

Referentenentwurf

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz

Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung

(Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)

A. Problem und Ziel

Das Gesetz begegnet zwei drängenden Problemen auf dem derzeitigen Mietwohnungsmarkt:

Zum einen steigen vor allem in prosperierenden Städten die Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen derzeit weit überdurchschnittlich an. Diese Entwicklung auf angespannten Wohnungsmärkten hat vielfältige Ursachen. Sie führt dazu, dass vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber inzwischen auch Durchschnittsverdiener immer größere Schwierigkeiten haben, in den betroffenen Gebieten eine für sie noch bezahlbare Wohnung zu finden. Erhebliche Teile der angestammten Wohnbevölkerung werden aus ihren Wohnquartieren verdrängt. Dieser Entwicklung begegnen die neuen Regelungen im Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs, indem sie den zulässigen Mietanstieg bei der Wiedervermietung von Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten, die von den Landesregierungen ausgewiesen werden, auf die ortsübliche Miete zuzüglich 10 Prozent begrenzen.

Zum anderen können gerade auch auf diesen angespannten Wohnungsmärkten Vermieter die Kosten der von ihnen eingeschalteten Makler auf die Wohnungssuchenden abwälzen. Wer sich weigert, die Zahlung der Maklercourtage zu übernehmen, scheidet faktisch aus dem Bewerberkreis aus. Die Änderungen im Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung zielen deshalb darauf ab, dass auch bei der Wohnraumsuche das marktwirtschaftliche Prinzip gilt: Wer bestellt, bezahlt. Auch künftig können aber sowohl Mieter als auch Vermieter Auftraggeber des Wohnungsvermittlers sein.

B. Lösung

In das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) werden in den §§ 556d ff. folgende Regelungen eingefügt:

- Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen darf die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent steigen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung für höchstens jeweils fünf Jahre die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen diese Mietpreisbegrenzung gilt.
- Neu errichtete und umfassend modernisierte Wohnungen sind bei Erstvermietung von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen.
- Eine zulässig vereinbarte Miete darf auch bei Wiedervermietung weiter verlangt werden. Der Vermieter ist also nicht gezwungen, eine frei gewordene Wohnung unterhalb der bisherigen Miete anzubieten.

- Modernisierungen vor Wiedervermietung erlauben eine erhöhte Wiedervermietungs- miete nach den Regeln einer Modernisierung im bestehenden Mietverhältnis. Die Vertragsparteien werden also so gestellt, als wäre die Modernisierungsmaßnahme im bestehenden Mietverhältnis durchgeführt und die Miete auf dieser Grundlage ange- passt worden.
- Bei Staffelmietverträgen gelten die vorbezeichneten Regelungen für jede Mietstaffel, bei Indexmieten für die vereinbarte Ausgangsmiete.
- Der Mieter hat gegenüber dem Vermieter einen gesetzlichen Auskunftsanspruch zu den preisbildenden Tatsachen, soweit er diese nicht selbst ermitteln kann, z. B. mit Hilfe des örtlichen Mietspiegels. Beanstandungen der vereinbarten Miete muss der Mieter qualifiziert rügen, um Rückforderungsansprüche für künftig fällige Mieten zu erhalten.

Durch die Änderungen im BGB werden die Bestimmungen zur Mietpreisüberhöhung (§ 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954) überflüssig. Die Vorschrift wird aufgehoben.

Das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) wird insbesondere in § 2 Absatz 1a und 5 sowie in § 8 wie folgt geändert:

- Entgeltpflichtige Maklerverträge zwischen einem Wohnungssuchenden und dem Wohnungsvermittler (Makler) kommen nur noch dann zustande, wenn der Woh- nungssuchende in Textform (z. B. E-Mail) einen Suchauftrag erteilt und der Makler ausschließlich wegen dieses Suchauftrages diejenige Wohnung beschafft, über die der Mietvertrag schließlich zustande kommt.
- Hat der Vermieter dem Makler eine Wohnung zur Suche eines für ihn geeigneten Mieters an die Hand gegeben, ist der Mieter keinesfalls zur Zahlung der Courtage verpflichtet. Vereinbarungen, um die Zahlungspflicht für die Maklervergütung auf den Mieter abzuwälzen, sind unwirksam.
- Verstöße von Wohnungsvermittlern gegen die vorbezeichneten Bestimmungen kön- nen mit Bußgeldern verfolgt werden.

C. Alternativen

Keine. Die Dämpfung des Mietanstiegs bei der Wiedervermietung von Wohnraum schafft keinen zusätzlichen Wohnraum, ist aber erforderlich, um zeitnah die negativen Auswir- kungen angespannter Wohnungsmärkte zu begrenzen. Die Änderung des Rechts der Wohnungsvermittlung ist angezeigt, um die Verwirklichung eines materiellen Besteller- prinzipts auch in diesem Bereich des Vertragsrechts zu gewährleisten.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Die Rechtsänderungen werden voraussichtlich eher geringe Auswirkungen bei den Haus- halten des Bundes, der Länder und der Kommunen haben. Einsparungen beim Wohngeld oder bei Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch sind zu erwarten, aber nicht verlässlich abzuschätzen.

E. Erfüllungsaufwand

Soweit Erfüllungsaufwand die Gruppe der Vermieter betrifft, sind hiervon sowohl Bürgerinnen und Bürger (Privatvermieter) betroffen als auch die Wirtschaft (gewerbliche Vermieter) und die Verwaltung (Vermietung als fiskalische Tätigkeit). Datengrundlagen für eine belastbare Abgrenzung dieser Vermieter-Gruppen sind nicht vorhanden. Private Vermieter stellen jedoch den größten Teil des Angebots an Mietwohnungen. Deshalb wird im Folgenden der vermierterseitige Erfüllungsaufwand einheitlich nur als Aufwand für Bürgerinnen und Bürger dargestellt.

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Die Mieter sparen Erfüllungsaufwand in Höhe von geschätzt jährlich 854,18 Millionen Euro:

- 282,8 Millionen Euro jährlich resultieren aus den Maßnahmen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (eingesparte Mieten).
- 571,38 Millionen Euro jährlich beruhen auf der Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (eingesparte Maklercourtage).

Für die Gruppe der Vermieter entsteht ein geschätzter jährlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von 520,88 Millionen Euro, der sich wie folgt zusammensetzt:

- 301,79 Millionen Euro jährlich resultieren aus den Maßnahmen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten. Hiervon entfallen 282,8 Millionen Euro darauf, dass der Mietanstieg in den von der Neuregelung betroffenen Gebieten auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent begrenzt ist. In Höhe von weiteren 18,99 Millionen Euro beruht er auf dem geschätzten Mehraufwand für die Feststellung der zulässigen Miete. Hiervon entfallen 2,11 Millionen Euro auf Bürokratiekosten für die Erfüllung von Informationspflichten gegenüber dem Mieter.
- 219,09 Millionen Euro jährlich folgen aus den Maßnahmen zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung: Dieser geschätzte Aufwand entsteht dadurch, dass die Vermieter künftig entweder die Mietersuche selbst übernehmen oder einen von ihnen eingeschalteten Wohnungsvermittler selbst vergüten.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Soweit ein Anteil der unter E.1 ausgewiesenen Beträge auf die Wirtschaft als Vermieter entfällt, wird auf die Ausführungen in der Vorbemerkung zu E. verwiesen.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Soweit ein Anteil der unter E.1 ausgewiesenen Bürokratiekosten auf die Wirtschaft als Vermieter entfällt, wird auf die Ausführungen in der Vorbemerkung zu E. verwiesen.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Soweit ein Anteil der unter E.1 ausgewiesenen Beträge auf die Verwaltung als Vermieter entfällt, wird auf die Ausführungen in der Vorbemerkung zu E. verwiesen.

Erfüllungsaufwand für die Verwaltung entfällt, weil Bußgeldverfahren nach § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 (WiStrG) entfallen. Die Höhe kann nicht verlässlich beziffert werden.

F. Weitere Kosten

Durch mittelbare Auswirkungen der Mietpreisregulierung auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete wird es auch bei Mieterhöhungen in Bestandsmietverträgen zu einer nicht bezifferbaren dämpfenden Wirkung des allgemeinen Preisniveaus kommen.

Für Wohnungsvermittler wird die voraussichtliche Änderung des Verhaltens von Vermietern durch die Neuregelungen im Wohnungsvermittlungsrecht wahrscheinlich zu deutlichen Umsatzrückgängen führen.

Auseinandersetzungen zwischen den Vertragsparteien über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn in den von der Neuregelung betroffenen Gebieten werden voraussichtlich zu einer zusätzlichen der Höhe nach nicht prognostizierbaren Kostenbelastung für Vermieter, Mieter und Justiz führen.

Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung

(Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird nach der Angabe zu Buch 2 Abschnitt 8 Titel 5 Untertitel 2 Kapitel 2 Unterkapitel 1 folgende Angabe eingefügt:

„Unterkapitel 1a

Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“.

2. § 549 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 2 werden in dem Satzteil vor Nummer 1 nach dem Wort „Vorschriften“ die Wörter „über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d bis 556g),“ eingefügt.
 - b) In Absatz 3 wird die Angabe „557“ durch die Angabe „556d“ ersetzt.
3. Nach § 556c wird folgendes Unterkapitel 1a eingefügt:

„Unterkapitel 1a

Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

§ 556d

Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um zehn Prozent übersteigen.

(2) Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 556e

Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung

(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete bleiben Mieterhöhungen unberücksichtigt, die nach § 557 Absatz 1 mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3 und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 556f

Ausnahmen

Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf

1. die erste Vermietung neu errichteter Wohnungen und
2. die Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen.

§ 556g

Auskunft über die Miete, Rückforderungsansprüche

(1) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Die Rüge muss die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht. Auf den Rückforderungsanspruch sind die §§ 814 und 817 Satz 2 nicht anzuwenden.

(3) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 1 und 2 bedürfen der Textform.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

4. § 557a wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt:

„(4) Die §§ 556d bis 556g sind auf jede Mietstaffel anzuwenden. Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556d Absatz 1 zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird. Die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe bleibt erhalten.“

b) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5.

5. § 557b wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt:

„(4) Die §§ 556d bis 556g sind nur auf die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anzuwenden.“

b) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5.

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 3 Absatz 11 wird aufgehoben.

2. Folgender § ... [einsetzen: nächster bei der Verkündung freier § mit Zählbezeichnung] wird angefügt:

„§ ... [einsetzen: nächster bei der Verkündung freier § mit Zählbezeichnung]

Übergangsvorschriften zum Mietrechtsnovellierungsgesetz vom ... [einsetzen: Datum der Ausfertigung des Gesetzes]

Die §§ 556d bis 556g, 557a Absatz 4 und § 557b Absatz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden auf Mietverträge und Staffelmietvereinbarungen über Wohnraum, die vor Inkrafttreten einer Rechtsverordnung nach § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in deren Anwendungsbereich abgeschlossen worden sind.“

Artikel 3

Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung

Das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745, 1747), das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:

„(1a) Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn,

1. der Wohnungssuchende erteilt dem Wohnungsvermittler in Textform einen Suchauftrag und
2. der Wohnungsvermittler holt ausschließlich wegen dieses Suchauftrags vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten (§ 6 Absatz 1).“

- b) Absatz 5 wird wie folgt gefasst:

„(5) Eine Vereinbarung ist unwirksam, wenn

1. sie von den Absätzen 1 bis 4 abweicht oder
2. durch sie der Wohnungssuchende verpflichtet wird, ein vom Vermieter oder einem Dritten geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen.“

2. § 3 Absatz 2 Satz 2 wird aufgehoben.

3. In § 5 Absatz 2 wird die Angabe „§ 3 Abs. 2 Satz 2“ durch die Wörter „§ 2 Absatz 5 Nummer 2“ ersetzt.

4. § 8 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Der Nummer 1 wird folgende Nummer 1 vorangestellt:
 - „1. entgegen § 2 Absatz 1a vom Wohnungssuchenden ein Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt,“.
 - bb) Die bisherige Nummer 1 wird Nummer 1a.
- b) In Absatz 2 wird die Angabe „Nr. 2“ durch die Wörter „Nummer 1 und 2“ und die Angabe „Nr. 1“ durch die Angabe „Nummer 1a“ ersetzt.

Artikel 4

Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

Das Wirtschaftsstrafgesetz 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 5 wird aufgehoben.
2. In § 8 Absatz 1 wird jeweils die Angabe „6“ durch die Angabe „4“ ersetzt.

Artikel 5

Inkrafttreten

In Artikel 1 Nummer 3 tritt § 556d Absatz 2 am Tag nach der Verkündung in Kraft. Im Übrigen tritt dieses Gesetz am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des zweiten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Regelungsbedarf

1. Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten

a) Beschreibung der aktuellen Situation

Vor allem in prosperierenden Ballungszentren, aber auch in attraktiven Mittelstädten und Hochschulstandorten steigen die Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen derzeit weit überdurchschnittlich an. Dieser Entwicklung begegnen die neuen Regelungen, indem sie den zulässigen Mietanstieg bei der Wiedervermietung von Wohnraum in den betroffenen Gebieten auf die ortsübliche Miete zuzüglich 10 Prozent begrenzen.

Die Verknappung des Angebots und der damit verbundene Mietanstieg haben vielfältige Ursachen: Zu ihnen gehört die Attraktivität der Stadt als Lebensraum. Moderne Dienstleistungsunternehmen siedeln sich dort an. Familien hegen zunehmend den Wunsch, auch nach der Ausbildung und Geburt der Kinder weiterhin in einem urbanen Umfeld zu leben. Das „Haus im Grünen“ hat demgegenüber – sofern es nicht zentral und gut angebunden liegt – an Anziehungskraft verloren. Hinzu kommt der demografische Wandel: Auch ältere Menschen schätzen zunehmend kurze Wege, die gute Versorgungslage und vorhandene öffentliche Verkehrsmittel in den städtischen Ballungsgebieten. Die seit Jahren rückläufige Neubautätigkeit kann den steigenden Bedarf in den Metropolregionen nicht decken. Obwohl sich die Lage seit 2009 wieder verbessert hat, hält der Preisdruck bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen an. Steigende Energiekosten führen zu zusätzlichen Belastungen der Mieterhaushalte.

Deshalb werden insbesondere in innerstädtischen Lagen Bestandswohnungen, die frei werden, von einer Vielzahl von Mietsuchenden nachgefragt. Bei dieser Marktlage können erhebliche Mietsteigerungen durchgesetzt werden. Einkommensschwächere Haushalte haben daher immer größere Schwierigkeiten, auf diesen Teilmärkten für sie noch bezahlbaren Wohnraum zu finden. Sie müssen auf preiswertere Standorte ausweichen und lange Wege zwischen Wohnung und Ausbildungs- oder Arbeitsplatz in Kauf nehmen. Erhebliche Teile der Wohnbevölkerung werden so auf Dauer aus ihren angestammten Wohnquartieren verdrängt. Hierdurch verändert sich die Bevölkerungsstruktur in kurzer Zeit teilweise dramatisch. All dies fördert Prozesse, die in der Öffentlichkeit unter dem Begriff „Gentrifizierung“ diskutiert werden.

b) Beispielhaftes Datenmaterial zu angespannten Wohnungsmärkten

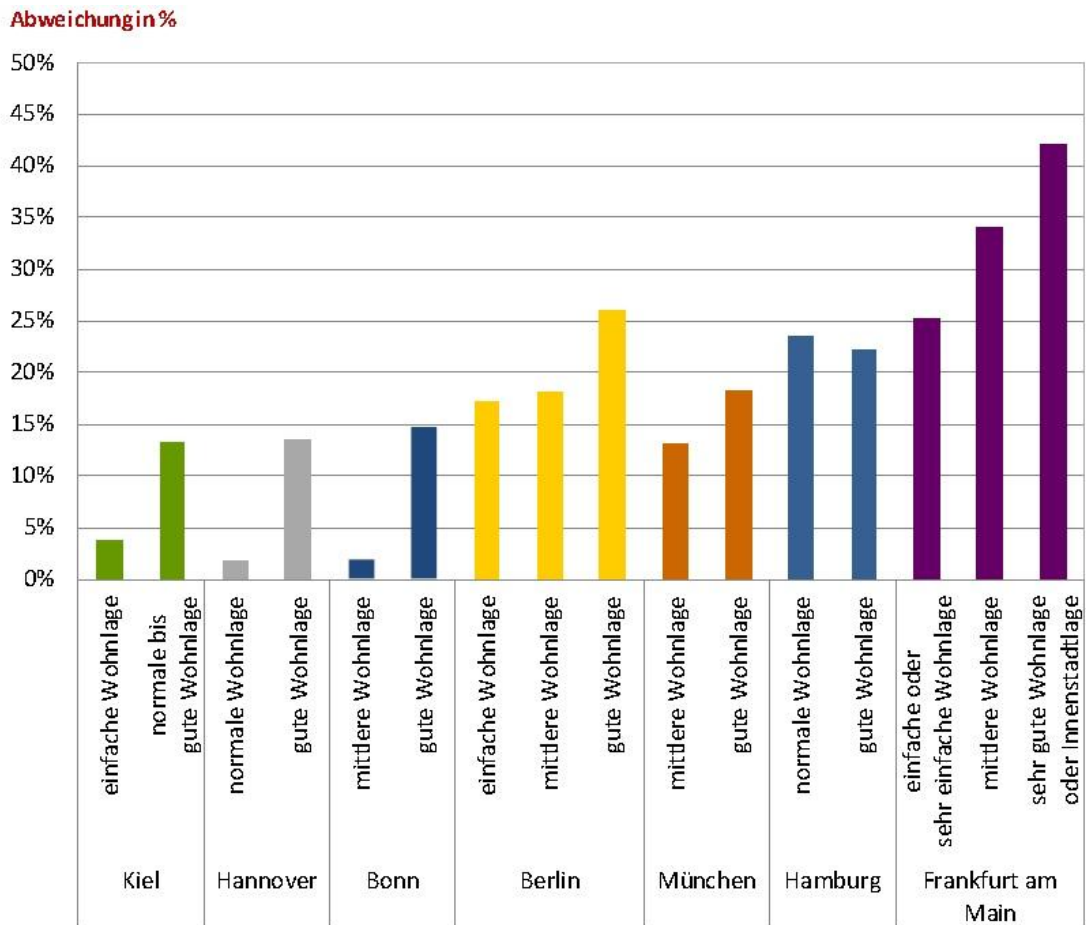
Folgende Daten vermögen diese Entwicklungen zu illustrieren, insbesondere die Kluft zwischen den Mieten in Bestandsmietverträgen und den aktuell geforderten Mietpreisen bei Wiedervermietung:

aa) Differenz zwischen Mieten in Bestandsmietverhältnissen und Marktmieten (absolut und prozentual)

Ort	Bestandsmiete in € / qm	Marktmiete in € / qm	Differenz in €	Differenz in %
Regensburg	6,33	8,60	2,27	36
Münster	6,33	8,50	2,17	34
Konstanz	7,27	9,70	2,43	33
Heidelberg	7,20	9,50	2,30	32
Mainz	7,02	9,20	2,18	30
Frankfurt/Main	7,82	10,20	2,38	30
Hamburg	7,51	9,60	2,09	28
Darmstadt	7,08	9,00	1,92	27
Freiburg	7,58	9,50	1,92	25
Sindelfingen	6,96	8,70	1,74	25
Dachau	8,07	10,00	1,93	24
Düsseldorf	7,27	8,90	1,63	22
Tübingen	7,95	9,60	1,65	21
München	10,25	12,20	2,05	20
Berlin	5,90	7,10	1,20	20
Ludwigsburg	7,51	8,80	1,29	17
Stuttgart	8,20	9,60	1,40	17
Esslingen	7,39	8,40	1,01	14
Köln	7,95	9,00	1,05	13
Wiesbaden	7,70	8,70	1,00	13

(Quelle: Auswertung des Deutschen Mieterbundes auf Grundlage F+B-Mietspiegelindex 2013 und F+B-Wohnindex, Deutschland Q4 2013, Pressemitteilung des Deutschen Mieterbundes vom 28. Februar 2014)

bb) Mittlere Abweichung von ortsüblicher Vergleichsmiete und Angebotsmiete für Mietwohnungen mit mittlerer Ausstattung und Wohnungsgröße nach Wohnlagen für ausgewählte Städte (Kiel / Hannover / Bonn / Berlin / München / Hamburg / Frankfurt am Main)



(Quelle: BBSR (Hintergrundpapier „Aktuelle Mietentwicklung und ortsübliche Vergleichsmiete: Liegen die erzielbaren Mietpreise mittlerweile deutlich über dem örtlichen Bestandsmietenniveau?“, 2/2014, verfügbar über <http://www.bbsr.bund.de> unter BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/Mietsteigerungen/hintergrundpapier_mieten.pdf?__blob=publicationFile&v=4), S. 27; Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH, Kieler Mietspiegel 2012, Mietspiegel Hannover 2013, Bonner Mietspiegel 2011, Berliner Mietspiegel 2013, Mietspiegel München 2013, Hamburger Mietspiegel 2013, Mietspiegel Frankfurt am Main 2012)

cc) Entwicklung der Neuvermietungsangebote für Berlin; prozentualer Preisanstieg 2012 / 2013

Aktuelle Mietentwicklung

Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote, 2013

Stadtbezirk	Anzahl Mietangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Mietspanne in €/m ² /Monat					Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente		Trend ²⁾	
		4	6	8	10	12	14	16	Median in €/m ² /Monat	Änderung zu 2012 in %	Median in €/m ² /Monat	Änderung zu 2012 in %		Median in €/m ² /Monat
Charlottenb.-Wilm.	5.751						6,88 – 13,70	6,21	6,4	15,00	0	9,45	5,8	
Friedrichsh.-Kreuzb.	4.804						7,00 – 14,80	6,25	5,8	16,67	11,1	10,00	11,9	
Lichtenberg	1.888						5,50 – 10,00	5,06	4,3	11,60	16,0	7,11	9,4	
Marzahn-Hellersd.	2.540						4,60 – 7,70	4,36	7,7	8,23	2,8	5,46	6,8	
Mitte	7.111						6,01 – 15,00	5,51	6,0	16,36	0,2	9,09	12,1	
Neukölln	3.397						5,78 – 13,04	5,28	5,6	15,00	12,5	7,75	10,7	
Pankow	6.593						6,30 – 13,12	5,90	5,7	15,00	5,0	8,75	9,0	
Reinickendorf	2.868						5,29 – 8,98	5,00	9,9	9,91	7,7	6,61	3,9	
Spandau	2.907						4,85 – 8,00	4,57	5,3	8,89	7,4	6,29	6,6	
Steglitz-Zehlendorf	4.096						6,40 – 11,18	5,95	7,0	12,50	4,0	8,41	5,1	
Tempelh.-Schöneb.	4.090						6,01 – 12,00	5,56	4,5	14,00	3,0	8,00	6,5	
Treptow-Köpenick	3.271						5,63 – 9,50	5,30	6,0	11,07	15,8	7,00	7,5	
Berlin Durchschnitt	49.316						5,63 – 13,00	5,07	3,7	14,67	5,2	8,02	6,9	

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote 2) Prognose 12-Monats-Trend gesamtes Marktsegment

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

(Quelle: Wohnmarkt-Report 2014 der GSW Immobilien AG, S. 27)

c) Heterogenität der Mietwohnungsmärkte in Deutschland

Die zuvor beschriebenen Entwicklungen und Fakten betreffen die Situation auf spezifischen Teilmärkten des deutschen Mietwohnungsmarktes. Sie gelten nicht für den Mietwohnungsmarkt in Deutschland insgesamt. In vielen Regionen Deutschlands sind die Mietwohnungsmärkte entspannt. Die Preisentwicklung bewegt sich dort unterhalb der allgemeinen Entwicklung der Preise und Löhne. In Regionen mit Bevölkerungsrückgang stagnieren die Mieten, weil dort das Angebot an Wohnraum die Nachfrage teilweise deutlich übersteigt. In einigen Städten und Regionen liegen die Wiedervermietungsrenten sogar unter den Bestandsrenten. Vor diesem Hintergrund haben für ganz Deutschland gemittelte Werte keinerlei Aussagekraft über die Preisentwicklung auf den jeweiligen lokalen oder regionalen Wohnungsmärkten, und insbesondere nicht auf den angespannten Teilmärkten.

d) Verfügbares rechtliches Instrumentarium

Das soziale Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs hat die Aufgabe, einen angemessenen Ausgleich zwischen den Rechten und Interessen der Vermieter bzw. Eigentümer des Mietwohnungsbestandes einerseits und den Mieterinnen und Mietern andererseits zu schaffen. Es zeichnet sich durch eine Gewährleistung von sozialem Kündigungsschutz einerseits und dem Recht des Vermieters andererseits aus, die Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen oder aber nach Modernisierung zu erhöhen. Das System der ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB) adressiert bisher allerdings lediglich Bestandsmietverhältnisse.

Das bisher verfügbare rechtliche Instrumentarium zur Regulierung der Wiedervermietungsrente reicht nicht aus, um den zuvor skizzierten Problemen auf den angespannten Wohnungsmärkten wirksam zu begegnen:

Zwar kann sowohl über § 134 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) in Verbindung mit § 291 des Strafgesetzbuchs (Mietwucher) als auch über § 138 BGB im Einzelfall die Unwirksamkeit einer drastisch überhöhten Mietforderung hergeleitet werden. Hierzu muss zunächst ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung festgestellt werden. Bei Wohnraummietverhältnissen wird ein auffälliges Missverhältnis angenom-

men, wenn die vereinbarte Miete die Marktmiete um mehr als 50 Prozent übersteigt (BGHZ 135, 269, 277). Hinzukommen muss die Ausbeutung einer Zwangslage bzw. eine verwerfliche Gesinnung seitens des Vermieters. Diese Vorschriften können also auf verwerfliches Verhalten im Einzelfall reagieren, sind aber nicht dazu geeignet, sozial unerwünschten Auswirkungen problematischer Marktlagen zu begegnen.

§ 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 (WiStrG; Mietpreisüberhöhung) hat sich ebenfalls nicht als wirksames Instrument erwiesen, deutliche Preissprünge oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen zu verhindern. Das Tatbestandsmerkmal der „Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ erfordert nach der jüngeren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass der Vermieter erkennt oder in Kauf nimmt, dass der Mieter sich in einer Zwangslage befindet, weil er aus nachvollziehbaren gewichtigen Gründen nicht auf eine preiswertere Wohnung ausweichen kann (BGH NJW 2005, 2156, 2157). Dies erfordert, dass der Mieter seine erfolglosen Bemühungen zur Wohnungssuche und den Grund für die Erfolglosigkeit darlegt (BGH NJW 2004, 1740, 1741). Zudem ist beim Merkmal vergleichbarer Wohnungen auf das gesamte Stadtgebiet abzustellen (BGH NJW 2005, 2156, 2157). Schließlich müssen diese in der Mietersphäre liegenden Umstände dem Vermieter erkennbar sein. In der Praxis führen diese komplexen Anforderungen dazu, dass die Vorschrift keinen erheblichen Beitrag zur Dämpfung des Preisanstiegs bei Wiedervermietung zu leisten vermag.

2. Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung

Das knappe Angebot von Mietwohnungen in einzelnen Gebieten hat nicht nur Auswirkungen auf die Preisentwicklung bei Wiedervermietung. Insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten hat das knappe Angebot dazu geführt, dass Vermieter, die die Dienste von Wohnungsvermittlern (Maklern) in ihrem Interesse in Anspruch nehmen, die dadurch entstehenden Kosten dem Mieter auferlegen können. In der Praxis geschieht dies so, dass Wohnungssuchende, die sich auf ein vom Vermieter veranlassenes Inserat melden, darauf verwiesen werden, zunächst mit dem eingeschalteten Vermittler einen Maklervertrag abzuschließen. Erst dann erhalten sie die Kontaktdaten. Oder aber der Mieter ist gehalten, unmittelbar vor Unterzeichnung des Mietvertrags einen Maklervertrag abzuschließen bzw. die Übernahme der Maklercourtage zuzusagen. Lässt sich ein Wohnungssuchender hierauf nicht ein, so scheidet er in der Regel aus dem Kreis der in Betracht kommenden Bewerber aus. Obwohl also der Vermieter in diesen Fällen die Einschaltung des Wohnungsvermittlers veranlasst hat, zahlt der Mieter die hierdurch entstehenden Kosten.

Gerade in Ballungsgebieten mit angespannten Mietwohnungsmärkten werden Mietobjekte häufig weit überwiegend über Wohnungsvermittler angeboten. Wohnungssuchende haben dann kaum eine realistische Chance, auf provisionsfreie Angebote auszuweichen. Insbesondere bei Massenbesichtigungsterminen sind die Vermittlungstätigkeiten der Makler häufig auf ein Minimum beschränkt. Im Ergebnis haben die Mieter dann oft die gesetzlich maximal zulässige Courtage zu zahlen, also zwei Nettokaltmieten zuzüglich Umsatzsteuer. Diese Kosten treten neben die oft deutlich gesteigerte Miete und die ebenfalls aufzubringende Mietkaution für das neue Mietverhältnis. (Die Freigabe der Kautions aus dem bisherigen Mietverhältnis erhält der Mieter erst nach Ablauf einer Prüffrist.) Die so kumulierten Beträge sind geeignet, wirtschaftlich schwächere Mieterhaushalte zu überfordern.

Dies erscheint vor dem Hintergrund eines materiell verstandenen „Bestellerprinzips“ unangemessen: Wer kostenpflichtige Dienste veranlasst, sollte im Ergebnis auch für die so entstandenen Kosten aufkommen.

II. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

1. Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten

Mit der Dämpfung der Miethöhe bei Wiedervermietung werden in erster Linie sozialpolitische Zwecke verfolgt: Sie soll dazu beitragen, der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken. Aufgrund des bereits erfolgten und weiterhin zu prognostizierenden Preisanstiegs betrifft dies inzwischen nicht nur einkommensschwache Haushalte, sondern auch Durchschnittsverdiener, insbesondere Familien mit Kindern.

Die Dämpfung der Wiedervermietungsmitte schafft keinen zusätzlichen Wohnraum. Sie kann auf einem überwiegend privatwirtschaftlich organisierten Mietwohnungsmarkt deshalb nur ein Element einer umfassenden Bau- und Wohnungspolitik sein, um sozial unerwünschten Preisentwicklungen zu begegnen, die auf einem knappen Angebot beruhen, jedoch ein Wirtschaftsgut betreffen, auf das breite Kreise der Bevölkerung angewiesen sind. Zu dem Maßnahmen-Bündel, mit dem angespannten Wohnungsmärkten begegnet werden kann, gehört insbesondere die Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus, eine aktive Liegenschaftspolitik, um Bauland verfügbar zu machen, die Unterstützung privater Wohnungsbautätigkeit, die Schaffung generationen- und altersgerechten Wohnraums sowie die Förderung von energieeffizientem Bauen und Sanieren.

2. Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung

Die Änderung des Wohnungsvermittlungsrechts zielt darauf ab, dass diejenige Partei, die sich eines Wohnungsvermittlers bedient und in deren wirtschaftlichem Interesse der Vermittler vorwiegend tätig wird, auch dessen Vertragspartner im rechtlichen Sinne wird und bleibt. Hierdurch wird das „Bestellerprinzip“ in seiner materiellen Bedeutung umgesetzt: Der Veranlasser der Maklerleistung soll also auch verpflichtet sein, die anfallende Maklercourtage zu begleichen. Betroffen sind von der Regelung in erster Linie angespannte Wohnungsmärkte. Auf ausgeglichenen Wohnungsmärkten oder auf Teilmärkten mit einem Überschuss an freien Mietwohnungen hat der Vermieter jedenfalls nicht zwingend die Marktmacht, Maklerkosten auf den Wohnungssuchenden abzuwälzen.

III. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

1. Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten

Die Miethöhe, die bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten verlangt werden kann, wird nach § 556d Absatz 1 BGB-E auf höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt. Hiervon abweichende Mietpreisabreden sind nach § 556d Absatz 3 BGB-E unwirksam. Diese Begrenzung verringert für den Vermieter die Möglichkeit, allein aufgrund der zeitweise angespannten Marktlage ein Entgelt zu verlangen, das weit über den in den letzten vier Jahren vereinbarten Entgelten bei Neuvermietungen und Mieterhöhungen im vermieteten Wohnungsbestand liegt. Denn auf diesen Mieten beruht die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB). Es obliegt nach § 556d Absatz 2 BGB-E den insoweit sachnäheren Ländern, die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Durch die zeitliche Begrenzung auf höchstens fünf Jahre wird sichergestellt, dass in angemessenem zeitlichen Abstand zu prüfen ist, ob und in welchem Umfang auch später von der Ermächtigung Gebrauch gemacht werden soll.

Damit haben zugleich auch weniger leistungsfähige Mietinteressenten eine Chance, sich auf eine für sie noch finanzierbare Wohnung zu bewerben. Bei nicht regulierten Wiedervermietungsmiten würden ansonsten nur noch zahlungskräftige Mieterhaushalte in den Bewerberkreis gelangen. Die Regelung vermindert zugleich den Anreiz, Bestandsmieter

zu verdrängen, weil große Mietsteigerungen bei Abschluss eines neuen Mietverhältnisses nicht mehr möglich sind.

Die Begrenzung der zulässigen Miete auf 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete gilt nur für den Zeitpunkt der Wiedervermietung. Spätere Änderungen der Miethöhe, etwa nach einer Modernisierung gemäß § 559 BGB, sind weiterhin möglich. Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete sind zulässig, sobald deren Höhe die vereinbarte Miete übersteigt und die sonstigen Voraussetzungen für eine Mieterhöhung nach den §§ 558 ff. BGB vorliegen. Eine notwendige Ausnahme ergibt sich nach § 557a Absatz 4 BGB-E für die Staffelmiete, um eine Umgehung der Mietbegrenzung durch Staffelmietverträge zu unterbinden: Jede vereinbarte Staffel ist im Zeitpunkt der Fälligkeit der jeweils ersten neuen Miethöhe daraufhin zu überprüfen, ob sie nach § 556d Absatz 1 BGB-E wirksam ist.

Aus Gründen des Bestandsschutzes soll der Vermieter unabhängig von der allgemein zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn nach § 556e Absatz 1 BGB-E jedenfalls die Miete auch im folgenden Mietverhältnis verlangen können, die er mit dem Vormieter wirksam vereinbart hat.

Die Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn gelten nach § 556f BGB-E nicht für die erste Vermietung neu errichteter und die Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen. Auch Modernisierungen, die nicht zu einer umfassenden Modernisierung führen, werden nach § 556e Absatz 2 BGB-E berücksichtigt: Entsprechend einer Modernisierung im vermieteten Bestand berechtigen sie zu einer Überschreitung der Mietpreisbegrenzung in Höhe eines Betrags, der einer Mieterhöhung nach Modernisierung (§§ 559 ff. BGB) entspricht. Dies ist schon deshalb zweckgemäß, weil insbesondere „Zwischenmodernisierungen“ nach Ende des vorangegangenen Mietverhältnisses und vor Wiedervermietung im allseitigen Interesse liegen.

Schließlich bestimmt § 556g Absatz 2 BGB-E, dass der Mieter eine überzahlte Miete nur zurückverlangen kann, wenn er einen Verstoß gegen die Regelungen der §§ 556d ff. BGB-E gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Der Vermieter ist nach § 556g Absatz 1 BGB-E verpflichtet, Auskunft über Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblich, für den Mieter aber nicht zugänglich sind. Diese Regelungen reagieren auf praktische Schwierigkeiten, die zulässige Miete korrekt zu bestimmen.

2. Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung

Im Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG), dem Spezialgesetz für die Vermittlung von Mietwohnungen, wird zum einen in § 2 Absatz 1a WoVermRG-E geregelt, dass der Wohnungsvermittler nur dann einen Anspruch auf Entgeltzahlung gegen den Wohnungssuchenden hat, wenn er auf dessen in Textform erteilten Suchauftrag hin tätig wird. Ausgeschlossen werden auch die Fälle, in denen der Vermieter dem Vermittler die Wohnung, über die schließlich ein Mietvertrag zustande kommt, selbst zur Suche eines geeigneten Mieters an die Hand gibt. Ein Vermittler wird im Sinne der neuen Vorschrift im Interesse eines Wohnungssuchenden nur dann tätig, wenn er sich an Stelle des Wohnungssuchenden auf die Suche begibt und die Wohnung ausschließlich für ihn und in dessen Interesse sucht. Nur dann ist der Wohnungssuchende künftig Besteller im Sinne der Vorschrift.

Ergänzend sind Umgehungsgeschäfte untersagt, die dazu führen würden, dass der Vermieter zwar zunächst das Vermittlungsentgelt zahlt, die Kosten aber auf andere Weise wieder auf den Wohnungssuchenden abwälzt. Dazu wird zunächst in § 2 Absatz 5 Nummer 2 WoVermRG-E klargestellt, dass eine vertragliche Abwälzung der Kosten auf den Wohnungssuchenden unwirksam ist. Ergänzend verhindert § 4a Absatz 2 Satz 2 WoVermRG bereits nach geltender Rechtslage, die mieterschützenden Regelungen z. B.

durch überhöhte Abstandszahlungen für überlassene Einbauten oder Mobiliar zu umgehen.

Verstöße von Wohnungsvermittlern gegen die neuen Bestimmungen können mit Bußgeldern verfolgt werden (§ 8 WoVermRG-E).

IV. Alternativen

1. Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten

Weniger einschneidende Maßnahmen sind nicht vorhanden. Insbesondere die zuvor unter II. 1. skizzierten weiteren Maßnahmen zur Verbesserung der Situation auf Mietwohnungsmärkten mit knappem Angebot können erst mittel- und langfristig entspannend auf die betreffenden Wohnungsmärkte wirken. Sobald ein angespannter Wohnungsmarkt entstanden ist, muss, wie die gegenwärtige Situation zeigt, zügig reagiert werden, um den Preisanstieg bei Wiedervermietung zu dämpfen und so die negativen sozialen Auswirkungen dieser Entwicklung zu begrenzen.

2. Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung

Die Änderungen des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung zielen darauf, dass der Wohnungssuchende tatsächlich nur dann „Besteller“ der Leistung des Maklers wird, wenn dieser ausschließlich im Interesse des Mieters tätig wird.

Alternative Regelungsvorschläge stellen darauf ab, ob der Wohnungssuchende den Vermittler beauftragt hat, bevor der Vermieter dem Vermittler die Wohnung an die Hand gegeben hat. Dies erscheint problematisch: Auf angespannten Wohnungsmärkten könnten größere Vermittlungsunternehmen bei diesem Regelungsmodell Wohnungssuchende nämlich auffordern, zunächst einen Maklervertrag zu schließen und ihre Suchkriterien mitzuteilen. Gegenüber Vermietern könnten sie mit der so aufgebauten Mieterdatenbank werben. Vermietern, die ihnen dann die Wohnung zur Vermittlung an die Hand geben (§ 6 WoVermRG), würden sie nur diejenigen Wohnungssuchenden vorstellen, die sich vor diesem Zeitpunkt in die Datenbank haben aufnehmen lassen. Wohnungen würden die Vermittler dann nicht mehr öffentlich bewerben, weil Wohnungssuchende, die sich auf ein Inserat melden würden, nicht mehr zur Zahlung der Courtage verpflichtet werden könnten. Die Vermieter würden solche Mieter nämlich nicht mehr akzeptieren, weil sie sonst selbst die Courtage zahlen müssten. Konsequenz wäre die Entstehung eines intransparenten Wohnungsmarktes, weil weniger Wohnungsangebote inseriert würden, und eine längere Wartezeit für Wohnungssuchende. Unverändert bliebe im Ergebnis aber, dass letztlich die Wohnungssuchenden die Courtage zahlen. Insbesondere würden nur diejenigen Wohnungssuchenden die entsprechende Wohnung angeboten bekommen, die sich zeitlich vor dem Vermieter beim Vermittler angemeldet haben.

V. Vereinbarkeit mit den Maßgaben des Grundgesetzes

1. Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten

a) Zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung

Die Regelungen zur Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn enthalten eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung nach Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 des Grundgesetzes (GG). Im Bereich der Wohnungsmiete verlangt die Sozialbindung des Eigentums einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen der Vermieter bzw. Eigentümer, welche sich durch Privatnützigkeit und grundsätzliche Verfügungsbefugnis auszeichnen, und den Interessen der Mieter. Der Gesetzgeber hat diese jeweils schutzwürdigen Interessen zum Ausgleich zu bringen (BVerfGE 91, 294, 308 und 310; 37, 132, 140)

und hierbei den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten (BVerfGE 110, 1, 28). Je mehr das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug steht und eine soziale Funktion erfüllt, desto weiter reicht die Befugnis des Gesetzgebers zur Inhalts- und Schrankenbestimmung, wobei Veränderungen der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse zu einer Verschiebung der Maßstäbe führen können (BVerfGE 95, 64, 84). Die zuvor beschriebene Entwicklung auf den angespannten Wohnungsmärkten rechtfertigt es, dass der Gesetzgeber hier tätig wird.

b) Kein Eingriff in die Substanz des Eigentums durch die neuen Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn

Grenzen sind dem Gesetzgeber dort gezogen, wo auf Seiten des Vermieters die Bestandsgarantie des Privateigentums betroffen ist. Regelungen zur Miethöhe dürfen deshalb nicht mit einer unverhältnismäßigen, in die Substanz des Eigentums eingreifenden Belastung des Vermieters verbunden sein oder aus anderen Gründen eine einseitige Bevorzugung der Mieterseite bzw. Benachteiligung der Vermieterseite darstellen (siehe BVerfGE 71, 230, 247 ff.). Problematisch können demnach Vorschriften sein, welche „die Wirtschaftlichkeit der Vermietung ernstlich in Frage stellen“ würden (BVerfG, NJW 1992, 1377, 1378; BVerfG, Beschluss v. 12.10.2000, 2 BvR 2306/97, juris). Jedenfalls ist die Grenze für eine zulässige Regulierung dann überschritten, wenn Mietpreisbindungen auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würden (BVerfGE 91, 294, 310; 71, 230, 250).

Das grundlegende System des deutschen sozialen Mietrechts – nämlich ein starker Bestandsschutz für vertragstreue Mieter einerseits und das Recht des Vermieters andererseits, die Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete zu verlangen – hat das Bundesverfassungsgericht gebilligt. Hierdurch wird zwar die Handlungsfreiheit des Eigentümers beeinträchtigt. Dies ist jedoch durch die hohe Bedeutung, welche der Wohnung für den Einzelnen und dessen Familie zukommt, gerechtfertigt, zumal die wirtschaftlichen Belange des Vermieters durch die Möglichkeit der Mieterhöhung gewahrt bleiben (siehe BVerfGE 37, 132, 141 ff.).

Wird eine bisher vermietete Wohnung frei, so kann der Vermieter nach Maßgabe von § 556d BGB-E auch in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten bei der Wiedervermietung eine höhere Miete erzielen, denn er ist – anders als im bislang bestehenden Mietverhältnis – befugt, die Miete um bis zu 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu steigern. Lag die bisherige Miete bereits höher als dieser Betrag, so ist der Vermieter nach § 556e Absatz 1 BGB-E befugt, diese Miete weiter zu verlangen. Damit hält sich die Regulierung im Rahmen der Maßgaben der Verfassung: Der Vermieter ist zwar gehindert, besondere Erträge zu realisieren, die sich aus der spezifischen Situation eines angespannten Wohnungsmarktes ergeben. Er ist aber nicht daran gehindert, sein Eigentum weiterhin mit einem angemessenen Ertrag zu bewirtschaften.

Verbessert der Vermieter die Wohnung, so ist er nach § 556e Absatz 2 BGB-E befugt, diese Wertverbesserung wie in einem Bestandsmietverhältnis nach Maßgabe des Mietmodernisierungsrechtes (§§ 559 ff. BGB) in Ansatz zu bringen. Damit wird der finanzielle Aufwand des Vermieters für Modernisierungen auch auf angespannten Wohnungsmärkten angemessen berücksichtigt.

c) Verhältnismäßigkeit der Regelung

Die Regelung ist geeignet zum Erhalt sozialer Strukturen und insbesondere dazu, die Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Mieter aus begehrten Wohnlagen zu begrenzen und Wohnraum dort für breitere Bevölkerungsschichten bezahlbar zu halten. Die vorgesehene Ermächtigung in § 556d Absatz 2 BGB-E gibt den Ländern ein Mittel an die Hand, bei einer lokal angespannten Marktsituation den Mietanstieg zu dämpfen und

so den Prozess der „Gentrifizierung“ insbesondere von innenstädtischen Lagen zumindest zu verlangsamen, wobei mildere Mittel dafür nicht zur Verfügung stehen.

Die Möglichkeit der Eigentümer bzw. Vermieter, mit dem Eigentum an Mietwohnungen nach Belieben zu verfahren und es wirtschaftlich nach Belieben zu nutzen, wird im notwendigen Umfang eingeschränkt. Durch die Grenze von 10 Prozent über der Vergleichsmiete wird sichergestellt, dass die Vermietung grundsätzlich rentabel bleibt.

Die Regelung ist angemessen und berücksichtigt die betroffenen Interessen ausgewogen. Die Heterogenität der Wohnbevölkerung in innerstädtischen Quartieren ist ein entscheidendes Qualitätsmerkmal der europäischen Stadt. Die angemessene Versorgung mit Wohnraum befriedigt ein existenzielles Bedürfnis. Für die Mieter geht es um den Erhalt erschwinglichen Wohnraums auch in angespannten Märkten. Zugleich besteht ein allgemeines gesellschaftliches Interesse am Erhalt sozialer Strukturen, die eine Vielfalt der Bewohnerschaft in den Quartieren insbesondere prosperierender Innenstädte ermöglichen.

2. Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung

Soweit durch die Regelung des Bestellerprinzips in die Gestaltungsfreiheit der Verträge sowohl zwischen Vermietern und Wohnungssuchenden als auch zwischen Wohnungsvermittlern und Wohnungssuchenden eingegriffen wird, sind die Eingriffe in die Vertragsfreiheit durch den Schutz der Wohnungssuchenden vor der Ausnutzung am Markt entstehender Zwangslagen gerechtfertigt. Dasselbe gilt, soweit faktische Auswirkungen auf die Berufsausübungsfreiheit im Wohnungsvermittlerwesen zu erwarten sind.

VI. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes beruht auf Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 GG (Bürgerliches Recht, gerichtliches Verfahren).

VII. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Gesetzentwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, vereinbar. Seine Regelungen stehen insbesondere nicht im Widerspruch zur Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (Dienstleistungsrichtlinie).

VIII. Gesetzesfolgen

1. Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten

In den Gemeinden oder Teilen von Gemeinden, die als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ausgewiesen werden, ist damit zu rechnen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB) weniger stark ansteigt als bislang, da die Wiedervermietungsmieten bei preislicher Dämpfung in geringerer Höhe einfließen als bei fehlender Begrenzung nach bislang geltender Rechtslage. Dies gilt es zu beobachten, denn das so gedämpfte Mietniveau wirkt somit nicht nur auf die zulässige Miethöhe bei Wiedervermietung nach Maßgabe der §§ 556d ff. BGB-E ein, sondern zugleich auf sämtliche (ggfls. auch lange andauernden) Bestandsmietverhältnisse bei Mieterhöhungen nach den §§ 558 ff. BGB.

Jedoch ist die Dämpfung des Anstiegs der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt: Denn nach geltender Rechtslage werden bei der Ermittlung der Vergleichsmiete nur Mietverträge einbezogen, deren Abschluss oder Änderung höchstens vier Jahre zurückliegt. In der Praxis liegt der Anteil der neu abgeschlossenen Verträge an den insgesamt berücksichtigten Verträgen häufig deutlich über 25 Prozent. Der hohe Anteil der Neuvermietungen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 BGB wird also auch in Zukunft dazu führen, dass diese in nachfragestarken Märkten ansteigt, nur wird der Anstieg langsamer erfolgen als bisher. Unter der Annahme, dass der Anteil der neu abgeschlossenen Verträge in der Praxis bei mindestens 25 Prozent und häufig deutlich darüber liegt, dürfte die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten – bei angenommener Ausschöpfung der nach § 556d Absatz 1 BGB-E zulässigen Mietsteigerung von 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete – nach derzeitigen Rahmenbedingungen mit mindestens 2,5 Prozent jährlich über der aktuellen Inflationsrate liegen.

Der Anreiz für Investitionen in den Wohnungsneubau wird nicht beeinträchtigt, da die Miete bei erstmaliger Vermietung im Neubau aufgrund der Ausnahme in § 555f Nummer 1 BGB-E nicht beschränkt ist und die so vereinbarte Miete durch die Bestandsschutzregel in § 556e Absatz 1 BGB-E auch von späteren Mietern verlangt werden kann.

Auch der Anreiz für den Vermieter, bei Mieterwechsel im Bestand zu modernisieren, wird nicht behindert, denn Investitionen für Modernisierungen können bei der Preisbildung nach § 556e Absatz 2 BGB-E wie im Bestandsmietverhältnis in Ansatz gebracht werden. Es könnten sogar zusätzliche Anreize entstehen, in die Verbesserung einer frei gewordenen Wohnung zu investieren, weil Mietanhebungen bei Mieterwechsel, begründet allein in der lokalen Marktsituation, nur noch im gesetzlichen Rahmen von 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich sind.

Sofern Vermieter bislang davon abgesehen haben, Bestandsmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen, weil sie Preissteigerungen nicht im aktuellen Bestandsmietverhältnis, sondern bei erneuter Vermietung realisiert haben, könnte sich dieses Verhalten ändern: Die Rechtsänderung wird unter Umständen dazu führen, dass Vermieter die Bestandsmieten gegebenenfalls konsequenter als bislang an die ortsübliche Miete heranzuführen. Dieser Effekt ist nicht zu beanstanden, denn der Anspruch auf Durchsetzung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist das Äquivalent für den Kündigungsschutz des Mieters im Bestandsmietverhältnis. Erhebliche Verdrängungsprozesse sind hierdurch nicht zu befürchten. Gleichzeitig wird ein etwaiger Druck auf Bestandsmieter nachlassen, das Mietverhältnis zu beenden, um bei einer Neuvermietung die aktuelle Marktmiete zu realisieren. Denn auf den Märkten im Sinne des § 556d Absatz 2 BGB-E sind Preissprünge wie bislang nicht mehr möglich.

Das Instrument der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB) wird durch die Neuregelung ein höheres Gewicht bekommen, als dies bisher der Fall war. Spielte die ortsübliche Vergleichsmiete bisher vor allem für Mieterhöhungen in Bestandsmietverträgen nach § 558 BGB eine Rolle, so ist sie in Zukunft für sämtliche Mietverträge, die über Wohnungen in ausgewiesenen Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten geschlossen werden, Grundlage der Preisbildung. Die Erstellung von Mietspiegeln wird damit künftig eine größere rechtliche und wirtschaftliche Bedeutung erlangen.

2. Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung

In vielen Fällen wird die Regelung des Bestellerprinzips dazu führen, dass Wohnungssuchende anders als bisher für die Kosten der Wohnungsvermittler nicht mehr aufkommen müssen.

Die geänderte Rechtslage wird dazu führen, dass einige Vermieter darauf verzichten werden, die Dienste eines Wohnungsvermittlers in Anspruch zu nehmen, weil sie die Kosten

nicht mehr an den Mieter weitergeben können. Dies kann zu Umsatzverlusten bei Maklerunternehmen führen.

Soweit Vermieter weiterhin einen Makler einschalten, könnte dies den Preiswettbewerb zwischen den Maklerunternehmen beleben, weil die Abwälzung der Zahlungspflicht für die Courtage auf den Wohnungssuchenden nicht mehr möglich ist und der Vermieter den weiterhin zu beauftragenden Makler auch unter Kostenaspekten auswählt.

3. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

§ 5 WiStrG wird aufgehoben (siehe Artikel 4 des Gesetzes). Dies führt zu einer Vereinfachung der geltenden Rechtsordnung und zu einer Entlastung der Behörden und Gerichte, die bislang mit entsprechenden Bußgeldverfahren befasst waren. Plastisch wird dies z. B. durch die Entscheidung des OLG Frankfurt/Main vom 16. Oktober 2013 (NJW 2014, 166) vor Augen geführt, die eine fünfzehn Jahre zurückliegende Handlung betraf. In der Praxis der Zivilgerichte hat die Vorschrift, anders als vor der Änderung der Rechtsprechung durch den Bundesgerichtshof, zuletzt keine erhebliche Rolle mehr gespielt.

4. Nachhaltigkeitsaspekte

Die Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs und zur Änderung des Rechts der Wohnungsvermittlung zielen auf eine nachhaltige Entwicklung. Das soziale Gleichgewicht und der soziale Zusammenhalt in den entsprechenden Wohnquartieren werden gewahrt (Managementregel 9 der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung). Zugleich dienen die Regelungen dazu, den gesellschaftlichen Strukturwandel wirtschaftlich erfolgreich sowie ökologisch und sozial verträglich zu gestalten (Managementregel 5). Breiten Bevölkerungsschichten werden damit Chancen erhalten, an der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung insbesondere in prosperierenden Ballungsgebieten teilzuhaben.

5. Demografische Auswirkungen

Insbesondere ältere Mieterinnen und Mieter wünschen sich oft, im angestammten Quartier eine neue Wohnung zu finden, wenn ein Umzug angezeigt ist, beispielsweise nach Auszug der Kinder, nach dem Tod des Lebenspartners oder aufgrund geänderter Wohnbedürfnisse. In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten verbessern sich insbesondere die Chancen einkommensschwächerer Haushalte, eine neue Wohnung im gewohnten Lebensumfeld zu finden.

6. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Die Rechtsänderungen werden voraussichtlich eher geringe Auswirkungen bei den Haushalten des Bundes, der Länder und der Kommunen haben. Einsparungen beim Wohngeld oder Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch sind zu erwarten, aber nicht verlässlich abzuschätzen.

7. Erfüllungsaufwand

Vorbemerkung

Bei der folgenden Darstellung des Erfüllungsaufwands ist zu berücksichtigen, dass auf Vermieterseite zum einen Bürgerinnen und Bürger betroffen sein können, soweit sie als Privatvermieter nicht gewerblich tätig sind. Diese Vermietergruppe stellt den überwiegenden Teil des Mietwohnungsangebotes in Deutschland. Im Übrigen kann die Wirtschaft betroffen sein, soweit sie als Vermieterin unternehmerisch tätig ist (§ 14 BGB). Auch die Verwaltung kann im Rahmen ihres fiskalischen Handelns als Vermieterin auftreten. Eine belastbare Schätzung zur Abgrenzung dieser Vermietergruppen ist mangels Datengrundlage problematisch. Deshalb wird der Erfüllungsaufwand aus Vermietersicht insoweit einheitlich als Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger dargestellt. Auf Mieterseite sind

nur Bürgerinnen und Bürger betroffen, da die Regelungen ausschließlich die Vermietung von Wohnraum erfassen.

a) Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten

aa) Unmittelbarer Erfüllungsaufwand der Mietpreisregulierung für Bürgerinnen und Bürger (Vermieter)

Unmittelbarer Erfüllungsaufwand entsteht Vermietern insbesondere dadurch, dass sie zukünftig in den von der Mietpreisregulierung betroffenen Gebieten nur eine um 10 Prozent erhöhte ortsübliche Vergleichsmiete statt der Marktmiete verlangen können. Folgende Annahmen zur Abschätzung des insoweit zu berücksichtigenden Erfüllungsaufwands auf Vermieterseite erscheinen plausibel:

Nach Auswertung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Hintergrundpapier „Aktuelle Mietenentwicklung und ortsübliche Vergleichsmiete: Liegen die erzielbaren Mietpreise mittlerweile deutlich über dem örtlichen Bestandsmietenniveau?“, 2/2014, verfügbar über <http://www.bbsr.bund.de>, liegen die Wiedervermietungs-mieten auf teuren Märkten durchschnittlich 23 Prozent bzw. ca. 1,50 Euro je qm über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei Annahme einer durchschnittlichen Mietwohnungsgröße von 65,7 qm (Zensus 2011 für Großstädte, der bundesweite Durchschnitt liegt bei ca. 70 qm) entspricht dies 98,55 Euro je Wohnung monatlich. Da die Dämpfung der Mieterhöhung ab 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete einsetzt, geht es hinsichtlich des Erfüllungsaufwands um den insoweit überschießenden Betrag. Bei durchschnittlich 23 Prozent Differenz zwischen Wiedervermietungs-miete und ortsüblicher Vergleichsmiete wären dies folglich 13 Prozentpunkte, also 57 Prozent des Betrages von 1,50 Euro. Die Dämpfung des Mietanstiegs würde also ca. 0,85 Euro je qm bzw. 55,85 Euro je Wohnung monatlich umfassen. Dies wäre eine plausible Annahme für einen durchschnittlichen Einzelfall auf angespannten, insbesondere innerstädtischen Mietwohnungsmärkten.

Um diesen Durchschnittsfall auf den jährlich zu bewertenden Erfüllungsaufwand hochrechnen zu können, ist zunächst von insgesamt 21,1 Millionen Mietwohnungen auszugehen. Da aber nur ein Teil dieser Mietwohnungen in angespannten Märkten liegt, ist hier eine Annahme zu treffen, wie viele Mietverhältnisse hiervon betroffen sind. Die Angaben des Zensus 2011 zeigen, dass ein Großteil des deutschen Mietwohnungsbestands in Großstädten liegt. Danach haben die Mietwohnungen allein der zehn größten Städte Deutschlands bereits einen Anteil von 21,4 Prozent an allen Mietwohnungen. Hiernach erscheint die Annahme, dass ein Anteil von 20 Prozent aller Mieterhaushalte in Gebieten liegt, die als auszuweisende Gebiete in Frage kommen, vertretbar.

Erforderlich für eine Abschätzung sind weiterhin Annahmen zur Fluktuation, also zum Mieterwechsel in Bestandsmietwohngebäuden. Die Fluktuationsquote spiegelt das Verhältnis der in einem Jahr neu vermieteten Wohnungen zum Gesamtbestand wider. Somit gibt die Fluktuationsquote einen ungefähren Überblick darüber, wie viel Prozent des Wohnungsbestandes auf dem Mietwohnungsmarkt angeboten und vermittelt worden sind. Langfristig geht man von einer Fluktuationsquote von ungefähr 10 Prozent aus. Dies ist allerdings nur ein Durchschnittswert, der insbesondere kleinräumig, d.h. auf Stadtteilebene, deutlich variiert. So wird für Hamburg in einer aktuellen Studie von einer Spannweite zwischen 7,1 Prozent und 13,4 Prozent Fluktuation ausgegangen. In innerstädtischen Gebieten (z. B. Berlin, innerer S-Bahn-Ring) liegt die Fluktuation in der Regel deutlich über 10 Prozent, in randstädtischen Lagen zumeist erheblich niedriger.

Allerdings wirken in den angespannten Großstadtmärkten der gesunkene Leerstand und die geringe Bautätigkeit bei konstant hoher bzw. steigender Nachfrage tendenziell in Richtung einer Verringerung der Fluktuation. Die Fluktuation geht auch deswegen zurück, weil grundsätzlich umzugsbereite Haushalte aufgrund der gestiegenen Preise eher dazu tendieren, in der bisherigen Wohnung zu verbleiben. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus,

dass bei Umzügen Mieterhaushalte teilweise regional auf andere Wohnungsmärkte ausweichen, oder aber sie erwerben selbstgenutztes Wohneigentum, gehören dann also nicht mehr zur Gruppe der Mieterinnen und Mieter. Die Fallzahl ist nicht bekannt. Dessen ungeachtet erscheint eine pauschalierende Annahme einer Fluktuationsquote von 10 Prozent jährlich auf angespannten Wohnungsmärkten als plausibel.

Hiernach ergibt sich folgendes Szenario: Bei insgesamt ca. 21,1 Millionen Mietwohnungen liegen ca. 4,22 Millionen Mietwohnungen in voraussichtlich betroffenen Gebieten. Bei angenommenen Preiskappungen von durchschnittlich 55,85 Euro je Monat je Mietwohnung (s. o.) und einer Fluktuationsquote von 10 Prozent kommt eine Hochrechnung auf einen Betrag von 23,57 Millionen Euro monatlich bzw. 282,8 Millionen Euro im Jahr.

Zusammengefasste Berechnung im Überblick:

Durchschnittlicher Abstand der Wiedervermietungsmiete von der ortsüblichen Vergleichsmiete in Euro je qm	1,50 Euro
Davon oberhalb der 10 %-Kappung in Euro	0,85 Euro
Größe einer Mietwohnung in qm	65,7
Preiskappung je Monat in Euro	55,845
Mengengerüst Mietwohnungen in Deutschland	21 100 000
Davon Anteil in angespannten Märkten	20,0 %
Mengengerüst betroffene Mietwohnungen	4 220 000
Durchschnittliche Mieterfluktuation	10 %
Betroffene Wiedervermietungen	422 000
Preiskappungen je Monat hochgerechnet in Euro	23 566 590 Euro
Preiskappungen je Jahr hochgerechnet in Euro	282 799 080 Euro

Diese rechnerischen Werte basieren auf der Annahme von durchschnittlichen Werten. Nicht berücksichtigt ist der Bestand an Sozialwohnungen mit Mietpreisbindung. Zu Bedenken ist auch, dass der Abstand von Wiedervermietung zur ortsüblichen Vergleichsmiete von 1,50 Euro monatlich je qm eine Momentaufnahme in angespannten Märkten darstellt. Der Preisanstieg könnte sich ohne Regulierung weiter verschärfen. Eine nachlassende Anspannung auf den Wohnungsmärkten (erhöhte Bautätigkeit, weniger Zuzug etc.) könnte aber auch wieder zu einer Annäherung von Wiedervermietungsmiten an die Bestandsmieten führen. Ein tendenziell geringerer Wert dürfte sich auch durch eine höhere, Bestandsschutz vermittelnde Vormiete (§ 556e Absatz 1 BGB-E) und die Berücksichtigung von Modernisierungen vor Wiedervermietung (§ 556e Absatz 2 BGB-E) ergeben. Jedoch können all diese Effekte derzeit nicht verlässlich abgeschätzt werden.

bb) Weiterer Erfüllungsaufwand durch Bestimmung der zulässigen Miete und Auskunft über die gebildete Miete für Bürgerinnen und Bürger (Vermieter)

Weiterer Erfüllungsaufwand wird für Vermieter dadurch entstehen, dass bei einer Vermietung die Zulässigkeit des geforderten Mietpreises nach den §§ 556d ff. BGB-E zu prüfen ist.

Der Zeitaufwand für einen Einzelfall ist großzügig auf maximal zwei Stunden zu schätzen. Er entsteht durch Befassung mit den Bewertungskriterien, beispielsweise auf Grundlage

eines Mietspiegels, auf der Sammlung entsprechender Informationen über die Wohnung und deren aktuelle Einordnung in das zulässige Preisgefüge. Hierbei ist allerdings nur der Mehraufwand zu berücksichtigen, der durch die neue Art der Feststellung entsteht, denn auch ohne Regulierung der zulässigen Wiedervermietungsmiete muss der Vermieter Aufwand in die Preisbildung investieren. Der geschätzte Wert ist ein Mittelwert. In vielen Fällen war der Vermieter mit der Einordnung der Wohnung in den Mietspiegel schon befasst, etwa im Rahmen von Mieterhöhungen nach den §§ 558 ff. BGB im vorangegangenen Mietverhältnis. Nicht selten sind auch gleichartige Wohnungen in demselben Gebäude oder im sonstigen Bestand des Vermieters vorhanden. In diesen Fällen ist der Zeitaufwand geringer. Bei erstmaliger Befassung kann er auch länger sein. Der Zeitwert pro Stunde wird auf 18,50 Euro veranschlagt. Weitere 3 Euro sind für Verwaltungskosten anzusetzen (Kopien, Porto, Telefon). So ergibt sich ein Wert von 40 Euro pro Vermietungsfall.

Soweit der Mieter nach § 556g Absatz 1 BGB-E Auskunft über die maßgeblichen Umstände verlangt oder der Vermieter diese zur Verfügung stellt, ist eine in der Regel kurze Aufarbeitung der bereits vorhandenen Preiskalkulation in Textform nötig, wofür ein Zeitaufwand von 45 Minuten plausibel erscheint. Dies ergibt einen Betrag 13,87 Euro bei einem Zeitwert von 18,50 Euro pro Stunde. Hinzu kommen Verwaltungskosten (Kopien, Porto, Telefon). Geht man davon aus, dass es in einem Drittel aller Fälle zu Auskunftsverlangen des Mieters kommt, so errechnet sich ein durchschnittlicher Wert von 5 Euro pro Fall.

Wie oben unter Doppelbuchstabe bb sind als Gesamtzahl der jährlichen Fälle 422 000 Wiedervermietungen anzusetzen. Hieraus errechnet sich insoweit ein Erfüllungsaufwand von insgesamt 18,99 Millionen Euro (45 Euro für 422 000 Fälle), wovon 2,11 Millionen Euro (5 Euro für 422 000 Fälle) auf Informationspflichten beruhen.

cc) Ersparter Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger (Mieter)

Der seitens der Mieter ersparte Erfüllungsaufwand entspricht dem unter Doppelbuchstabe aa ermittelten Betrag von 282,8 Millionen Euro jährlich.

dd) Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Soweit die Wirtschaft als Vermieter auftritt, wird auf die Vorbemerkung verwiesen. Aus der Sicht der Wirtschaft gelten die Ausführungen unter Doppelbuchstabe aa und Doppelbuchstabe bb entsprechend. Der unter Doppelbuchstabe bb dargestellte (anteilig auf die Wirtschaft entfallende) Erfüllungsaufwand betrifft Bürokratiekosten aus Informationspflichten, soweit es die 5 Euro pro Fall zur Erfüllung der Auskunftspflichten betrifft.

ee) Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Soweit die Verwaltung als Vermieter auftritt, wird auf die Vorbemerkung und die Ausführungen unter Doppelbuchstabe aa und Doppelbuchstabe bb verwiesen. Für die Verwaltung entfällt Erfüllungsaufwand, weil die Bußgeldverfahren nach § 5 WiStrG entfallen. Die Höhe der Entlastung lässt sich mangels belastbarer Anhaltspunkte nicht quantifizieren.

b) Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung

aa) Wenig belastbare Datenlage zur Wohnungsvermittlung unter Einschaltung von Maklern

Erfüllungsaufwand wird durch Einführung des Bestellerprinzips im Wohnungsvermittlungsrecht entstehen. Die Abschätzung dieses Aufwands bereitet allerdings besondere Schwierigkeiten, weil belastbare Daten über den Markt für die Wohnungsvermittlung, soweit ersichtlich, nicht zur Verfügung stehen. Schätzungen gehen davon aus, dass Makler bundesweit durchschnittlich ca. 35 Prozent bis 45 Prozent der abgeschlossenen Mietverhältnisse vermitteln. In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten dürfte die Quote aller-

dings deutlich höher sein. Auch die Höhe der üblichen Courtage unterscheidet sich regional. Die vom Mieter höchstens zu tragende Vergütung ist gesetzlich bereits nach geltendem Recht (§ 3 Absatz 2 Satz 2 und 3 WoVermRG) auf zwei monatliche Nettokaltmieten zuzüglich Umsatzsteuer begrenzt.

Erfüllungsaufwand kann insbesondere dadurch entstehen, dass sich das Verhalten der Vermieter bei der Mietersuche auf angespannten Wohnungsmärkten ändern kann: Sie können sich entschließen, auf die Einschaltung eines Maklers zu verzichten und die Mietersuche selbst zu übernehmen. Dann entsteht ihnen zusätzlicher Zeit- und Kostenaufwand. Wenn sie sich wie bisher entscheiden, einen Makler einzuschalten, so haben sie die auf diese Weise entstehenden Kosten zu tragen, weil es ihnen künftig verwehrt ist, die Zahlungspflicht für die Courtage auf den Wohnungssuchenden abzuwälzen.

bb) Erfüllungsaufwand durch Mietersuche ohne Einschaltung eines Wohnungsvermittlers für Bürgerinnen und Bürger (Vermieter)

Verzichtet der Vermieter auf die Einschaltung eines Wohnungsvermittlers, so erscheint pro Fall (Wiedervermietung einer Bestandswohnung) ein Zeitaufwand von durchschnittlich zehn Stunden als plausible Annahme. Dieser Zeitaufwand entsteht durch das Anbieten der frei gewordenen Wohnung (Inserat), Terminvereinbarungen, Durchführung der Besichtigung, Vorbereitung eines Mietvertrags und die Vorauswahl geeigneter Bewerber inklusive Kontaktaufnahmen. Der Zeitwert pro Stunde ist auf 18,50 Euro zu veranschlagen. Hinzuzuzählen ist ein geschätzter Kostenaufwand von 100 Euro für Inserate, Wegegeld und sonstigen Verwaltungsaufwand. So errechnen sich Kosten pro Fall in Höhe von 285 Euro.

Zwar wird die Änderung im Recht der Wohnungsvermittlung vor allem auf angespannten Mietwohnungsmärkten wirken. Jedoch gilt die Regelung ohne regionale Begrenzung. Deshalb beruht die nachfolgende Schätzung auf der Gesamtzahl der jährlichen Vermietungsfälle in Deutschland. Ausgehend von einer Gesamtanzahl von Mietwohnungen in Deutschland von 21,1 Millionen und einer jährlichen Fluktuation von 10 Prozent (siehe zuvor unter Buchstabe a Doppelbuchstabe aa) kommt es bundesweit jährlich zu ca. 2,11 Millionen Wiedervermietungen. Für die Schätzung kann plausibel von einer Einschaltung von Immobilienmaklern bei der Wohnungsvermittlung in ca. 40 Prozent aller Fälle ausgegangen werden: Dies ist der Mittelwert der geschätzten Quote von 35 Prozent bis 45 Prozent. Nach dieser Annahme ergibt sich zunächst eine Fallzahl von 844 000 Wohnungen jährlich.

Für die Bestimmung des Erfüllungsaufwands sind jedoch diejenigen Fälle unerheblich, bei denen auf Grund der Rechtsänderung keine Änderung im wirtschaftlichen Ergebnis des Verhaltens zu erwarten ist. Dies sind alle Vermietungen, bei denen bereits nach geltendem Recht die Vermieter die Maklercourtage zahlen. Für alle Vermietungen in Deutschland auch unter Einschluss der mittleren und entspannten Wohnlagen kann als plausible Annahme davon ausgegangen werden, dass dies etwa ein Drittel der jährlich abgeschlossenen Mietverhältnisse betrifft. Von der Änderung betroffen sind dann noch ca. 563 000 Vermietungen. Ebenso außer Betracht bleiben die Fälle, in denen der Mieter auch künftig die Courtage zahlt, weil er selbst einen Suchauftrag erteilt und der Wohnungsvermittler ausschließlich in seinem Interesse und nicht für den Vermieter tätig geworden ist. Diese Vermietungen werden wohl nicht mehr als 5 Prozent der verbleibenden Fälle ausmachen. Es verbleiben damit ca. 535 000 Vermietungsfälle jährlich, die von der Änderung betroffen sein werden.

Mangels verlässlicher Anhaltspunkte erscheint die Annahme vertretbar, dass die Vermieter in 50 Prozent dieser Fälle die Wohnungsvermittlung selbst übernehmen, während sie in den verbleibenden 50 Prozent der Fälle auch künftig Makler einschalten. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass viele Vermieter gerade in angespannten Wohnlagen der Innenstädte Privatvermieter sind, die aus Zeitgründen oder wegen der Entfernung des

eigenen Wohnorts zur zu vermietenden Wohnung nicht willens oder in der Lage sind, die Mietersuche selbst zu übernehmen. Bei 267 500 Fällen jährlich und Kosten von 285 Euro pro Fall ergibt sich für die Vermieter so ein Erfüllungsaufwand von 76,24 Millionen Euro.

cc) Erfüllungsaufwand des Vermieters durch Mietersuche mit Einschaltung eines Wohnungsvermittlers für Bürgerinnen und Bürger (Vermieter)

Entscheidet sich der Vermieter auch nach der Rechtsänderung dafür, einen Wohnungsvermittler einzuschalten, so können hierfür pro Fall durchschnittlich ca. 1 068 Euro angesetzt werden. Dieser Wert beruht auf der vom Mieter höchstens zu tragenden Maklercourtage von zwei Monatskaltmieten zuzüglich Umsatzsteuer. Zugrunde gelegt ist auch hier eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 65,7 qm (siehe zuvor unter Buchstabe a Doppelbuchstabe aa). Der für diese Schätzung angenommene durchschnittliche Mietpreis von 6,83 Euro nettokalt pro qm beruht auf der bundesweit durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete (f+b Mietspiegelindex 2013, S. 11) von 6,21 Euro pro qm, erhöht um 10 Prozent. Maßgeblich für die Erhöhung ist zum einen, dass eine Vielzahl der über Makler angebotenen Wohnungen sich in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten befinden wird. Die durchschnittliche Miete dort ist zwar höher als im Bundesdurchschnitt, jedoch künftig begrenzt auf 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete. Betroffen sind allerdings teilweise auch Gebiete mit weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmärkten, in denen die Miete, die der Courtage zugrunde liegt, deutlich niedriger ausfallen dürfte. Aufgrund der bereits unter Doppelbuchstabe aa ermittelten Fallzahlen von 267 500 Vermietungen jährlich würde der Erfüllungsaufwand für die Vermieter dann 285,69 Millionen Euro jährlich betragen.

Da davon auszugehen ist, dass nach der Rechtsänderung ein verstärkter Preiswettbewerb zwischen den Maklern entsteht, könnte die Annahme plausibel sein, dass sich die gegenüber Vermietern durchzusetzende Courtage halbiert. Der Aufwand würde sich für die Vermieter dann auf 142,85 Millionen Euro belaufen.

dd) Ersparter Erfüllungsaufwand für die Mieter

Die Mieter sparen bei Abschluss eines Mietvertrags nach Maßgabe der unter Doppelbuchstabe aa und Doppelbuchstabe bb entwickelten Schätzung Erfüllungsaufwand sowohl in den Fällen, in denen die Vermieter in Zukunft auf die Einschaltung eines Wohnungsvermittlers verzichten, als auch dann, wenn die Vermieter die Maklercourtage selbst tragen. Bei 535 000 zugrunde zu legenden Fällen und Bruttokosten von 1 068 Euro pro Vermittlungsfall führt dies zu erspartem Erfüllungsaufwand von 571,38 Millionen Euro.

ee) Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Soweit die Wirtschaft als Vermieter auftritt, wird auf die Vorbemerkung und die Ausführungen zu Doppelbuchstabe bb und Doppelbuchstabe cc verwiesen. Maßgeblich bei auch künftiger Einschaltung von Maklern ist dann wegen des Vorsteuerabzuges der Nettobetrag der Kosten. Bürokratiekosten aus Informationspflichten entstehen insoweit nicht.

ff) Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Soweit die Verwaltung als Vermieter auftritt, wird auf die Vorbemerkung und die Ausführungen zu Doppelbuchstabe bb und Doppelbuchstabe cc verwiesen.

8. Weitere Kosten

Die Regelungen dieses Gesetzes werden dämpfend auf das Preisniveau wirken, weil es die Mieterinnen und Mieter bei den Kosten für die Mietwohnung und für die Vermittlung einer Mietwohnung entlastet.

Mittelbare Kosten können dadurch entstehen, dass über die zulässige Miete nach den §§ 556d ff. BGB-E Streit zwischen Vermieter und Mieter entstehen kann. Hierdurch können für Vermieter und Mieter zusätzliche Kosten durch die Beauftragung von Rechtsanwälten entstehen. Zudem ist mit einer Häufung von Zivilprozessen zu rechnen, wodurch eine zusätzliche Belastung der Justiz und damit der Haushalte der Bundesländer zu erwarten ist. Der Umfang solcher Streitigkeiten und der dadurch voraussichtlich entstehenden Kosten ist mangels ausreichender Schätzgrundlagen nicht prognostizierbar.

Unternehmen, die sich mit der Vermittlung von Wohnungen beschäftigen, werden Umsatzrückgänge erfahren. Insoweit wird auf die Berechnungsgrundlagen verwiesen, die bei der Darstellung des Erfüllungsaufwands für Vermieter und Mieter dargelegt sind (oben unter Nummer 6 Buchstabe b Doppelbuchstabe cc und Doppelbuchstabe dd). Hierbei dürfte es sich häufig um Einzelunternehmer bzw. Kleinbetriebe handeln, vereinzelt auch um mittelständische Unternehmen.

9. Weitere Gesetzesfolgen

Das soziale Mietrecht wird typischerweise nicht dem Verbraucherschutz zugerechnet, obwohl es funktional ähnliche Aufgaben erfüllt (Mieterschutz als Schutz der strukturell schwächeren Vertragspartei). Es regelt elementare Fragen der Existenzsicherung für breite Kreise der Bevölkerung. Zu beachten ist hierbei: Viele Vermieter in Deutschland – eine Besonderheit im internationalen Vergleich – sind Privatvermieter, betreiben die Vermietung also aus unterschiedlichsten Gründen (z. B. Altersversorgung, Verwaltung ererbter Immobilien, Vermögensaufbau) und sind auch rechtlich nicht Unternehmer im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches. Unter diesem Gesichtspunkt tragen die Rechtsänderungen verbraucherpolitischen Aspekten Rechnung, da sie sowohl die Interessen der Mieter als auch der Vermieter angemessen berücksichtigen.

Die Änderungen im Mietvertragsrecht und im Recht der Wohnungsvermittlung betreffen zunächst alle Bürgerinnen und Bürger in gleicher Weise, soweit sie als Mieter oder Vermieter auftreten. Die Dämpfung des Preisanstiegs bei der Wiedervermietung und die Durchsetzung eines materiellen Bestellerprinzips bei der Wohnraumvermittlung verbessert für einkommensschwächerer Haushalte die Chance, sich erfolgreich um eine frei gewordene Wohnung zu bewerben. Damit verbessert die künftige Rechtslage beispielsweise die Möglichkeiten alleinerziehender Eltern, meist Frauen, nach einem Umzug eine Wohnung im angestammten Wohnquartier zu finden.

IX. Befristung; Evaluation

Es ist beabsichtigt, die Folgen der geänderten Vorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch zu evaluieren, sobald die ersten Länder Gebrauch von der Ermächtigung gemacht haben, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, und danach mindestens weitere drei Jahre vergangen sind. Die Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung soll nach spätestens fünf Jahren untersucht werden.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1

(Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs – BGB)

Zu Nummer 1

(Änderung der Inhaltsübersicht)

Im Bürgerlichen Gesetzbuch wird im Buch 2, Abschnitt 8, Titel 5, Untertitel 2, Kapitel 2 (Die Miete) ein neues Unterkapitel 1a mit der Bezeichnung „Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ eingefügt. Deshalb ist die amtliche Inhaltsübersicht des BGB anzupassen.

Zu Nummer 2

(Änderung des § 549 BGB – Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften)

Zu Buchstabe a

(Änderung des § 549 Absatz 2 BGB)

Mietverhältnisse gemäß § 549 Absatz 2 BGB (Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch, möblierter Wohnraum in der Wohnung des Vermieters und spezielle soziale Angebote für Personen mit dringendem Wohnbedarf) werden von der Mietpreisbeschränkung nach den §§ 556d ff. BGB-E ausgenommen. Bereits nach geltendem Recht sind hier auch die Regelungen über die Miethöhe in Bestandsmietverhältnissen nicht anzuwenden (§§ 557 bis 561 BGB). Es handelt sich um Sondermietverhältnisse, in denen eine Mietpreisbegrenzung bei Mietbeginn nicht geboten ist, weil es sich entweder um die Deckung eines nur vorübergehenden Wohnbedarfs handelt, der persönliche Einschlag die Vergleichbarkeit mit anderen Wohnungen kaum ermöglicht oder der Wohnraum der Wohlfahrtspflege dient. Diese Mietverhältnisse unterscheiden sich deshalb sowohl vom Preisgefüge als auch den Leistungen her vom sonstigen Wohnungsmarkt.

Zu Buchstabe b

(Änderung des § 549 Absatz 3 BGB)

Studenten- und Jugendwohnheime werden ebenfalls von der Preisregelung bei Mietbeginn ausgenommen, weil Preisgefüge und Leistungen sich von sonstigen Wohnraummietverhältnissen unterscheiden. Auch auf diese Mietverhältnisse sind bereits die §§ 557 bis 561 BGB nicht anwendbar.

Zu Nummer 3

(Unterkapitel 1a – Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten)

Das neu in das Bürgerliche Gesetzbuch eingefügte Unterkapitel 1a enthält Bestimmungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Es ergänzt insoweit Unterkapitel 1, das allgemeine Regelungen zu Vereinbarungen über die Miete bei Vertragsschluss enthält. Im danach folgenden Unterkapitel 2 sind vor allem Regelungen über Veränderungen der Miethöhe nach Vertragsschluss enthalten. Deshalb bieten sich die neu einzufügenden §§ 556d ff. BGB-E als Standort an.

Wegen des Regelungszusammenhangs sind die entsprechenden Maßgaben für die Staffel- und die Indexmiete im Kontext der jeweiligen Sonderbestimmungen geregelt, also in den §§ 557a, 557b BGB.

Zu § 556d BGB-E

(Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung)

Zu Absatz 1

Der neue § 556d Absatz 1 BGB-E führt eine Mietpreisbegrenzung beim Abschluss von Wohnraummietverträgen ein. Erfasst werden Wohnraummietverhältnisse, nicht aber andere Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume, also insbesondere nicht gewerbliche Mietverhältnisse (§ 578 Absatz 2 BGB). Allerdings wird die Regelung auf bestimmte Gebiete begrenzt: Voraussetzung ist, dass der Wohnraum in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt. Eine Definition dieses Tatbestandes und die Ermächtigung zur Ausweisung dieser Gebiete durch Rechtsverordnung der Landesregierungen finden sich in Absatz 2.

Der typische Anwendungsfall der Regelung ist die Wiedervermietung einer Wohnung in einem Bestandsgebäude. Die Bestimmung ist jedoch beispielsweise auch auf die erstmalige Vermietung einer Bestandswohnung nach Aufgabe der Selbstnutzung durch den Wohnungseigentümer anwendbar.

Die Rechtsfolge der Vorschrift ist, dass die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete für die jeweilige Wohnung höchstens um 10 Prozent übersteigen darf. Dabei ist Bezugspunkt die ortsübliche Vergleichsmiete für das konkrete Mietobjekt (§ 558 Absatz 2 BGB). Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann häufig ein Mietspiegel herangezogen werden. In zeitlicher Hinsicht maßgeblich ist der Beginn des Mietverhältnisses, der in der Praxis meist kurz nach dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses liegt. Spätere Änderungen der Miethöhe, etwa wegen der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen (§§ 559 ff. BGB), sind für die Anwendung des § 556d BGB-E also unerheblich.

Wird eine Miete vereinbart, die über die nach Absatz 1 zulässige Höhe hinausgeht, so ist die Vereinbarung nach Absatz 3 insoweit unwirksam, als die zulässige Höhe überstiegen wird. Die Wirksamkeit des Mietvertrags im Übrigen bleibt unberührt. Geschuldet ist dann also nur die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent.

Zu Absatz 2

Absatz 2 bestimmt, was unter Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zu verstehen ist. Der Tatbestand entspricht zunächst den bestehenden Regelungen des § 558 Absatz 3 Satz 2 und 3 BGB bzw. des § 577a Absatz 2 BGB; er wurde nur sprachlich angepasst, um den Bezug zu Absatz 1 herzustellen. Die Regelung trägt dem Bestimmtheitsanforderung ausreichend Rechnung (zu einer vergleichbaren Regelung bezogen auf die Zweckentfremdung von Wohnraum vgl. BVerfGE 38, 348, 357 ff.). Angesichts der Heterogenität der lokalen Mietwohnungsmärkte bleibt es wie bei den bereits bestehenden Ermächtigungen den insoweit sachnäheren Bundesländern überlassen, die jeweiligen Gebiete mit Geltung der Mietpreisbegrenzung festzulegen. Die Befristung von fünf Jahren für die Dauer von Rechtsverordnungen der Landesregierungen gewährleistet, dass in angemessenen Zeiträumen überprüft werden muss, ob die Anspannung auf den durch die Verordnung bestimmten Märkten fortbesteht.

Die Bestimmung und Abgrenzung der Gebiete nach Maßgabe dieses Unterkapitels erfordert eine sorgsame Überprüfung der Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Gebietsbestimmung: Dies ist nötig, um den verfassungsrechtlichen Maßgaben des Eigentumsschutzes (Artikel 14 GG) Rechnung zu tragen (siehe hierzu auch die Ausführungen im Allgemeinen Teil der Begründung).

Zur Prüfung der Frage, ob die Ausweisung eines Gebietes als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt erforderlich ist, sollte eine tatsächliche statistische Erhebung stattfinden, es sei denn, zeitnah erhobenes Datenmaterial steht bereits zur Verfügung. Auch ist besonderes Augenmerk auf die plausible Abgrenzung der ausgewiesenen Gebiete zu richten. Schließlich sollte die Erarbeitung eines Maßnahmenplans zur Beseitigung des Wohnungsmangels in den betroffenen Gebieten geprüft und in die Abwägung, ob eine entsprechende Verordnung erlassen wird, einbezogen werden. Dies kann dann entbehrlich sein, wenn bereits konkrete Maßnahmen ergriffen worden sind, um der Anspannung der betroffenen Wohnungsmärkte zu begegnen.

Bei der Entscheidung, ob eine Gemeinde oder ein Teil der Gemeinde als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt auszuweisen ist, sollte auch berücksichtigt werden, ob die Vertragsparteien die nach Inkrafttreten einer Verordnung zulässige Miete mit zumutbarem Aufwand ermitteln können. In der Praxis wird auf angespannten Wohnungsmärkten auch nach Inkrafttreten der Regelung der Vermieter im Angebot der Wohnung die zu vereinbarende Miete vorgeben. Steht kein örtlicher Mietspiegel zur Verfügung, so hat er Schwierigkeiten, die zulässige Miete zu ermitteln. Auch für den Mietinteressenten entstehen dann Probleme, die Berechtigung der Mietforderung zu überprüfen. Dieser Umstand sollte bei der Abwägung, ob solche Gebiete auszuweisen sind, berücksichtigt werden. § 558c Absatz 4 Satz 1 BGB bestimmt bereits nach geltendem Recht, dass Gemeinden einen Mietspiegel erstellen sollen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Jedenfalls dürfte ein Bedürfnis bestehen, einen Mietspiegel zu erstellen, sobald ernsthaft erwogen wird, die entsprechende Gemeinde als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt auszuweisen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 enthält das im sozialen Wohnraummietrecht übliche Abweichungsverbot zum Nachteil des Mieters. Wäre die Regelung abdingbar, so würde sie gerade auf den angespannten Teilmärkten leerlaufen.

§ 556d BGB-E regelt die Vereinbarung der zulässigen Miete bei Vertragsschluss. Die Vorschrift steht jedoch einer von den Maßgaben dieses Unterkapitels abweichenden späteren Einigung der Vertragsparteien über die Miethöhe, also im laufenden Mietverhältnis, nicht entgegen. Dies ergibt sich im Übrigen bereits aus § 557 Absatz 1 BGB, der während des Mietverhältnisses die Einigung über eine Mieterhöhung zulässt. Dementsprechend ist beispielsweise ein Vergleich (§ 779 BGB) möglich, wenn im laufenden Mietverhältnis Streit über die nach § 556d BGB-E zulässige Miethöhe entsteht.

Zu § 556e BGB-E

(Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung)

Die Vorschrift enthält Bestimmungen für zwei praktisch bedeutsame Fallkonstellationen: Sie regelt zum einen den Bestandsschutz zugunsten des Vermieters, wenn im bisherigen Mietverhältnis eine § 556d BGB-E übersteigende Miete vereinbart war. Diese Vormiete kann dann rechtswirksam als zulässige Miete auch im nachfolgenden Mietverhältnis vereinbart werden. Zum anderen regelt die Vorschrift die Frage, wie sich Modernisierungen vor Wiedervermietung auf die Mietpreisbegrenzung nach § 556d BGB-E auswirken: Sie berechtigen wie bei Durchführung in einem Bestandmietverhältnis zur Vereinbarung einer erhöhten Miete bei Mietbeginn.

Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 enthält eine Bestandsschutzregelung für den Fall, dass die im vorherigen Mietverhältnis geschuldete Miete (Vormiete) die nach § 556d BGB-E zulässige Miete übersteigt. In diesem Fall soll der Vermieter nicht gezwungen sein, die Miete im nachfolgenden Mietverhältnis zu senken, denn Zweck der neu eingefügten Vorschriften ist nicht

die Absenkung bereits vereinbarter Mietentgelte, sondern die Unterbindung unangemessener Preissprünge bei Wiedervermietung. Rechtsfolge der Regelung in Absatz 1 ist, dass die Vertragsparteien eine Miete in Höhe der Vormiete als Obergrenze wirksam vereinbaren können.

Besondere Bedeutung hat die Vorschrift für die Anschlussvermietung von Neubauwohnungen, da nach § 556f Nummer 1 BGB-E nur die Miethöhe des Erstvertrages frei vereinbar ist. Kündigt der Mieter nach Erstbezug einer Neubauwohnung, vielleicht bereits nach wenigen Monaten, so gewährleistet die Regelung in Absatz 1 Satz 1 die erforderliche Investitionssicherheit für den Vermieter: Er kann so weiterhin die bei der Erstvermietung erzielte Miete verlangen, auch wenn diese den Betrag von 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete übersteigt.

Bereits aus dem Wortlaut ergibt sich, dass nur eine Vormiete beachtlich ist, die tatsächlich geschuldet und also wirksam vereinbart war. Ist die Vormiete selbst daher bereits unter Verstoß gegen die §§ 556d bis 556f BGB-E gebildet worden, fällt sie nicht unter den Bestandsschutz.

Absatz 1 Satz 2 enthält eine Sondervorschrift, die eine Umgehung der Mietpreisbegrenzung unterbinden soll. Ohne diese Vorschrift wäre es etwa dem Vermieter und dem Vormieter möglich, bei absehbarem Ende des Mietverhältnisses eine Mieterhöhung zu vereinbaren, die vor allem den Nachmieter belasten würde. Dies ist vor allem dann denkbar, wenn der Vermieter dem Vormieter dafür andere Vorteile verspricht, wie etwa den Verzicht auf vom Mieter geschuldete Schönheitsreparaturen. Eine solche Vereinbarung zum wirtschaftlichen Nachteil des nachfolgenden Mieters soll unterbunden werden. Der pauschalierte Ausschluss von Mieterhöhungen innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Vormietverhältnisses erfasst einen Zeitraum, in dem typischerweise solche Sachverhalte erwartet werden können: Er ist etwas länger als die längste ordentliche Kündigungsfrist für den Vermieter (ca. neun Monate gemäß § 573c Absatz 1 Satz 2 BGB). Ältere vertraglich vereinbarte Mieterhöhungen bleiben also für die Vormiete beachtlich.

Weitergehende Ausnahmen sieht die Vorschrift nicht vor, insbesondere nicht für kurzfristige Mietverhältnisse, die kurz vor Inkrafttreten einer Rechtsverordnung einer Landesregierung nach § 556d Absatz 2 BGB-E abgeschlossen wurden und deshalb grundsätzlich als Vormietvereinbarungen beachtlich sind. Im Einzelfall kann es sich zwar um Scheingeschäfte (§ 117 BGB) oder Umgehungsgeschäfte (§ 242 BGB) handeln, um so den Bestandsschutz nach Absatz 1 zu begründen. Ein genereller Ausschluss ihrer Beachtung ist allerdings nicht gerechtfertigt, weil eine kurze Laufzeit der Vormiete unterschiedlichsten, auch legitimen Gründen, geschuldet sein kann.

Zu Absatz 2

Absatz 2 enthält Bestimmungen für den Fall, dass der Vermieter vor Vertragsschluss Modernisierungen vorgenommen hat: Die Vertragsparteien können dann eine höhere Miete wirksam vereinbaren, als dies nach § 556d BGB-E zulässig wäre. Zwar wird eine vor Vertragsschluss erfolgte Modernisierung unter Umständen bereits dadurch berücksichtigt, dass sich die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 BGB für das modernisierte Objekt erhöht. Dieser Vorteil fällt jedoch meist geringer aus als eine Mieterhöhung nach den §§ 559 ff. BGB. Zudem gibt es Verbesserungen der Mietsache, die sich in der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht unmittelbar niederschlagen.

Die Vorschrift trägt insbesondere der Tatsache Rechnung, dass Modernisierungen zwischen Beendigung des bisherigen Mietverhältnisses und Abschluss eines neuen Mietverhältnisses wohnungswirtschaftlich erwünscht sind: Der Vermieter hat Baufreiheit und weder der bisherige Mieter noch der neue Mieter wird in der Nutzung der Wohnung durch die Arbeiten beeinträchtigt. Ohne die in Absatz 2 enthaltene Sonderregelung wäre es für den Vermieter wirtschaftlicher, zunächst die Wohnung im bisherigen Zustand zu vermieten,

sodann aber, gegebenenfalls unmittelbar nach Vertragsschluss, Modernisierungsmaßnahmen mit anschließender Mieterhöhung nach den §§ 559 ff. BGB durchzuführen. Dies wäre ein Fehlanreiz, der mit der Vorschrift vermieden wird. Hinzu kommt, dass auch ein Vermieter, der im vorangegangenen Mietverhältnis modernisiert hat, Vertrauensschutz genießen sollte: Denn es ist keine Seltenheit, dass ein Mieter während oder kurz nach der Bauphase, jedoch noch vor Durchführung der Mieterhöhung nach Modernisierung das Mietverhältnis kündigt. Die dem Vermieter zustehende Mieterhöhung nach Modernisierung würde sich ohne die Vorschrift in der Bestandsschutz vermittelnden Vormiete nach Absatz 1 nicht mehr niederschlagen.

Deshalb wird der Vermieter nach Absatz 2 wirtschaftlich weitgehend so gestellt, als würde er die Modernisierung und die nachfolgende Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis vornehmen, auch wenn er sie tatsächlich bereits vor Beginn des Mietverhältnisses durchgeführt hat. Die nach § 556d Absatz 1 BGB-E zulässige Miete erhöht sich daher um den Betrag, der sich nach den §§ 559 ff. BGB bei einer Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen in einem Bestandsmietverhältnis ergäbe. Einer wirtschaftlichen Härtefallabwägung bedarf es in diesem Fall nicht, da der neue Mietinteressent die verlangte (erhöhte) Miete kennt und somit vorab entscheiden kann, ob er in der Lage ist, die Kosten der Mietwohnung aufzubringen. Ein Verweis auf die Härteklausele in § 559 Absatz 4 und 5 BGB ist daher nicht erforderlich.

Damit es allerdings nicht zu einer ungerechtfertigten mehrfachen Berücksichtigung der Modernisierung kommt, ist bei der Berechnung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn der noch nicht modernisierte Zustand der Wohnung maßgeblich – und nicht die Einordnung nach dem tatsächlichen, bereits modernisierten Zustand. Zudem sind nur Modernisierungen zu berücksichtigen, die während der letzten drei Jahre vor Beginn des Mietverhältnisses durchgeführt worden sind. Dieser Zeitraum umfasst in angemessener Weise die Fälle, in denen ein Vermieter zwar Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache durchgeführt hat, diese sich aber in der Vormiete noch nicht niederschlagen konnten.

Nicht in dieser Vorschrift, sondern in § 556f Nummer 2 BGB-E findet sich eine Bereichsausnahme für umfassende Modernisierungen.

Liegen sowohl die Tatbestände des Absatzes 1 als auch des Absatzes 2 vor, so kann eine Miete nach der für den Vermieter günstigeren Vorschrift verlangt werden. Unzulässig ist eine Kombination, also etwa die Berufung auf eine Vormiete, welche die zulässige Miete übersteigt, und zusätzlich die Geltendmachung eines Erhöhungsbetrages wegen Modernisierung.

Zu Absatz 3

Absatz 3 enthält das im Wohnraummietrecht übliche einseitige Abweichungsverbot zu Lasten des Mieters. Auf die Ausführungen zu § 556d Absatz 3 BGB-E wird verwiesen.

Zu § 556f BGB-E

(Ausnahmen)

§ 556f BGB-E regelt mit der ersten Vermietung neu errichteter Wohnungen und der Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen zwei Tatbestände, die von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen sind.

Zu Nummer 1

Die Vorschrift stellt sicher, dass der Wohnungsneubau durch die neu geschaffene Dämpfung der Mieten bei Mietbeginn nicht behindert wird. Deshalb gelten für die erstmalige Vermietung neu errichteten Wohnraums die neuen Regelungen zur Mietpreisbegrenzung in den §§ 556d, 556e BGB-E nicht. Zur Auslegung des Begriffs der neu errichteten Woh-

nung kann auf § 16 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) zurückgegriffen werden: Als neu errichtet im Sinne von § 556f Nummer 1 BGB-E sind also Neubauten im engeren Sinne anzusehen (§ 16 Absatz 1 Nummer 1 WoFG), aber auch Wohnungen in Gebäuden, die mit wesentlichem Bauaufwand wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden (§ 16 Absatz 1 Nummer 2 WoFG), oder die mit wesentlichem Aufwand durch Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden entstehen (§ 16 Absatz 1 Nummer 3 WoFG).

Hinreichende Investitionssicherheit für den Vermieter dieser Wohnungen auf Dauer wird dadurch erreicht, dass er auch im Rahmen nachfolgender Mietverträge nach § 556e Absatz 1 BGB-E jedenfalls eine Miete bis zur Höhe der jeweiligen Vormiete vereinbaren darf, auch wenn diese über der nach § 556d Absatz 1 BGB-E zulässigen Miethöhe liegt.

Zu Nummer 2

Auch nach umfassenden Modernisierungen gilt die Mietpreisbegrenzung für die unmittelbar anschließende Vermietung nicht. Die so verbesserte Wohnung steht also regelungstechnisch einem Neubau gleich. Umfassend im Sinne von Nummer 2 ist eine Modernisierung dann, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint. Anknüpfungspunkt für eine sachgemäße Auslegung kann die Regelung in § 16 Absatz 1 Nummer 4 WoFG sein, die einen wesentlichen Bauaufwand verlangt, um eine förderungsfähige Modernisierung bereits vorhandenen Wohnraums zu begründen. In der Rechtsprechung zur Frage des „wesentlichen Bauaufwands“ in den Vorläufer-Bestimmungen zu § 16 WoFG (§§ 16, 17 Zweites Wohnungsbaugesetz a.F.) ist wesentlicher Bauaufwand angenommen worden, wenn die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht (BVerwGE 38, 286, 289 f; siehe auch BGH WuM 2010, 679).

Zu § 556g BGB-E

(Auskunft über die Miete, Rückforderungsansprüche)

Die Regelungen des § 556g BGB-E reagieren auf die praktischen Probleme, die sich bei der Bestimmung der zulässigen Miete bei Mietbeginn nach den Maßgaben dieses Unterkapitels ergeben können: Auch Mietspiegel geben häufig für bestimmte Wohnungsklassen Spannen vor, innerhalb derer die genaue ortsübliche Vergleichsmiete durch Zu- und Abschläge zu ermitteln ist. Die Bestimmung und Gewichtung der hierfür bedeutsamen Fakten kann streitanfällig sein. Die so entstehenden Unsicherheiten sind kaum zu vermeiden, sollten den Rechtsfrieden aber nicht über Gebühr stören.

Absatz 1 regelt deshalb Auskunftsansprüche des Mieters, die es ihm ermöglichen sollen, die Berechtigung der vereinbarten Miete zu prüfen. Absatz 2 bestimmt, dass dem Mieter erst nach einer qualifizierten Rüge das Recht zusteht, überzahlte Beträge zurückzuverlangen. Dies trägt den berechtigten Interessen des Vermieters und der Tatsache Rechnung, dass sich der Mieter zunächst auf die vereinbarte Miethöhe eingelassen hat. Absatz 3 verlangt zumindest die Textform für die entsprechenden Erklärungen der Vertragsparteien. Absatz 4 regelt das Abweichungsverbot zum Nachteil des Mieters.

Zu Absatz 1

Die Auskunftspflicht des Vermieters trägt dem Umstand Rechnung, dass dem Mieter häufig die Tatsachen nicht bekannt sind, welche er für die Prüfung der zulässigen Miethöhe benötigt. In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wird ein Mietinteressent, der ein Mietangebot vor Abschluss des Mietvertrags preislich hinterfragt, meist aus dem Bewerberkreis ausscheiden. Deshalb kann der beabsichtigte soziale Mieterschutz nur dann durchgesetzt werden, wenn der Vermieter verpflichtet ist, auf Verlangen des Mieters substantiiert Auskunft über Umstände zu erteilen, die der Mieter zur Feststellung der ortsüblichen Miete oder eines Sondertatbestands (§§ 556e, 556f BGB-E) benötigt. Die ausdrück-

liche Regelung beseitigt zugleich Zweifel, ob die Erteilung einer entsprechenden Auskunft ohnehin eine mietvertragliche Nebenpflicht darstellt.

Inhaltlich ist die Auskunftspflicht beschränkt auf Umstände, die dem Mieter nicht zugänglich sind. Ihm wiederum ist es nämlich zumutbar, zur Feststellung der zulässigen Miete zunächst allgemein zugängliche Quellen zu nutzen, insbesondere den örtlichen Mietspiegel. Die Auskunftspflicht erfasst also solche Umstände, die in der Sphäre des Vermieters liegen und die der Vermieter bereits kennt oder ohne weiteres ermitteln kann. Beispiele hierfür sind etwa die Baualtersklasse oder dem Mieter nicht zugängliche Ausstattungsmerkmale wie etwa die Beschaffenheit der zentralen Heizkessel, soweit diese für die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete eine Rolle spielen. Weiter reichende Pflichten des Vermieters zur Informationsbeschaffung sollen durch die Vorschrift nicht geschaffen werden.

Auf diese Weise kann der Mieter vor allem erfahren, ob ein Ausnahmetatbestand nach § 556f BGB-E vorliegt (Neubau oder umfassende Modernisierung) oder ob eine Überschreitung der nach § 556d Absatz 1 zulässigen Miete gerechtfertigt ist, weil die Vormiete höher war (§ 556e Absatz 1 BGB-E).

Aus datenschutzrechtlicher Sicht ist der Vermieter in jedem Falle befugt, dem Mieter zum Nachweis der Vormiete eine geschwärzte Vertragskopie vorzulegen. Vielfach wird bereits der Anwendungsbereich des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) nicht eröffnet sein: Zum einen werden die betroffenen Mietverträge häufig nicht in Dateien oder nicht automatisierten Dateien im Sinne des § 1 Absatz 1 Nummer 3 BDSG verarbeitet, so dass sie dem BDSG nicht unterfallen. Zum anderen können durch die Schwärzung die personenbezogenen Daten des Vermieters (und gegebenenfalls weiterer Personen) unkenntlich gemacht werden. Soweit der Nachmieter auf diese Weise den Namen der Vermieter nicht erfährt oder in Erfahrung bringen kann, werden an ihn keine personenbezogenen Daten übermittelt. Soweit der Anwendungsbereich des BDSG eröffnet ist, ist nach § 28 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und Absatz 2 Nummer 1 BDSG zu beurteilen, ob vorprozessual die Offenlegung eines nur teilweise geschwärzten oder eines ungeschwärzten Vertragsdokuments zulässig ist, sofern der Vermieter in die Weitergabe seiner Daten nicht einwilligt. Zumindest im Falle einer prozessualen Auseinandersetzung über die Zulässigkeit der Miethöhe werden die Interessen des Vermieters gegenüber dem schutzwürdigen Interesse des Vermieters in der Regel überwiegen.

Auskunft ist auch zu erteilen, wenn der Vermieter vor der Vermietung modernisiert hat und er hiermit nach § 556e Absatz 2 BGB-E eine Überschreitung der nach § 556d BGB-E zulässigen Miete rechtfertigt. Satz 2 stellt für diese Auskunft klar, dass sie inhaltlich der Mieterhöhungserklärung bei einer Modernisierungserhöhung in einem Bestandsmietverhältnis entsprechen muss. Andernfalls wäre die Zulässigkeit der Überschreitung der nach § 556d Absatz 1 BGB-E zulässigen Miete für den Mieter nicht prüfbar.

Zu Absatz 2

Absatz 2 Satz 1 regelt Rückforderungsansprüche des Mieters, die sich ergeben, wenn die Vereinbarung zur Miethöhe wegen Verstoßes gegen die §§ 556d, 556e BGB-E teilunwirksam ist. Die Vorschrift schließt solche Ansprüche gleich welcher Art für Zeiträume vor einer qualifizierten Rüge aus. Sie trägt damit dem Umstand Rechnung, dass die Ermittlung der zulässigen Miethöhe mit Unsicherheiten verbunden ist. Deshalb regelt die Vorschrift, dass der Vermieter objektiv überzahlte Mieten nicht zurückerstatten muss, solange der Mieter sie ohne Beanstandung bezahlt. Denn es wäre insbesondere unbillig, wenn ein Vermieter – unter Umständen erst nach Beendigung des Mietverhältnisses – Rückforderungsansprüchen ausgesetzt wäre, obwohl er redlich bemüht war, die Maßgaben dieses Unterkapitels zu befolgen.

Das Begründungserfordernis für die Rüge des Mieters nach Absatz 2 Satz 2 verhindert, dass formalisierte Beanstandungen der Preisabrede ohne Bezug zum konkreten Mietverhältnis die zuvor dargestellte Befriedungsfunktion der Vorschrift entfallen lassen: Die Pflicht zur Darlegung konkreter Umstände verlangt also, dass der Mieter die Zulässigkeit der vereinbarten Miete vor einer etwaigen Auseinandersetzung mit dem Vermieter tatsächlich prüft. Darüber hinausgehende Anforderungen sind nicht zu stellen; insbesondere ist der Mieter nicht verpflichtet, vorher Auskünfte des Vermieters einzuholen. Es genügt, wenn er die Rüge zunächst aufgrund der ihm bekannten und allgemein zugänglichen Umstände begründet. Der Mieter kann sich also in der Regel darauf beschränken, die nach seiner Auffassung nach § 556d Absatz 1 BGB-E zulässige Miete zu ermitteln, beispielsweise auf Grundlage des örtlichen Mietspiegels. Will der Vermieter sicherstellen, dass der Mieter sich hierbei mit weiteren preisbildenden Faktoren auseinandersetzen muss, wie etwa einer höheren geschuldeten Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung (§ 556e BGB-E), so kann er diese Tatsachen bereits bei Vertragsschluss (etwa im Mietvertrag) mitteilen. Qualifiziert ist eine Rüge dann nur, wenn der Mieter sich auch mit diesen preisbildenden Faktoren auseinandersetzt.

Die Besonderheiten überhöhter Mietzahlungen nach den §§ 556d, 556e BGB-E erfordern eine Modifizierung des sich aus dem Recht der ungerechtfertigten Bereicherung ergebenden Rückforderungsanspruchs. Dies ist in Absatz 2 Satz 3 geregelt: Nach § 814 BGB ist die Rückforderung ausgeschlossen, wenn der Leistende gewusst hat, dass er nicht zur Leistung verpflichtet war. Problematisch aus Sicht des sozialen Mieterschutzes ist hierbei, dass gerade auf angespannten Wohnungsmärkten ein Mietinteressent faktisch aus dem Kreis der Bewerber ausscheidet, wenn er die verlangte Miete vor Vertragsschluss in Frage stellt. Deshalb ist diese Vorschrift nicht anzuwenden. Nach § 817 Satz 2 BGB ist die Rückforderung ausgeschlossen, wenn sowohl der Empfänger der Leistung als auch der Leistende gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen haben. Durch den Ausschluss der Vorschrift wird klargestellt, dass der Mieter nicht aufgrund seiner Einwilligung in die überhöhte Preisabrede an der Rückforderung gehindert ist. Auch dies entspricht dem mieterschützenden Zweck der Mietpreisbegrenzung.

Zu Absatz 3

Die Vorschrift ordnet die Textform für Erklärungen nach Absatz 1 und Absatz 2 an. Hier- von umfasst sind also das Auskunftsverlangen des Mieters, die entsprechende Auskunft des Vermieters nach Absatz 1 sowie die qualifizierte Rüge des Mieters nach Absatz 2.

Zu Absatz 4

Absatz 4 enthält das im Wohnraummietrecht übliche einseitige Abweichungsverbot zu Lasten des Mieters. Auf die Ausführungen zu § 556d Absatz 3 BGB-E wird verwiesen: Mieter und Vermieter können sich bei einer Unsicherheit über die zulässige Miete nach Vertragsschluss auf einen für beide Vertragsparteien akzeptablen Betrag einigen; diese Einigung bindet sodann beide Parteien.

Zu Nummer 4

(Änderung des § 557a BGB – Staffelmiete)

Zu Buchstabe a

(Absatz 4)

Für neu abgeschlossene Staffelmietvereinbarungen gelten nach dem neu eingefügten Absatz 4 Satz 1 die Regelungen über die Mietpreisbegrenzung in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nach den §§ 556d bis 556g BGB-E, und zwar sowohl hinsichtlich der vereinbarten ersten Miete als auch für die weiteren Mietstaffeln. Dies ist erforderlich, um zu verhindern, dass § 556d BGB-E mit Staffelmietvereinbarungen faktisch

umgangen wird. Staffelmietverträge lassen nämlich – anders als bei der Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete nach den §§ 558 ff. BGB oder bei einer Indexmiete nach § 557b BGB – erhebliche Preissprünge zu. Der Verweis in Absatz 4 Satz 1 umfasst zugleich die Ausnahmen für neu errichtete und umfassend modernisierte Wohnungen (§ 556f BGB-E) sowie die Sonderregelungen für den Bestandsschutz in Höhe der Vormiete und die Berücksichtigung einer Modernisierung (§ 556e BGB-E).

Allerdings bedarf es für die weiteren Mietstufen einer Modifizierung: In zeitlicher Hinsicht tritt nach Absatz 4 Satz 2 bei der Ermittlung der jeweils zulässigen Miete an die Stelle des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt der ersten Fälligkeit der jeweiligen Staffel. Der Bestandsschutz für eine höhere Vormiete oder Modernisierung wird dadurch hergestellt, dass eine Miethöhe, die bei Mietbeginn zulässig gewesen wäre, auch zu einem späteren Zeitpunkt noch als zulässige Miethöhe in jeder Folgestaffel anzusehen ist. Praktische Bedeutung hat dies, wenn der Vermieter mit Rücksicht auf den Mieter nicht sofort bei Beginn der Staffelmietvereinbarung die maximal zulässige Miethöhe vollständig ausnutzen will. Satz 3 stellt klar, dass eine beim Sprung auf eine Staffel zulässig erreichte Miethöhe auch in Zukunft Bestandsschutz genießt. Die Miete wird also nicht etwa nachträglich wieder gesenkt, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete sinkt und die bisher geschuldete Miethöhe bei der Ermittlung der Zulässigkeit der nächsten Staffel nicht mehr zulässig wäre.

Zu Buchstabe b

(Absatz 5)

Der bisherige Absatz 4 wird aufgrund der neu eingefügten Regelung zu Absatz 5.

Zu Nummer 5

(Änderung des § 557b BGB – Indexmiete)

Zu Buchstabe a

(Absatz 4)

Auch für die Indexmiete gelten hinsichtlich der Ausgangsmiete die allgemeinen Regelungen über die zulässige Miethöhe in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nach den §§ 556d bis 556g BGB-E. Anders als bei der Staffelmiete unterliegen jedoch die nachfolgenden Mieterhöhungen aufgrund von Anpassungen an den Index nicht mehr der Kontrolle durch die genannten Vorschriften. Zulässig ist nach § 557b Absatz 1 BGB nämlich nur die Vereinbarung des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland. Es ist derzeit nicht damit zu rechnen, dass dieser Index deutlich stärker steigt als die ortsübliche Vergleichsmiete. Hinzu kommt, dass der Mieter bei Vereinbarung einer Indexmiete vor Mieterhöhungen nach den §§ 559 ff. BGB weitgehend geschützt ist (siehe § 557b Absatz 2 Satz 2 BGB). Vor diesem Hintergrund erscheint eine Regulierung der Mietanpassung an den Preisindex im laufenden Mietverhältnis verzichtbar.

Zu Buchstabe b

(Absatz 5)

Der bisherige Absatz 4 wird aufgrund des neu eingefügten Absatzes zu Absatz 5.

Zu Artikel 2

(Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche – EGBGB)

Zu Nummer 1

Die Übergangsvorschrift in Artikel 229 § 3 Absatz 11 EGBGB wird aufgehoben. Durch die Vorschrift werden bestimmte vereinbarte Entgelte als nicht unangemessen hoch im Sinne des § 5 WiStrG definiert. Mit der Aufhebung des § 5 WiStrG (siehe Artikel 4) werden diese Vorschriften überflüssig.

Zu Nummer 2

In Artikel 229 EGBGB wird eine Übergangsvorschrift eingefügt: Sie stellt klar, dass die durch Artikel 1 neu eingefügten Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs erst auf Mietverträge anwendbar sind, die ab Inkrafttreten einer Landesverordnung nach § 556d Absatz 2 BGB-E abgeschlossen werden. Für die Staffelmiete wird geregelt, dass die entsprechende Regelung in § 557a Absatz 4 BGB-E ebenfalls erst auf solche Vereinbarungen anzuwenden ist, die ab Inkrafttreten einer Landesverordnung nach § 556d Absatz 2 BGB-E geschlossen werden. Bis zu diesem Zeitpunkt abgeschlossene Staffelmietvereinbarungen genießen auch für zukünftige Staffeln Bestandsschutz.

Zu Artikel 3

(Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung – WoVermRG)

Zu Nummer 1

(Änderung des § 2 WoVermRG – Entgeltforderung gegenüber dem Wohnungssuchenden)

Zu Buchstabe a

(§ 2 Absatz 1a WoVermRG-E)

§ 2 Absatz 1a WoVermRG-E bestimmt, dass der Wohnungsvermittler vom Wohnungssuchenden – sofern ein Mietvertrag zustande kommt – nur dann die Zahlung eines Entgelts verlangen darf, wenn der Wohnungsvermittler von ihm in Textform einen Suchauftrag erhält und der Vermittler nur zu diesem Zweck den Auftrag zum Angebot einer Wohnung im Sinne des § 6 Absatz 1 WoVermRG vom Vermieter einholt. Der Wohnungssuchende, der sich auf ein Wohnungsinserat hin beim Vermittler meldet, darf also nicht mehr zur Zahlung verpflichtet werden. Die Formulierung „kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen“ ist erforderlich, um rechtswirksam ein bußgeldbewehrtes Handlungsverbot zu umschreiben.

Die Bezeichnung „Suchauftrag“ ist in Nummer 1 nicht im Sinne eines Dienst- oder Werkvertrags mit einer Verpflichtung des Wohnungsvermittlers zum Tätigwerden zu verstehen, sondern nur in der Weise, dass die vom Mietinteressenten gesuchte und vom Wohnungsvermittler zu findende Wohnung nicht konkret, sondern nur nach allgemeinen Kriterien bezeichnet ist.

Auch dann, wenn der Vermittler im Hinblick auf eine konkrete Suchanfrage nach Nummer 1 dem Wohnungssuchenden ein Objekt vorstellen will, erfordert § 6 Absatz 1 WoVermRG, dass er hierfür einen Auftrag zum Angebot vom Vermieter oder einem anderen Berechtigten erhält. Jener Auftrag ist nicht als Auftrag im Sinne des § 662 BGB zu verstehen. Vielmehr soll die Vorschrift nur verhindern, dass Wohnungsvermittler Wohnräume anbieten, von denen sie zufällig durch Dritte erfahren oder die sie aus Anzeigen in Zeitun-

gen entnommen haben, ohne dass sie von dem Berechtigten einen entsprechenden Auftrag erhalten haben. Dadurch sollen den Wohnungssuchenden Zeit und Unkosten für die vergebliche Besichtigung von Wohnräumen erspart werden (Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung für das WoVermRG, Bundestagsdrucksache 6/1649, S. 13). Dementsprechend darf ein Wohnungsvermittler einem Wohnungssuchenden eine konkrete Wohnung auch nach Erteilung eines Suchauftrags nach Nummer 1 nur anbieten, wenn er vom Berechtigten hierzu den „Auftrag“, also das Einverständnis im Sinne des § 6 WoVermRG, eingeholt hat.

Die neu geschaffene Textform (§ 126b BGB) für den Maklervertrag zwischen dem Wohnungssuchenden und dem Wohnungsvermittler hat eine Warnfunktion. Dem Wohnungssuchenden soll vor Augen gehalten werden, dass ein Vertrag zustande kommt und deshalb bei Erfolg von Vermittlung oder Nachweis eine Vergütung fällig werden kann. Damit kommt es auf die bislang häufig strittige Frage, ob ein Vertrag durch schlüssiges Verhalten zustande gekommen ist, nicht mehr an.

Erforderlich ist zur Durchsetzung eines materiell verstandenen „Bestellerprinzips“ nach Nummer 2 der Vorschrift darüber hinaus ausdrücklich, dass der Wohnungsvermittler den Auftrag vom Vermieter (oder von einem anderen Berechtigten) ausschließlich zu dem Zweck einholt, dem Wohnungssuchenden die Wohnung anzubieten. In welcher Weise der Wohnungsvermittler die Wohnung auf Veranlassung des Wohnungssuchenden sucht, steht ihm frei. Provisionspflichtig wäre der Wohnungssuchende also beispielsweise dann, wenn der Vermittler eine Anzeige schaltet und sich ein Vermieter daraufhin mit einer passenden Mietwohnung meldet. In diesem Fall würde der Vermittler „auf Bestellung“ des Wohnungssuchenden tätig.

In der Praxis allerdings geht gerade auf angespannten Wohnungsmärkten die Initiative regelmäßig vom Vermieter aus. Gibt er dem Vermittler eine Wohnung an die Hand, um einen Mieter zu finden, kommt die wirksame Verpflichtung eines Wohnungssuchenden zur Zahlung der Courtage nicht mehr in Betracht: Nur der Vermieter ist dann „Besteller“. Das gilt denkllogisch ausnahmslos dann, wenn der künftige Mieter sich nach diesem Kontakt zwischen Vermieter und Wohnungsvermittler meldet. Es verhält sich jedoch ebenso, wenn der Wohnungssuchende einen Suchauftrag wirksam erteilt hat, und sich danach ein Vermieter zwecks Mietersuche an den Wohnungsvermittler wendet: Auch in diesem Fall ist nach der Neuregelung der Mieter nicht provisionspflichtig, weil der Wohnungsvermittler nicht ausschließlich wegen des Suchauftrags des künftigen Mieters tätig geworden ist, sondern auch im Interesse des Vermieters.

Der Wortlaut der Vorschrift stellt sicher, dass der Vermittler die Beweislast für die anspruchsbegründenden Tatsachen einer Zahlungsforderung gegen den Wohnungssuchenden trägt.

Zu Buchstabe b

(Änderung des § 2 Absatz 5 WoVermRG-E)

§ 2 Absatz 5 Nummer 1 WoVermRG-E übernimmt die schon bisherige Regelung der Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen. Die Ergänzung in Nummer 2 stellt sicher, dass eine Zahlungspflicht des Wohnungssuchenden gegenüber dem Wohnungsvermittler entgegen Absatz 1a nicht wirksam vereinbart werden kann, und zwar weder unmittelbar noch durch einen Vertrag zugunsten Dritter (hier zugunsten des Wohnungsvermittlers). Nicht möglich ist also insbesondere eine Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter im Kontext des Mietvertragsschlusses.

Die Rechtsfolgen, die aus der Erfüllung einer nicht geschuldeten Verbindlichkeit resultieren, sind bereits in § 5 Absatz 1 WoVermRG geregelt: Zahlungen können nach Bereicherungsrecht zurückverlangt werden.

Zu Nummer 2

(Aufhebung des § 3 Absatz 2 Satz 2 WoVermRG)

Da es durch § 2 Absatz 5 Nummer 2 WoVermRG-E rechtlich nicht möglich ist, den Wohnungssuchenden wirksam zu verpflichten, ein vom Vermieter geschuldetes Entgelt zu zahlen, wird § 3 Absatz 2 Satz 2 WoVermRG überflüssig.

Zu Nummer 3

(Änderung des § 5 Absatz 2 WoVermRG)

Durch die Aufhebung des § 3 Absatz 2 Satz 2 WoVermRG wird der Verweis auf diese Vorschrift überflüssig; stattdessen wird nunmehr auf § 2 Absatz 5 Nummer 2 WoVermRG-E verwiesen.

Zu Nummer 4

(Änderung des § 8 WoVermRG)

Die Änderung von § 8 WoVermRG führt dazu, dass ein Verstoß des Wohnungsvermittlers gegen die Neuregelung des § 2 Absatz 1a WoVermRG-E als Ordnungswidrigkeit behördlich geahndet werden kann.

Zu Buchstabe a

Zu Doppelbuchstabe aa

Ein Verstoß gegen die Neuregelung des § 2 Absatz 1a WoVermRG-E begründet eine Ordnungswidrigkeit.

Zu Doppelbuchstabe bb

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung wegen der Einfügung des neuen Bußgeldtatbestands in § 8 Absatz 1 Nummer 1 WoVermRG-E.

Zu Buchstabe b

Durch die Änderung wird die Höhe des möglichen Bußgelds festgelegt. Sie entspricht dem Bußgeld bei der Forderung eines überhöhten Entgelts nach § 3 Absatz 2 WoVermRG (bei mehr als zwei monatlichen Nettokaltmieten zuzüglich Umsatzsteuer).

Zu Artikel 4

(Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 – WiStrG)

Zu Nummer 1

(Aufhebung des § 5 WiStrG)

§ 5 WiStrG wird aufgehoben. Die Vorschrift hatte zuletzt auch wegen der restriktiven Auslegung (BGH NJW 2004, 1740; 2005, 2156) nur noch eine untergeordnete praktische Bedeutung. Durch den Straftatbestand des Mietwuchers (§ 291 des Strafgesetzbuchs) sind drastisch überhöhte Mieten nach wie vor unter Strafe gestellt.

Ein neu zu schaffender Bußgeldtatbestand, der an die Tatbestände der §§ 556d ff. BGB-E anknüpft, erscheint entbehrlich. Er wäre auch deshalb problematisch, weil die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit auch der Grenze der zulässigen Miete nach

§ 556d Absatz 1 BGB-E für den Vermieter im Einzelfall schwierig sein kann (siehe die Begründung zu Artikel 1 Nummer 3 – § 556g BGB-E). Es ist durchaus möglich, dass der Vermieter bei seiner Kalkulation die zulässige Miete nach § 556d Absatz 1 BGB-E überschreitet, ohne dass ihm ein erheblicher Vorwurf zu machen wäre. Zivilrechtlich wird dies bereits durch die Teilunwirksamkeit der Mietpreisabrede hinreichend sanktioniert.

Zu Nummer 2

(Änderung des § 8 Absatz 1 WiStrG)

Nach Aufhebung der §§ 5 und 6 WiStrG ist der Verweis in § 8 Absatz 1 Satz 1 und 2 WiStrG auf diese Vorschriften überflüssig.

Zu Artikel 5

(Inkrafttreten)

Artikel 5 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes. § 556d Absatz 2 BGB-E soll alsbald wirksam werden, damit dem Landesverordnungsgeber ausreichend Zeit zum Erlass der Verordnungen zur Verfügung steht, durch die die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt werden sollen.