



INHALT

Aktuelles zur Mietpreisbremse

- I. Einführung
- II. „Mietpreisbremse“ nach BGB
- III. Wirksamkeit von Landesverordnungen in Bayern und Hessen
 - a) Bayern
 - b) Hessen

- IV. „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ (Mietendeckel) in Berlin
- V. Ausblick

Aktuelles zur Mietpreisbremse

I. EINFÜHRUNG

„Mietpreisbremse“ und „Mietendeckel“ sind nicht zuletzt auf Grund des Beschlusses eines „Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ durch den Berliner Senat am 22.10.2019 in aller Munde. Die Politik sieht darin ein probates Mittel, erheblichen Mietsteigerungen zu begegnen und den als überhitzt empfundenen Wohnungsmarkt abzukühlen.

Für Vermieter stellen sich damit neue Rechtsfragen. Wir wollen nachfolgend einen Überblick über den aktuellen Stand geben.

II. „MIETPREISBREMSE“ NACH BGB

Bereits seit dem 01.06.2015 sind die Vorschriften zur Regulierung der Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gemäß §§ 556d ff. BGB (sogenannte „Mietpreisbremse“) gesetzlich normiert. Mit Wirkung zum 01.01.2019 wurden diese Regelungen im BGB nochmals „verschärft“.

In Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt darf danach die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10% übersteigen. Nach einer aktuellen Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 18.07.2019 sind die entsprechenden Regelungen im BGB verfassungsgemäß. Welche Gemeinden unter den Anwendungsbereich der Mietpreisbremse fallen, können die jeweiligen Landesregierungen durch Erlass einer Rechtsverordnung (sogenannte „Mieterschutzverordnung“ oder „Mietenbegrenzungsverordnung“) nach speziellen Voraussetzungen selbst bestimmen. Hiervon haben viele Landesregierungen, u.a. auch Bayern, Berlin und Hessen, Gebrauch ge-

macht. Durch die Gesetzesinitiative zur Einführung eines „Mietendeckels“ in Berlin (siehe Ziffer IV.), dürfte die bislang wirksame Berliner Mietenbegrenzungsverordnung jedoch überlagert werden.

Vom Anwendungsbereich der Mietpreisbremse gibt es jedoch verschiedene Ausnahmen und Rückausnahmen, sodass Vermietern oft nicht klar ist, wie hoch die Miete tatsächlich sein darf.

Zudem haben der Erlass einer neuen Mieterschutzverordnung in Bayern sowie Urteile des Bundesgerichtshofes und des Bundesverfassungsgerichts für Aufsehen gesorgt, die unter anderem die Hessische Mieterschutzverordnung für unwirksam erachteten.

III. WIRKSAMKEIT VON LANDESVERORDNUNGEN IN BAYERN UND HESSEN

a) BAYERN

Mit Wirkung zum 07.08.2019 wurde in Bayern eine neue Mieterschutzverordnung erlassen, da die bisherige Mieterschutzverordnung aufgrund von Begründungsmängeln für unwirksam erachtet wurde. Nach Auffassung diverser Instanzgerichte ging aus der damaligen Verordnungsbegründung nicht nachvollziehbar hervor, mit welchem Gewicht welche Indikatoren bei der Ermittlung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten berücksichtigt wurden.

Ob die neue Mieterschutzverordnung in Bayern von den Gerichten nun für wirksam erachtet werden wird, bleibt abzuwarten. Aufgrund der erheblich umfangreicheren Begründung und Darlegung, warum einzelne Gemeinden unter den Anwendungsbereich der Verordnung fallen, ist derzeit jedoch da-

von auszugehen, dass die neuerlassene Mieterschutzverordnung nun dem Begründungserfordernis genügt und daher in Bayern seit dem 07.08.2019 wirksam ist.

b) HESSEN

Mit Urteil vom 17.07.2019 hat der Bundesgerichtshof die Hessische Mieterschutzverordnung wegen Begründungsmängel für nichtig erachtet. Gleichzeitig stellte der BGH klar, dass etwaige zur Unwirksamkeit führende Begründungsmängel auch durch eine nachträgliche Veröffentlichung einer Verordnungs begründung rückwirkend nicht geheilt werden könne.

Nach Ansicht des BGH ist daher nur ein Neu-erlass der Mieterschutzverordnung mit gleichzeitiger Verordnungs begründung – wie in Bayern - erforderlich, damit die Vorschriften zur Mietpreisbremse greifen.

IV. „GESETZ ZUR NEUREGELUNG GESETZLICHER VORSCHRIFTEN ZUR MIETENBEGRENZUNG“ (MIETENDECKEL) IN BERLIN

Am 22.10.2019 hat der Berliner Senat auf Landesebene ein „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ beschlossen (sog. Mietendeckel), das noch das Berliner Abgeordnetenhaus passieren muss. Folgende Regelungen sind dort u.a. vorgesehen:

- Mietenstopp für fünf Jahre; ab 2022 Möglichkeit zur Anpassung in Höhe von 1,3 % pro Jahr;
- Festlegung der Mietobergrenzen durch Fortschiebung der Mieten des Berliner Mietspiegels 2013 mit der Reallohnentwicklung bis 2019;
- Absolute Mietobergrenze für Neuvermietungen je nach Alter und Ausstattung zwischen EUR 3,92/m² bis EUR 9,80/m², wobei Staffel- oder Indexmieterhöhungen nicht über der Mietobergrenze liegen dürfen;
- Bei Wiedervermietungen von Wohnungen darf höchstens die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete aus dem vorherigen Mietverhältnis verlangt werden (Vormiete).
- Möglichkeit zur Kappung der Miete bei bestehenden Mietverhältnissen, wenn diese um mehr als 20 % über der zulässigen Mietobergrenze liegt; Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen je nach Lage; Kappung erstmalig 9 Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes möglich

- Anzeigepflicht von Modernisierungsmaßnahmen; Modernisierungskosten nur bis EUR 1/m² umlegbar,
- Verstöße gegen die Vorschriften zum Mietendeckel werden als Ordnungswidrigkeiten mit Geldbußen von bis zu EUR 500.000 geahndet.

Vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen sind u.a. Neubauwohnungen, die ab 2014 errichtet wurden.

Die Auswirkungen dieses Gesetzes sind insbesondere auf Bestandsmietverhältnisse erheblich: So soll es künftig möglich sein, dass Mieter bei Überschreiten der 20 %- Grenze via Bescheid des zuständigen Bezirksamtes Miete zurückverlangen können. Bei einer Altbauwohnung mit moderner Ausstattung, Sammelheizung und Bad in guter Lage würde die 120 % Grenze nach der derzeitigen Tabelle bei EUR 9,82 /m² liegen.

Das Gesetz ist rechtlich hoch umstritten, insbesondere ist die Frage, ob das Land Berlin hier gesetzgeberisch tätig werden darf, verfassungsrechtlich nicht geklärt. Zudem wird sicherlich die Frage des rückwirkenden Eingriffs in vertragliche Regelungen ebenso durch die Gerichte zu überprüfen sein wie der Umstand, dass die Lage für die Höhe des Mietobergrenze zumindest bei Neuvermietungen keine Rolle spielt.

Auch Mietern wird man angesichts dessen bis Klärung der offenen Fragen nicht empfehlen können, Miete unter Berufung auf ein entsprechendes Gesetz einzubehalten.

V. AUSBLICK

Auf Bundesebene hat sich der Koalitionsausschuss am 18.08.2019 auf eine Verschärfung und Verlängerung der Mietpreisbremse um weitere fünf weitere Jahre geeinigt.

In Bayern gibt es auf Landesebene zurzeit eine Gesetzinitiative, wonach die Bestandsmieten nur bis 80% der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden dürfen. Mieten die bereits über diesem Wert liegen, sollen unangetastet bleiben, wobei Mieterhöhungen wegen Modernisierungen die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten dürfen. Bei Neuvermietungen soll die ortsübliche Vergleichsmiete die Obergrenze bilden, wobei Index- und Staffelmieterrhöhungen unzulässig sein sollen.

Im Ergebnis werden die Eingriffe durch den Gesetzgeber intensiver, sodass von weiteren Mietpreisbegrenzungen auszugehen ist. Aufgrund der dynamischen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ist es für Vermieter derzeit umso wichtiger, sich über Veränderungen zu informieren und sich möglichst früh auf etwaige Gesetzesänderungen einzustellen.

Gerne beraten wir Sie zu allen Fragen rund um Ihre Immobilie sowie zu strategischen Fragen in Bezug auf Bestandsimmobilien und Neubauten.



Maximilian Steur
München

T +49 89 290 50 - 253
F +49 89 290 50 - 290
m.steur@zl-legal.de

Sekretariat:
Michelle Menzel
m.menzel@zl-legal.de



Dr. Andreas Damm
Berlin

T +49 30 880 331 - 221
F +49 30 880 331 - 100
a.damm@zl-legal.de

Sekretariat:
Judith Durdis
j.durdis@zl-legal.de

BÜRO MÜNCHEN

ZIRNGIBL Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB

Karlstraße 23
80333 München
Tel.: +49 (89) 290 50-0
Fax: +49 (89) 290 50-290

munich@zl-legal.de
www.zl-legal.de

BÜRO BERLIN

ZIRNGIBL Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB

Kurfürstendamm 194
10707 Berlin
Tel.: +49 (30) 880 331-0
Fax: +49 (30) 880 331-100

berlin@zl-legal.de
www.zl-legal.de

BÜRO FRANKFURT

ZIRNGIBL Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB

Bethmannstraße 8
60311 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (69) 589 99 58-0
Fax: +49 (30) 589 99 58-100

frankfurt@zl-legal.de
www.zl-legal.de

ZIRNGIBL Rechtsanwälte Partnerschaft, Partnerschaftsregister AG München PR 579. Weitere Pflichtangaben finden Sie auf der Webseite der ZIRNGIBL Rechtsanwälte Partnerschaft unter <http://www.zl-legal.de/Impressum.php>. Der Newsletter richtet sich an Geschäftsfreunde und Bekannte der ZIRNGIBL Rechtsanwälte Partnerschaft. Sein Inhalt ist nicht als Rechtsrat zu verstehen und ohne vorherige Beratung auch nicht als Entscheidungsgrundlage geeignet. Eine Haftung für den Inhalt der Beiträge kann trotz gewissenhafter Bearbeitung nicht übernommen werden. Sofern der Newsletter Links zu fremden Angeboten enthält, macht sich ZIRNGIBL diese fremden Seiteninhalte nicht zu Eigen. ZIRNGIBL hat keinen Einfluss auf die fremden Seiteninhalte, übernimmt dafür keinerlei Verantwortung und distanziert sich ausdrücklich davon. Sollten durch die fremden Inhalte Rechte oder gesetzliche Vorschriften verletzt werden, wird ZIRNGIBL den Link unverzüglich beseitigen, sobald ihr die Rechtsverletzung bekannt gemacht wurde. Wenn Sie unseren Newsletter ZL Aktuell nicht mehr erhalten möchten, können Sie ihn unter munich@zl-legal.de abbestellen.