhöhung ist in diesem Fall wegen Fehlens eines Adressaten der Erhöhungserklärung nicht möglich. Außerdem gibt es Fälle, in denen der Vormieter sich auf Härtegründe berufen hatte und deshalb die Modernisierungsmieterhöhung nicht – vollständig – durchgesetzt werden konnte. Für diese Fälle erlaubt § 556e Abs. 2 BGB bei der Ermittlung der maximalen Wiedervermietungsmiete die ortsübliche Vergleichsmiete für die unmodernisierte Wohnung um die fiktive Mieterhöhung, die nach der Modernisierungsmaßnahme gem. § 559 BGB möglich gewesen wäre, zu überschreiten, wenn die bauliche Veränderung spätestens drei Jahre vor Mietvertragsbeginn stattgefunden hat. Als Modernisierungserhöhung können 8 % der angefallenen Kosten angesetzt werden. Erhaltungskosten sind abzuziehen, und zwar auch, wenn das Bauteil noch technisch in Ordnung ist, aber einen nicht unerheblichen Teil seiner Gesamtlebensdauer hinter sich hat (BGH, Urteil v. 17.6.2020 - VIII ZR 81/19, NWB CAAAH-54696).

Berücksichtigung der Modernisierung in der Leerstandsphase

Auch hier gilt, dass der Vermieter den Mieter bei Mietverträgen, die ab dem 1.1.2019 abgeschlossen wurden, auf die Tatsache, dass dieser Ausnahmetatbestand in Betracht kommen könnte, hinweisen muss. Als einen solchen Hinweis versteht der BGH (VIII ZR 9/22) auch den Hinweis auf eine umfassende Modernisierung, die den Fall der einfachen Modernisierung umfasst, so dass der Vermieter sich ggf. auf eine einfache Modernisierung berufen darf, sofern sich herausstellen sollte, dass eine umfassende Modernisierung nicht durchgeführt worden ist.

Informationsobliegenheit des Vermieters

Prüfungsfragen:

Beruft der Vermieter sich darauf, dass in den letzten drei Jahren Modernisierungsarbeiten stattgefunden haben? Wenn ja: Wann haben die Arbeiten stattgefunden? Was wurde gemacht? Wurden bei der Berechnung fällige und fiktive Erhaltungskosten in Abzug gebracht? Wann ist der Mietvertrag abgeschlossen worden? War dies ab dem 1.1.2019? Wenn ja: Hat der Vermieter vor Vertragsschluss auf die Modernisierung hingewiesen? Wenn nein: Hat er den Hinweis nachgeholt und wann war das?

d) Vermietung einer bereits zuvor teurer vermieteten Wohnung

Aus Gründen des Bestandsschutzes darf der Vermieter immer eine Miete vereinbaren, die er bis zur Weitervermietung rechtmäßigerweise mit einem Vormieter vereinbart hatte. Es muss sich bei dem Vormietvertrag aber um einen Vertrag über eine rechtlich und tatsächlich gleiche Leistung handeln, was z. B. bei der Hinzuvermietung einer Garage o. Ä. nicht der Fall ist.

S. 1664

Bei der Überprüfung der Vormiete auf Mietpreiswidrigkeit gelten aber die gleichen Ausnahmetatbestände wie bei der Weitervermietung, so dass sich die zulässige Weitervermietungsmiete durchaus auch aus der Vor-Vormiete ergeben kann (BGH, Beschluss v. 16.1.2024 - VIII ZR 135/23, NWB IAAAJ-63747). Da der Gesetzgeber die Sorge hatte, dass Vermieter und Vormieter kollusiv zu Lasten des Nachmieters zusammenwirken, müssen alle Mieterhöhungen, die im letzten Jahr vereinbart wurden, herausgerechnet werden. Einseitige Mieterhöhungen, wie Modernisierungsmieterhöhungen und Staffel- oder Indexmieterhöhungen (BGH VIII ZR 135/23), die zwar im letzten Jahr wirksam, aber früher vereinbart wurden, werden hingegen berücksichtigt. Es kommt dabei nicht auf den Termin der Rückgabe der Wohnung, sondern die rechtliche Beendigung des Vormietverhältnisses an.

Zulässige Weitervermietungsmiete kann sich aus der Vor-Vormiete ergeben

Hinweis:

Bei einem kürzer als ein Jahr bestehenden Vormietverhältnis kann eine Information, die die Höhe der Vormiete betrifft, nur bezogen auf den Beginn oder das Ende des Vormietverhältnisses erteilt werden (BGH VIII ZR 135/23).

Die Informationsobliegenheit des § 556g Abs. 1a BGB gilt u. U. auch hier. Ob und welche Miete genau mitzuteilen ist, richtet sich nach dem Datum des Mietvertragsschlusses. Bei Mietverträgen, die bis zum 31.12.2018 abgeschlossen wurden, besteht keine Informationsobliegenheit. Bei Mietverträgen, die zwischen dem 1.1.2019 und dem 31.3.2020 abgeschlossen wurden, muss die Vormiete mitgeteilt werden, die ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses geschuldet wurde. Für Mietverträge ab dem 1.4.2020 ist die letzte Miete des Vormietverhältnisses mitzuteilen.

Informationsobliegenheit des Vermieters

Der Vermieter muss nur die vertraglich vereinbarte Vormiete mitteilen. Eine Verpflichtung des Vermieters, nicht nur die ihm ohne Weiteres bekannte vertraglich vereinbarte Vormiete anzugeben, sondern diese auf ihre Zulässigkeit nach den Regelungen der §§ 556d ff. BGB zu überprüfen und nur die hiernach zulässige Miete mitzuteilen, besteht nicht (BGH, Urteil v. 29.11.2023 - VIII ZR 75/23, NWB SAAAJ-57764); für unterlassene Mitteilungen s. bereits II, 4, a–c.

Mitteilung allein der vertraglich vereinbarten Vormiete

Prüfungsfragen:

Beruft der Vermieter sich auf eine höhere Vormiete? Wenn ja: Bezog sich diese auf den gleichen Leistungsumfang? Gab es vereinbarte Mieterhöhungen im letzten Jahr des Vormietverhältnis? Wann ist der Mietvertrag abgeschlossen worden? War dies zwischen dem 1.1.2019 und dem 31.3.2020 oder ab dem 1.4.2020? Hat der Vermieter vor Vertragsschluss auf die Vormiete hingewiesen? Wenn nein: Hat er den Hinweis nachgeholt und wann war das?

III. Die Rechtsfolgen

1. Auskunftsanspruch

Wurde der Mietvertrag über eine Wohnung in einer Gemeinde, die in eine wirksame Mietpreisbegrenzungsverordnung aufgenommen worden ist, abgeschlossen, steht dem Mieter nach Vertragsschluss ein Auskunftsanspruch gegenüber dem Vermieter über diejenigen Tatsachen zu, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften über die Beschränkung der Wiedervermietungsmiete maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Hierzu zählen vor allem Angaben, die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete erforderlich sind, wie z. B. das Baujahr des Gebäudes, aber insbesondere alle Angaben über einen der Ausnahmetatbestände. Das betrifft Umfang und Zeitpunkt der Modernisierungsmaßnahmen und vor allem Angaben zum Vormietverhältnis, also zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses und zur Höhe der Miete. Die Auskunft kann nicht mit der Begründung verweigert werden, dass der Vermieter wegen unterlassener vorvertraglicher Information sich auf den Ausnahmetatbestand nicht berufen dürfe (BGH, Urteil v. 23.3.2022 - VIII ZR 133/20, NWB FAAAI-60248).

Anspruch auf Angaben, die für die Ermittlung der Vergleichsmiete erforderlich sind

S. 1665

Hinweis:

Der Auskunftsanspruch ist vom Zahlungsanspruch zu trennen und verjährt daher auch unabhängig vom Zahlungsanspruch. Es gilt eine dreijährige Verjährungsfrist. Die Verjährungsfrist für den Auskunftsanspruch des Mieters beginnt aber abweichend vom Normalfall des § 199 Abs. 1 BGB nicht bereits mit dessen Entstehung im Zeitpunkt des Vertragsschlusses, sondern erst mit dem Auskunftsverlangen des Mieters (vgl. nur BGH, Urteil v. 12.7.2023 - VIII ZR 375/21, NWB XAAAJ-46181). Es handelt sich also um einen Anspruch, dessen Fälligkeit erst eintritt, wenn der Gläubiger die Leistung durch den Schuldner verlangt (sog. verhaltener Anspruch).

2. Monatliche Mietzahlungspflicht

Die Regelung in § 556g Abs. 1 BGB ist eindeutig: Der Teil der Miete, der oberhalb der zulässigen Wiedervermietungsmiete liegt, ist (teil-)unwirksam. Zulässige Miete ist die sich nach den Vorschriften über die Mietpreisbremse ergebende Miete, die sich auch aus einer Anwendung der Vorschrift über die Mietpreisbremse auf die Vormiete ergeben kann (BGH, Urteil v. 19.7.2023 - VIII ZR 229/22, NWB CAAAJ-47267). Bei Mietverträgen, die ab dem 1.1.2019 abgeschlossen wurden, darf der Vermieter sich auf eine der Ausnahmetatbestände nicht berufen, wenn er den Mieter nicht vor Vertragsschluss auf das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands hingewiesen hat und keine Heilung durch Nachbesserung eingetreten ist. Da die Mietzinsvereinbarung materiell aber in Ordnung ist, kann eine solche Miete als Vormiete berücksichtigt werden, auch wenn der Vermieter sie ggf. vom Vormieter nicht verlangen durfte.

(Teil-)Unwirksamkeit der Vereinbarung über den Mietpreis

Hinweis:

Es wird immer wieder behauptet, dass auch in diesem Fall eine Rüge des Mieters erforderlich ist. Das ist falsch! Die Mietzinsvereinbarung ist teilsnichtig. Die Rüge ist nur für eventuelle Rückforderungsansprüche von Bedeutung.

Die teilweise Unwirksamkeit der Mietpreisabrede kann vom Mieter auch gegenüber einer Zahlungsverzugskündigung und später im Räumungsverfahren erhoben werden. Nur wenn er wegen einer vermeintlichen Überzahlung die Aufrechnung erklären will, muss zuvor eine Rüge erfolgt sein. Im Übrigen muss die Aufrechnung gegenüber einer fristlosen Zahlungsverzugskündigung (§ 543 Abs. 2 Satz 3 BGB) unverzüglich nach Zugang der Kündigung erklärt werden, damit die Kündigung ausgeschlossen ist (BGH, Urteil v. 24.8.2016 - VIII ZR 261/15, NWB KAAAF-83103).

Geltendmachung der Unwirksamkeit der Mietpreisabrede durch den Mieter
Börstinghaus, NWB 38/2018 S. 2784

3. Rückforderung von Überzahlungen

Hat der Mieter in der Vergangenheit die vertraglich vereinbarte Miete gezahlt, erfolgte die Zahlung des Teils der Miete, der die Mietpreisbremse übersteigt, rechtsgrundlos und kann durch den Mieter vom Vermieter zurückverlangt werden (vgl. § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB). Jedoch verlangt § 556g Abs. 2 BGB hier zusätzlich noch eine Rüge durch den Mieter. Damit wollte der Gesetzgeber vor allem Privatvermieter schützen, denen u. U. gar nicht bewusst ist, dass ein nicht unerheblicher Teil der vereinnahmten Mieterträge ggf. an den Mieter zurückzuzahlen ist.

Mieter muss zuvor Verstoß gegen die Mietpreisbremse gerügt haben

Die Rüge ist keine Willenserklärung, sondern eine rechtsgeschäftsähnliche Handlung (BGH, Urteil v. 27.5.2020 - VIII ZR 45/19, NWB OAAAH-50191), sodass die Regelungen über Willenserklärungen

Bei einer Mietermehrheit reicht die Rüge eines Mieters

S. 1666 nicht gelten. Deshalb genügt bei einer Mietermehrheit die Rüge nur eines Mieters. Eine Vertretung des anderen ist nicht erforderlich. Ebenso ist es dem Vermieter nicht möglich, die Rüge eines Vertreters wegen fehlender Beifügung einer Vollmacht zurückzuweisen (BGH, Urteil v. 30.3.2022 - VIII ZR 283/21, NWB YAAAI-62897). Bei Staffelmietvereinbarungen reicht eine Rüge der Ausgangsmiete. Es ist nicht erforderlich, nach Wirksamwerden einer Staffelmietserhöhung erneut zu rügen (vgl. nur BGH, Urteil v. 30.3.2022 - VIII ZR 279/21, NWB KAAAJ-15767).

Ansonsten haben sich die Anforderung an die Rüge, aber auch an die Rechtsfolgen seit Inkrafttreten der Mietpreisbremse mehrfach geändert:

a) Mietverträge die bis zum 31.12.2018 abgeschlossen wurden

Für solche Mietverträge schreibt die weiter maßgebliche Gesetzesfassung vor, dass die Rüge die Tatsachen enthalten muss, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht. Man spricht insofern von einer qualifizierten Rüge. Rein formalisierte Beanstandungen der Mietpreisbremse ohne Bezug zum konkreten Mietverhältnis genügen nicht. Deshalb reichen standardisierte Formular- oder Musterschreiben in Altfällen ebenso wenig wie die Äußerung allgemeiner Bedenken gegen die Wirksamkeit der Preisabsprache.

Die Rüge muss „qualifiziert“ sein

Erläuterung:

Entsprechend dem Sinn und Zweck der Rügepflicht muss der Mieter konkrete Umstände darlegen, worin er den Verstoß gegen § 556d Abs. 1 BGB sieht, wobei keine zu hohen Anforderungen zu stellen sind. Der Mieter muss die Zulässigkeit der vereinbarten Miete vor einer Rückforderungsklage tatsächlich geprüft haben und sich mit den preisbildenden Faktoren in seiner Rüge qualifiziert auseinandergesetzt haben.

b) Mietverträge, die ab dem 1.1.2019 abgeschlossen wurden/werden

Bei diesen Mietverträgen muss danach unterschieden werden, ob der Vermieter vorvertraglich Informationen über das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands erteilt hat oder nicht.

Hat der Vermieter keine Information über das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands erteilt, muss die Rüge nicht begründet werden. Es genügt der Hinweis, dass die Miete „gegen die Mietpreisbremse verstößt“ oder „unzulässig/zu hoch ist“. Es muss auch kein konkreter Betrag genannt werden, auf den sich die Rüge bezieht.

Fall, dass die Rüge nicht begründet werden muss

Hat der Vermieter vorvertraglich auf das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands hingewiesen, so muss sich die Rüge des Mieters mit diesem Ausnahmetatbestand befassen. Insofern ist doch wieder eine qualifizierte Rüge erforderlich, wenn auch ggf. mit etwas geringeren Anforderungen. Der Mieter muss in diesem Fall nur zu den Ausnahmetatbeständen Tatsachen vortragen, über die der Vermieter vorvertraglich informiert hat. Eine einfache Rüge ist in diesen Fällen insofern ausreichend, um Rückforderungen unter Berufung auf die Ausnahmetatbestände zu ermöglichen, über die nicht vorvertraglich informiert wurde, wenn der Ausnahmetatbestand, über den der Vermieter informiert hat, gar nicht oder nicht in der geltend gemachten Höhe vorlag.

Fall, dass die Rüge begründet werden muss

4. Umfang des Rückzahlungsanspruchs

Der Rückzahlungsanspruch besteht in Höhe der Differenz zwischen der bei Mietvertragsschluss nach Grund- oder Ausnahmetatbestand zulässigen Miete und dem tatsächlich gezahlten Betrag.

Differenz zwischen der zulässigen Miete und dem gezahlten Betrag

Der zulässige Betrag wird statisch fortgeschrieben und nicht dynamisiert, also entsprechend der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortgeschrieben, wie es bei einem Verstoß gegen das Verbot der Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStrG) geschieht (vgl. KG, Beschluss v. 20.4.1995 - 8 RE-Miet 242/95, NJW-RR 1995 S. 1037; ähnlich BGH, Urteil v. 27.6.2007 - VIII ZR 150/06, NWB ZAAAC-50924). Der zeitliche Umfang des Rückzahlungsanspruchs richtet sich wiederum nach dem Datum des Vertragsschlusses.

S. 1667

Hinweis:

Bei Mietverträgen, die vor dem 1. 4. 2020 abgeschlossen wurden, können nur die nach Zugang einer wirksamen Rüge fällig gewordenen und gezahlten Mieten zurückverlangt werden.

Bei ab dem 1. 4. 2020 abgeschlossenen Mietverträgen kann außerdem bei einer Rüge innerhalb der ersten 30 Monate nach Abschluss des Mietvertrags die Überzahlung seit Vertragsbeginn zurückverlangt werden. Die Möglichkeit zur Rückforderung für in der Vergangenheit bereits gezahlte Mieten besteht hingegen nicht, wenn das Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Zugangs der Rüge bereits beendet war. Das setzt voraus, dass dem Mieter eine formell wirksame ordentliche oder außerordentliche Kündigung zugegangen ist und ein Kündigungsgrund bestand. Bei der ordentlichen Kündigung muss zudem die Kündigungsfrist abgelaufen sein. Auch nach Ablauf von 30 Monaten nach Vertragsschluss hat der Mieter weiterhin einen Anspruch auf Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete, jedoch in diesem Fall nur bzgl. der nach Zugang der Rüge fällig gewordenen überzahlten Miete.

Anspruchsumfang bei ab dem 1.4.2020 abgeschlossenen Mietverträgen

Fazit

Die Regelungen über die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete im BGB sollen den Mietanstieg in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt begrenzen. Die Regelungen sind stark ausdifferenziert und deshalb schwer umzusetzen. Sie gelten nur in Gemeinden, die in eine wirksame Landesverordnung aufgenommen wurden. Der Gesetzgeber hat bereits zweimal „nachgeschärft“. Der Bundesgerichtshof sorgt mit seiner Rechtsprechung dafür, dass sich zumindest einige Streitfragen im Lauf der Zeit geklärt haben. Die Entscheidung der Ampel-Koalition, die Mietpreisbremse um weitere fünf Jahre zu verlängern, hat die Diskussion um das Instrument an sich, aber auch um seine gesetzliche Ausgestaltung wieder angeheizt.

AUTOR



Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus

war weiterer aufsichtsführender Richter am Amtsgericht Dortmund und dort Dezernent eines allgemeinen Zivildezernats. Er ist Honorarprofessor an der Universität Bielefeld und Ehrenvorsitzender des Deutschen Mietgerichtstages e. V., Verfasser und Herausgeber zahlreicher mietrechtlicher Fachbücher und Kommentare und seit Jahrzehnten Referent in der Wohnwirtschaft, bei Anwaltsvereinen und -kammern sowie in der Deutschen Richterakademie.

Fundstelle(n):

NWB 2024 Seite 1659 - 1667

NWB DAAAJ-68367