

Universität Bielefeld | Postfach 10 01 31 | 33501 Bielefeld

Prof. Dr. Markus ArtzLehrstuhl für Bürgerliches Recht, Europäisches Privatrecht, Handels- und Wirtschaftsrecht
sowie Rechtsvergleichung

Telefon: (0521) 106 – 2666

Telefax: (0521) 106 – 152666

E-Mail: markus.artz@uni-bielefeld.de

Sekretariat: Kathrin Müller

Telefon: (0521) 106 - 6912

Stellungnahme zum mietrechtlichen Teil des Entwurfs eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung**(Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)****BT-Drucksache 18/3121****A. Vorbemerkungen**

Die vorliegende Stellungnahme zu dem Regierungsentwurf eines Mietrechtsnovellierungsgesetzes beschränkt sich auf bürgerlich-rechtliche Fragestellungen bei der Einführung einer sogenannten Mietpreisbremse. Sie geht daher nicht auf die Frage ein, ob die Einführung einer solchen Mietpreisbremse verfassungsrechtliche Probleme mit sich bringt. Ebenso wenig kann im Rahmen dieser Stellungnahme abgeschätzt werden, welche wohnungspolitischen, wohnungswirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Folgen die entsprechende Bestimmung einzelner Gebiete durch die Landesregierungen nach sich ziehen wird. Die Stellungnahme erfolgt auf der Grundlage, dass der politische Wille besteht, ein Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten zu erlassen. Es gilt daher zu klären, in welcher Form eine solche Mietpreisbremse in das geltende Wohnraummietrecht des BGB integriert werden kann.

Im Ergebnis spricht sich folgende Stellungnahme in erster Linie für die ersatzlose Streichung des § 556 e Abs. 1 BGB-E aus.

B. Regelungsziel: Praktikable Regelung eines vielschichtigen Problems

Ziel und Anspruch eines Gesetzes, mit dem eine sogenannte Mietpreisbremse eingeführt wird, muss es sein, entsprechende Vorschriften in das Bürgerliche Gesetzbuch zu integrieren, ohne dass eine Regelung geschaffen wird, die aufgrund ihrer Komplexität und Detailliertheit die Anwender vor erhebliche, wenn nicht gar unüberwindbare Schwierigkeiten stellt. Verhindert werden sollte dabei insbesondere, dass absehbar streitanfällige Vorschriften eingeführt werden, durch die der Regelungszweck gefährdet wird. Dabei ist zu bedenken, dass Adressat eines solchen Reglements nicht nur professionelle Teilnehmer am Rechtsverkehr sind. Vermieter, seien sie unternehmerisch tätig oder Privatpersonen, müssen in die Lage versetzt werden, die gesetzlich zulässige Miete für die konkrete Wohnung ohne übertriebenen Aufwand vor Abschluss des Vertrags zu ermitteln. Wohnraummieter, die stets Verbraucher sind, muss es ermöglicht werden, eine zu hoch angesetzte Miete tatsächlich zu rügen, ohne dass dies mit übermäßigem Aufwand oder unzumutbaren Kosten verbunden ist. Dadurch muss es dem Mieter weiterhin ermöglicht werden, auf dem Boden hinreichender Rechtssicherheit den Teil der Miete einzubehalten, der über das zulässige Maß hinausgeht, ohne Gefahr zu laufen, wegen Zahlungsverzugs gekündigt zu werden. Es bedarf vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Vermietung von Wohnraum um Verträge handelt, an denen oftmals auf beiden Seiten Verbraucher beteiligt sind (Vermieter und Mieter), trotz der außer Frage stehenden Komplexität des zu regelnden Problems einer möglichst einfachen Regelung. Ansonsten gerät die Effektivität der Regelung ernsthaft in Gefahr.

Außer Frage steht weiterhin, dass die Einführung einer komplizierten und streitträchtigen Regelung auch die Gerichte und die Anwaltschaft vor Probleme stellt und belastet.

Betrachtet man nun den vorliegenden Regierungsentwurf unter dieser Prämisse, kann an dem Befund kein Zweifel bestehen, dass das Regelungsproblem außerordentlich kompliziert und detailliert gelöst werden soll. Die Komplexität des vorgesehenen Regelungspakets zur Mietpreisbremse gibt Anlass zu der Befürchtung, dass die praktische Handhabbarkeit ernsthaft gefährdet ist und das Regelungsziel allein vor diesem Hintergrund nicht erreicht wird.

Betrachtet man die sich abzeichnenden schwierigen Rechtsprobleme, die jeweils eine systematische und ebenso eine praktische Komponente haben, stellt sich heraus, dass viele komplizierte Fragen im Zusammenhang mit der Orientierung der zulässigen Miete an der sogenannten Vormiete entstehen. Diese Probleme sollen zunächst überblickartig dargestellt werden, bevor ein Lösungsvorschlag präsentiert wird, der zu einer erheblichen Vereinfachung des Regelungspakets führt.

C. Bestimmung der zulässigen Neuvertragsmiete auf vier Ebenen

Nach dem Regierungsentwurf kann die zulässige Miethöhe für eine konkrete Wohnung auf vier unterschiedlichen Wegen zu bestimmen sein. Den Grundsatz bildet die Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete, auf die der Vermieter einen Aufschlag von 10 % vornehmen darf (§ 556 d Abs. 1 BGB-E). War die sogenannte Vormiete, also die Miete, die ein Vormieter für die betreffende Wohnung tatsächlich schuldete, höher als die ortsüblich Vergleichsmiete zuzüglich 10 %, so soll diese Vormiete Maß geben (§ 556 e Abs. 1 BGB-E). Hatte der Vermieter in jüngerer Vergangenheit und in einem bereits beendeten Mietverhältnis Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, ohne eine Mieterhöhung nach § 559 BGB zu erklären, kann sich eine Steigerung der zulässigen Miete dadurch ergeben, dass ausgehend von dem Niveau der nicht modernisierten Wohnung ein Modernisierungszuschlag erfolgt (§ 556 e Abs. 2 BGB-E). Schließlich sieht der Entwurf eine unterschiedlich weitgehende Freistellung der zulässigen Neuvertragsmieten bei Neubauten und kernsanierten Wohnungen vor (§ 556 f BGB-E).

D. Die Vormiete - Gewährung von Bestandsschutz nach § 556 e Abs. 1 BGB-E

I. Regelungsansatz im Regierungsentwurf

Der Entwurf eines neuen § 556 e Abs. 1 BGB formuliert schlicht, dass in dem Fall, dass die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556 d Abs. 1 BGB-E zulässige Miete ist, eine Miete vereinbart werden darf, die der Höhe der Vormiete entspricht. Bei der Ermittlung der Vormiete sollen sowohl Minderungen als auch Mieterhöhungen unberücksichtigt bleiben, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

II. Problemfelder der Orientierung an der Vormiete

So einfach die Orientierung an der bislang zu zahlenden Miete auf den ersten Blick auch erscheinen mag, bringt sie zahlreiche schwierige rechtstechnische und im Nachgang praktische, streitträchtige Probleme mit sich.

1. Äquivalenzverhältnis als Orientierungspunkt

Ausgangspunkt der Überlegung muss der Vergleich des jeweiligen Äquivalenzverhältnisses (zwischen vereinbarter Leistung und Gegenleistung) im beendeten und neu abzuschließenden Vertrag sein. Die Vormiete kann dabei nicht schlicht als Datum herangezogen werden, sondern ist stets in Bezug zu setzen zu dem Pflichtenprogramm der Partei-

en. Dieser Katalog an vertraglichen Pflichten kann sich von Vertrag zu Vertrag durchaus nicht nur unerheblich unterscheiden. Zu denken ist etwa an die Übernahme von Renovierungs- oder Reparaturpflichten durch den neuen Mieter, der der Bundesgerichtshof bekanntlich Entgeltcharakter zuschreibt. Ähnlich verhält es sich mit der Übernahme von Hausmeisterarbeiten oder der Gartenpflege durch den ehemaligen resp. den neuen Mieter, der Nutzungsmöglichkeit von Gemeinschaftsflächen (Garten etc.) sowie mit dem Stellplatz, der dem einen Mieter zur Verfügung gestellt wird, dem anderen nicht. Jeweils muss bei der Bestimmung der zulässigen Miete durch Orientierung an der Vormiete der entsprechende Entgeltanteil hinzu- oder herausgerechnet werden, was die Parteien vor nicht unerhebliche Probleme stellt (*Blank*, WuM 2014, 641, 650).

Um es ganz deutlich zu machen: Der Vermieter muss bei bzw. vor Vertragsabschluss berechnen, in welchem Umfang Abweichungen der im Nachmietvertrag vereinbarten Pflichten von dem mit dem Vormieter vereinbarten Pflichtenprogramm zu Ab- oder Zuschlägen hinsichtlich der Vormiete führen. Der Mieter hat selbiges zu tun, wenn er zu rügen gedenkt, dass die vereinbarte Miete in Bezug auf eine mitgeteilte Vormiete unzulässig hoch ist.

Die Inbezugnahme der Vormiete gelingt des Weiteren nur, wenn die Mietstruktur unverändert geblieben ist.

Schon diese Überlegungen zeigen, dass es zu kurz gegriffen ist zu behaupten, die Möglichkeit, die Vormiete weiter vereinbaren zu können, erleichtere den Umgang mit einer Mietpreisbremse. Die folgenden Ausführungen, insbesondere zur Berücksichtigung von Mietminderungen und zum Auskunftsanspruch des Mieters, werden dies bestärken.

2. Berücksichtigung bzw. Außerachtlassung von Mietminderungen

Ein regelungstechnisch erhebliches Problem wirft der Umgang mit im beendeten Mietverhältnis eingetretenen Mietminderungen auf (eingehend dazu *Blank*, WuM 2014, 641, 649 ff.). Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass der vorliegende Regelungsentwurf insoweit widersprüchlich ist. § 556 e Abs. 1 Satz 1 BGB-E orientiert sich an der vom vorherigen Mieter „geschuldeten“ Miete. Da die Minderung im Mietrecht kraft Gesetzes eintritt, § 536 Abs. 1 BGB, schuldete der frühere Mieter nur den gekürzten Betrag. Nun stellt allerdings § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB-E fest, Minderungen seien insoweit außer Betracht zu lassen. Hintergrund dieses Regelungsansatzes dürfte es sein, dass dem Vermieter, der einen die Minderung auslösenden Mangel nach Beendigung des vorherigen Mietverhältnisses tatsächlich behoben hat, nicht dadurch eine Benachteiligung erleidet, dass die zulässige Miete durch den geminderten Betrag begrenzt wird.

Nicht zu übersehen ist aber, dass es neben dieser der Regelung zu Grunde liegenden Fallkonstellation zahlreiche andere Situationen gibt.

Zunächst liegt der Fall auf der Hand, dass der Vermieter von der Beseitigung des Mangels absieht. Hier mag man es noch für hinnehmbar halten, dass sich auch der neue Mieter darauf soll berufen müssen, dass die Miete gesenkt und er nicht zur Zahlung der gesamten wirksam vereinbarten Miete verpflichtet ist.

Wie ist aber zu verfahren, wenn der Vermieter den im vorherigen Vertrag einen Mangel ausmachenden Umstand zu einer vertraglich vereinbarten Beschaffenheit macht und auf diesem Wege einer Anpassung der vertraglichen Sollbeschaffenheit gleichsam beseitigt? Exemplarisch sei der Fall genannt, dass sich die Dachgeschosswohnung im Sommer außerordentlich aufheizt, was im vorherigen Vertrag zur Mietminderung führte, nun aber dem Vertragsformular explizit zu entnehmen ist, mit dem sich der neue Mieter einverstanden erklärt. Das Äquivalenzverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung im jeweiligen Vertrag ist unterschiedlich. Es fragt sich, wie dies bei der Heranziehung der Vormiete zu berücksichtigen ist.

Dass es völlig unangemessen sein kann, die Minderung im vorherigen Mietverhältnis unberücksichtigt zu lassen, tritt besonders deutlich zu Tage, wenn es sich um einen nicht behebbaren Mangel handelt. Es drängt sich die Fallkonstellation der erheblichen Flächenabweichung geradezu auf. Hat der Vermieter im zuvor durchgeführten Mietverhältnis eine Wohnung mit einer tatsächlichen Wohnfläche für 80 qm mit der verbindlichen vertraglichen Angabe von 100 qm vermietet, war die vereinbarte Miete von 1.000 € entsprechend gesenkt, angenommen auf 800 €. Vor dem Hintergrund des Gesetzesentwurfs stellen sich zwei Fragen:

Soll es in diesem Fall möglich sein, die erheblich über der Vergleichsmiete liegende Miete von 1.000 € erneut zu verlangen, während der Vertrag wiederum eine Wohnfläche von 100 qm ausweist und ist es dann Aufgabe des neuen Mieters zu erkennen, dass die tatsächliche Wohnfläche bedeutend geringer ist?

Soll der Vermieter berechtigt sein, nach Anpassung der Flächenangabe an die Realität (80 qm) die vormals vereinbarte, mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Miete von 1.000 € auch im neu abzuschließenden Vertrag zu verlangen?

3. Nichtberücksichtigung kurzfristig einvernehmlich vereinbarter Mieterhöhungen

Ein weiterer nicht unproblematischer Aspekt besteht im Zusammenhang mit der Orientierung an der Vormiete zur Bestimmung der zulässigen Miete darin, dass Vermieter durch die Regelung in § 556 e Abs. 1 Satz 2 BGB-E, wonach Mieterhöhungen, die mit dem vor-

herigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart wurden, außer Betracht bleiben, unter den Generalverdacht gestellt werden, die Vormiete künstlich in die Höhe getrieben zu haben. Hier orientiert sich der Gesetzentwurf an dem unlauter handelnden Vermieter, ohne allerdings kollusives Verhalten vorauszusetzen. Daneben treten wiederum Folgeprobleme auf. Es fragt sich etwa, wie einvernehmliche, gesetzesgestützte Mieterhöhungen nach § 558 BGB zu behandeln sind, wenn sie im letzten Jahr des vorausgegangenen Mietverhältnisses erfolgt sind und ob es darauf ankommt, dass der Vertragsschluss nicht durch Urteil herbeigeführt wurde.

4. Auskunftsanspruch des Mieters

Der Mieter hat nach § 556 g Abs. 2 BGB-E den Verstoß gegen die Vorschriften über die Mietpreisbremse zu rügen, will er übermäßig gezahlte Miete kondizieren. Auch der Auskunftsanspruch des Mieters gegenüber dem Vermieter aus § 556 g Abs. 3 Satz 1 BGB-E bringt insbesondere Probleme in dem Fall mit sich, dass sich die zulässige Miete aus der Orientierung an der Vormiete ergeben soll. Hier kann sich der Mieter aus eigenen Erkenntnismitteln kein Bild über die zulässige Miete machen. Er hat den Auskünften des Vermieters zu vertrauen oder kann sie eben in Abrede stellen, was das neu geschlossene Mietverhältnis unmittelbar mit einem Streit belastet. Die Parteien sofort in einen Rechtsstreit über die tatsächliche Höhe der Vormiete zu treiben, ist außerordentlich misslich und belastet das Vertragsverhältnis enorm.

5. Rechtstatsächlicher Befund: Massives Ansteigen der Bestandsmieten

Schließlich ist offenbar festzustellen, dass es seit der öffentlichen Diskussion über die Einführung der Mietpreisbremse zu einem enormen Ansteigen der Bestandsmieten gekommen ist. Dies lässt sich im Grunde nur dadurch erklären, dass Vermieter sich im Hinblick auf die Anschlussvermietung eine hohe „Vormiete“ sichern möchten.

Weiterhin darf nicht übersehen werden, dass sich in Folge der Absicherung des Niveaus der über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Vormiete zwei unterschiedliche Mietmärkte entwickeln. Auf dem einen Mietmarkt wirkt die Begrenzung der Miethöhe bei Neu- bzw. Wiedervermietung, auf dem anderen können weiterhin überhöhte Preise genommen werden, die sich an der entsprechenden Vormiete orientieren.

III. Bestandsschutz nach Vertragsende

Angesichts der Vielzahl streitträchtiger Probleme, die mit der Berücksichtigung der Vormiete einhergehen, ist zu hinterfragen, worauf sich die Annahme gründet, der Vermieter

müsse zumindest die Vormiete dem neuen Vertragsverhältnis zu Grunde legen können. Es wird sich zeigen, dass es keine belastbare zivilrechtliche Begründung für die Einführung einer solchen Regelung zum Bestandsschutz gibt.

Betrachtet man die Begründung des vorliegenden Gesetzentwurfs, so begnügt sich dieser hinsichtlich der Einführung des § 556 e Abs. 1 BGB-E damit festzustellen, der Vermieter genieße Bestandsschutz hinsichtlich der im vorherigen Mietverhältnis vereinbarten Miete. Es wird darauf hingewiesen, dass allein der Mietanstieg verhindert werden und nicht bereits vereinbarte Mietentgelte gesenkt werden sollen (BT-Drucksache 18/3121, S. 29 f.). Woraus sich der behauptete Bestandsschutz für den Vermieter ergeben soll, wird allerdings nicht offengelegt.

1. Bestandsschutz im laufenden Mietverhältnis

Um es ganz deutlich zu sagen und Missverständnissen vorzubeugen: Selbstverständlich genießt der Vermieter Schutz hinsichtlich seiner einmal im bestehenden Vertragsverhältnis erlangten Rechtsposition. Die bislang wirksam vereinbarte Miete kann er ohne weiteres von seinem Vertragspartner, dem Mieter, weiter verlangen. Kein Vermieter soll durch die Einführung einer Mietpreisbremse dazu gezwungen werden, die Miete im laufenden Vertrag zu senken. Hier besteht eindeutig Bestandsschutz.

Ein solcher Bestandsschutz, soweit man diese aus dem Verwaltungsrecht bekannte Begrifflichkeit im Vertragsrecht überhaupt verwenden mag, bedarf allerdings eines Bezugspunkts. Dieser kann hier nur das Äquivalenzverhältnis im laufenden Mietverhältnis sein. Vermieter und Mieter haben sich einmal auf eine bestimmte Miete geeinigt, dieses Austauschverhältnis ist vor Eingriffen des Gesetzgebers geschützt. Allerdings beschränkt sich dieser Schutz auf das konkrete Vertragsverhältnis und endet gemeinsam mit diesem.

All dies ergibt sich aus dem Grundsatz der Relativität des Schuldverhältnisses. Die Miete ist im deutschen Recht nicht als sachenrechtliche Nutzung an einer fremden Sache ausgestaltet, was sich etwa auch bei der Problematik der sog. Doppelvermietung zeigt. Es handelt sich um einen schlichten schuldrechtlichen Vertrag, der mit Kündigung oder Zeitablauf endet.

2. Bestandsschutz nach Vertragsende

Dass nach der Beendigung des Vertrags dem Vermieter das Privileg der vereinbarten, über der zulässigen Miete liegenden Vertragsmiete, nicht mehr zusteht, ergibt sich bereits aus den vorstehenden Erwägungen. Der vorherige Mietvertrag ist beendet und zeitigt keine Wirkungen mehr. Der Vermieter hat sich auf dem aktuellen Mietmarkt wie jeder andere

Anbieter nach einem neuen Vertragspartner umzusehen. Der neue Vertrag unterliegt den dann geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Es ist im Übrigen nicht nachzuvollziehen, warum Vermieter, die in der Vergangenheit eine moderate Miete verlangt haben, von der Einführung der Mietpreisbremse betroffen sein sollen, solche Vermieter, die schon jetzt bzw. bis zum Erlass einer entsprechenden landesrechtlichen Verordnung weit über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Preise verlangen, verschont bleiben sollen (so, unter Bezugnahme auf Art. 3 GG das Gutachten der Prof. *Blankenagel, Schröder* und *Spoerr* vom 12.11.2014, S. 72).

Soweit ein Vermieter seine Investitionen in die Immobilie auf der Grundlage weit über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegender Einnahmen kalkuliert hat, ist ein Bestandsschutz über das bestehende Mietverhältnis hinaus weder angezeigt noch geboten. Ändern können sich sowohl die Marktverhältnisse als auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen. So lange nicht in bestehende Mietverträge eingegriffen wird, genießt der Vermieter insoweit keinen Schutz. Es ist insbesondere nicht ersichtlich, dass die im zwischenzeitlich beendeten Mietverhältnis erzielte Miethöhe dem Eigentum anhaftet und insoweit Schutz genießt. Es handelt sich, um es nochmals deutlich zu sagen, um eine schuldrechtliche Rechtsposition, die sich mit Vertragsende erledigt und Dritten gegenüber keine Wirkung entfalten kann.

IV. Zwischenergebnis

§ 556 e Abs. 1 BGB-E ist ersatzlos zu streichen.

E. Folgen und Folgeänderung des Verzichts auf die Orientierung an der „Vormiete“

I. Folgen der Streichung von § 556 e Abs. 1 BGB-E

Durch die Streichung von § 556 e Abs. 1 BGB-E fallen zahlreiche streitträchtige Probleme des Gesetzentwurfs weg. Insbesondere stellen sich die Fragen des Umgangs mit der geminderten Miete im vorherigen Mietverhältnis nicht und das Auskunftsrecht aus § 556 g Abs. 3 BGB-E wird erheblich entschärft. Der Vermieter wird darüber hinaus von dem pauschalen Verdacht befreit, im letzten Vertragsjahr die Vormiete künstlich ggf. in kollusivem Zusammenspiel mit dem Vormieter in die Höhe getrieben zu haben.

Derzeit im Hinblick auf die Einführung der Mietpreisbremse vorgenommene Mieterhöhungen erweisen sich jedenfalls in Bezug auf den Folgemietvertrag als fruchtlos. Der Vermieter tritt in Konkurrenz zu allen anderen von der Mietpreisbremse betroffenen Anbietern, was zu einer Absenkung des Mietniveaus in angespannten Märkten führt.

Im Übrigen wird durch die Streichung der vertragsbrüchige Vormieter nicht etwa privilegiert. Es macht sich der Vormieter gegenüber seinem Vermieter schadensersatzpflichtig, wenn es etwa verzugsbedingt zur Beendigung des Vertrags kommt. Der Vormieter hat bis zu dem Zeitpunkt, zu dem auch er ordentlich den Vertrag hätte beenden können, also in der Regel drei Monate, dem Vermieter die Differenz auszugleichen, die zwischen Vormiete und nun zulässiger Miete liegt.

II. Folgeänderung

Durch den Verzicht auf die Orientierung an der Vormiete käme auch der Vermieter, der seine Wohnung umfassend renoviert hat, bei dem auf den ersten Vertragsschluss folgenden Vertrag nicht mehr in den Genuss der seinerzeit erzielten Miete. § 556 f BGB-E ist insoweit dahingehend anzupassen, dass nicht nur Neubauten sondern auch umfassend modernisierte Gebäude dauerhaft von der Wirkung der Mietpreisbremse verschont bleiben. Dies wäre im Übrigen auch unabhängig von der Streichung des § 556 e Abs. 1 BGB-E konsequent und richtig.

F. Bestimmung der zulässigen Miethöhe am Maßstab der ortsüblichen Vergleichsmiete

Verzichtet man auf die Orientierung an der Vormiete, erlangt die Bestimmung der zulässigen Miete nach § 556 d Abs. 1 BGB-E, wonach die Miete höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf, zusätzliche praktische Bedeutung. Hier sollten im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens folgende Fragen geklärt werden:

Ist mit der ortsüblichen Vergleichsmiete die konkrete Einzelvertragsmiete oder etwa ein Spannenoberwert gemeint?

Bietet es sich an, den Anwendungsbereich der Mietpreisbremse auf Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu beschränken, in denen ein **qualifizierter Mietspiegel** existiert, um sicherzustellen, dass sowohl Vermieter, insbesondere privat handelnde, vor Vertragsabschluss als auch Mieter, wenn sie eine Mietpreisüberhöhung rügen möchten, tatsächlich die Möglichkeit haben, mit vertretbarem Aufwand und ansatzweise rechtssicher die zulässige Miete für die konkrete Wohnung zu ermitteln?

Es ist zu bedenken zu geben, dass die Ermittlung der zulässigen Miethöhe für beide Vertragsparteien nach Einführung einer Mietpreisbremse von enormer Bedeutung sein wird. Der Vermieter hat sich vor Abschluss des Vertrags damit auseinander zu setzen, wo die zulässige Miete für sein Objekt liegt, während sich der Mieter Gedanken darüber machen kann, übermäßige Miete einzubehalten. Verlangt der Vermieter zu viel, belastet er das

Mietverhältnis von vornherein mit Streit. Zahlt der Mieter zu wenig, kommt er in die Gefahr der Zahlungsverzugskündigung.

Dies ist im Übrigen nicht zu vergleichen mit der Situation des Mieterhöhungsverlangens. Der Vermieter ist im laufenden Mietverhältnis nach geltendem Recht nicht gezwungen, sich mit der ortsüblichen Vergleichsmiete auseinander zu setzen. Er kann schlicht darauf verzichten, eine Mieterhöhung nach § 558 BGB durchzuführen. Alternativ kann er sich etwa mit dem Mieter zusammensetzen und eine einvernehmliche Mietänderung herbeiführen. Die Einführung des recht komplexen Vergleichsmietensystems ist allein als Korrektiv zum Ausschluss der Änderungskündigung nach § 573 Abs. 1 Satz 2 BGB zu begreifen, auf das der Vermieter zurückgreifen kann, wenn er mag. Nach dem Konzept der Mietpreisbremse müssen sich die Parteien aber mit der Einordnung der Wohnung auseinandersetzen, so dass die Übertragung der Grundsätze des Miethöherechts auf die Bestimmung der zulässigen Vertragsmiete nicht vorschnell geschehen darf. Man stelle sich nur den Fall vor, eine der Parteien orientiere sich jeweils an drei selbst bestimmten Vergleichswohnungen.

In Anbetracht der Relevanz der jeweiligen Entscheidungen der Parteien bedarf es unbedingt einer handhabbaren Regelung. Insoweit mag einiges dafür sprechen, die Einführung der Mietpreisbremse an das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels zu koppeln.

G. Harmonisierung von § 556 d Abs. 2 BGB-E und § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB

Das hier zu regulierende Problem hat auf der Tatbestandsebene zahlreiche Ähnlichkeiten mit der bereits bei der Mietrechtsänderung 2013 vollzogenen Senkung der Kappungsgrenze. Hier sollte man die Bestimmung des angespannten Wohnungsmarkts und die Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung harmonisieren.

Bielefeld, den 30.10.2014



(Prof. Dr. Markus Artz)