

Stellungnahme des RAV

zum Referentenentwurf zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

Mit Datum vom 03.09.2019 hat das BMJV einen Gesetzesentwurf zur Verlängerung und Verbesserung der Mietpreisbremse vorgelegt. Es enthält zwei Regelungen:

- 1. Die Mietpreisbremse wird um fünf Jahre verlängert. Die Landesregierungen können also Verordnungen erlassen, die spätestens zum 31.12.2025 außer Kraft treten, bereits bestehende Regelungen können verlängert werden.**
- 2. Der Mieter kann zu viel gezahlte Miete auch für die Vergangenheit zurück verlangen, wenn er die überhöhte Wiedervermietungsmiete spätestens 30 Monate nach Vertragsbeginn rügt, längstens jedoch bis zum Ende des Mietverhältnisses.**

Grundsätzlich begrüßen wir beide Reformvorschläge.

1. Verlängerung der Mietpreisbremsenregelungen

Die fünfjährige Verlängerung ist dringend notwendig; ein Auslaufen zum Ende 2020 – wie ursprünglich vorgesehen – wäre fatal.

Die Mietpreisbremse hat zwar tatsächlich zu einer Verlangsamung der Mietendynamik geführt – obwohl die Regelung in der Vergangenheit mit erheblichen praktischen Problemen zu kämpfen hatte, die die Wirksamkeit dieses Steuerungsinstrumentes erheblich eingeschränkt haben.

a. Verfassungsrechtliche Unsicherheiten

Zunächst muss darauf hingewiesen werden, dass die Mietpreisbremse von Beginn an immer wieder verfassungsrechtlich in Zweifel gezogen wurde. Spätestens mit dem Vorlagebeschluss der 67. Kammer des Landgerichts Berlin im Oktober 2017 an das Bundesverfassungsgericht wurden viele gerichtliche Verfahren über die Mietpreisbremse ausgesetzt und die Klärung der verfassungsrechtlichen Fragen abgewartet. Dies hat sich nun geändert. Das Bundesverfassungsgericht hat am 18.07.2019 in seinem ausführlich begründeten Beschluss zu allen wesentlichen Fragen der Verfassungsmäßigkeit Stellung genommen und dem Gesetzgeber Sicherheit gegeben. Dieser kann auch für die Wiedervermietung Regelungen zur Begrenzung der Mietpreise aufstellen, ohne dass dies gegen die Verfassung verstieße. Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen, ist die ureigene Kompetenz des Bundesgesetzgebers. Diese Klarheit wird dazu führen, dass nun mehr Mieterinnen und Mieter die Höhe der Wiedervermietungsmiete prüfen und ihre Rechte auch durchsetzen werden. Denn nach der Konstruktion der Regelung hängt die Wirksamkeit der Mietpreisbremse derzeit allein davon ab, dass Mietende ihre Rechte durchsetzen; entgegen landläufiger Vorurteile wird die Miete ja nicht von Amts wegen gesenkt. Durch die Klarstellung in den verfassungsrechtlichen Fragen hat die Mietpreisbremse endlich die Chance, tatsächlich zu wirken. Dann wird es in Zukunft auch nicht mehr zu den eklatanten Abweichungen von bis zu 66% zwischen Vergleichsmieten und Angebotsmieten kommen, wie diese in der Tabelle auf Seite 7 des Referentenentwurfs ausgewiesen sind.

b. Regionale Geltung der Mietpreisbremse und viele ungültige Landesverordnungen

Die Mietpreisbremse gilt nicht automatisch. Vielmehr werden in § 556 d Abs. 2 BGB die Länder ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen, in denen dann die Regelungen gelten sollen. Hierfür gibt es zahlreiche formelle und materielle Vorgaben, die eingehalten werden müssen. In zahlreichen Fällen ist dies den Ländern nicht gelungen. Die Verordnungen wurden für unwirksam erklärt, die Mietpreisbremse verlor ihre Gültigkeit. Besonders prominente Beispiele sind Hamburg (LG Hamburg, Urteil v. 14.6.2018, Az. 333 S 28/18; inzwischen gilt eine neue Verordnung), München (LG München Urteil v. 06.12.2017, Az. I 14 S 10058/17; hier gilt ebenfalls eine neue Verordnung), Stuttgart (LG Stuttgart Urteil v. 13.3.2019, Az. 13 S 181/18) und Frankfurt (LG Frankfurt/Main Urteil v. 27.3.2018, Az. 2-11 S 183/17). In Berlin gilt die Mietpreisbremse weiter unverändert. Allerdings haben zumindest zwei Landgerichtskammern regelmäßig die Verfahren wegen der Vorlage zum Bundesverfassungsgericht ausgesetzt. Faktisch gilt die Mietpreisbremse daher nur in

wenigen Regionen. Das gilt leider auch für die Schwarmstädte, die ganz besonders von Wohnungsknappheit bedroht sind.

Aus den vorgenannten Gründen kann man bisher allenfalls von einem Feldversuch zur Erprobung der Mietpreisbremse sprechen. Es gibt Chancen, dass sich dies ändert. Die Landesverordnungsgeber haben hoffentlich aus den Gerichtsentscheidungen gelernt und werden rechtssichere Verordnungen erlassen. Die Verfassungsfragen sind geklärt. Von daher kann das Instrument in den nächsten fünf Jahren endlich seine Wirkung entfalten.

In diesem Zusammenhang sollte überlegt werden, ob das Gesetz nicht gänzlich entfristet wird. Verfassungsrechtlich dürfte dies kaum problematisch sein, zumal die Prüfung der Erforderlichkeit bei den Ländern verbleibt, die dies regelmäßig spätestens nach fünf Jahren zu überprüfen haben.

Gleichzeitig muss bedacht werden, ob nicht die Anforderungen an die Verordnung zur Ausweisung der Gebiete herabgesetzt werden, an Förmelien sollte dieses Regelungsinstrument nicht scheitern.

2. Rückforderung für die Vergangenheit

Die geplante Änderung des § 556g Abs. 2 BGB und die Bestimmung, auch rückwirkend Mieten zurückverlangen zu können, ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Bisher traf Vermieter*innen nur ein geringes Risiko, musste er doch die erhöhten Mieten erst nach Rüge der betroffenen Mieter*innen für die Zukunft senken. Dies stellte eine Einladung zum Ignorieren der Mietpreisbremse dar, zumal der Verstoß gegen Vorschriften der Mietpreisbremse auch im Übrigen keine Sanktionen nach sich zog. Waren die unter 1. dargelegten Gründe die praktischen Bremsen der Bremse, ist die aktuelle Rügeobliegenheit mit Wirkung in die Zukunft das verfahrensrechtliche Hemmnis. Die zaghaften, meist schlecht beratenen Mieter*innen wurden benachteiligt.

Nach der neuen Regelung sollen nunmehr Rückforderungen überhöhter Mietzahlungen auch vor dem Zeitpunkt der Rüge möglich sein – allerdings nur, wenn der Mieter bzw. die Mieterin dies innerhalb der ersten zweieinhalb Jahre des Vertrags rügt. Wird diese Frist verpasst, kann wie bisher nur noch für die Zukunft die überhöhte Miete zurückverlangt werden. Ein Grund für diese zeitliche Grenze erschließt sich nicht. Die Möglichkeit der Rückforderung nicht geschuldeter Miete im Rahmen der Regelverjährung nach § 195 BGB wäre nachvollziehbar und sachdienlich.

Abzulehnen ist auch das Ansinnen, die Rückforderung im Falle des beendeten Mietverhältnisses auszuschließen. Auch dafür gibt es keinen sachlichen Grund. Im Gegenteil: Eine solche Regelung

benachteiligt diejenigen Mieter*innen, die im laufenden Mietverhältnis aus unterschiedlichen Gründen keinen Streit mit ihren Vermieter*innen anfangen wollen. Sie werden leer ausgehen.

Es sollte erwogen werden, das gesamte Verfahren zu vereinfachen und zu effektivieren. Von Anfang an hat sich uns die Erforderlichkeit der Rügeobliegenheit nicht erschlossen. Es sollte die Vermieter*innen schützen, die sich redlich angestrengt hatten, die höchstzulässige Miete zu ermitteln und denen dies aufgrund der komplizierten Wege zur Bestimmung dieser Werte nicht gelungen war (so jetzt auch Seite 8 des Referentenentwurfs). Aber wovor müssen diese Vermieter*innen denn geschützt werden? Ihnen drohen keine staatlichen Sanktionen. Er muss einzig und allein die zu viel gezahlte Miete erstatten. Unredliche Vermieter*innen sind sowieso nicht schützenswert. Aber auch redliche Vermieter*innen, die sich über die Miethöhe irren, müssen nur Fehler korrigieren, für die sie – und das ist das Wesen eines Irrtums – in der Regel ein Verschulden trifft.

Vor diesem Hintergrund sollte erwogen werden, § 556g Abs. 2 BGB gänzlich zu streichen. In diesem Falle wären die Mieten, die die höchstzulässigen Mieten übersteigen, unwirksam und könnten nach § 812 BGB zurückverlangt werden. Es bliebe die zeitliche Beschränkung durch die Verjährungsregelungen. Dies ist völlig ausreichend.

Die derzeitige Regelung ist selbst für einen Volljuristen schwer durchschaubar, denn: Die überhöhten Mieten werden nicht geschuldet. Zahlt Mieter*innen ohne Rüge den unzulässigen Teil nicht, kommen sie nicht in Zahlungsverzug und schulden die Miete nicht. Gleichzeitig können sie aber die zu viel gezahlte Miete gleich einer Naturalobligation nicht zurückfordern oder aufrechnen. Das kennen wir sonst nur aus Glückspiel und Wette. Aber ist das hier wirklich angebracht?

Auch wenn in dieser Novelle eine Verbesserung gegenüber dem jetzigen Rechtszustand zu sehen ist, wird deutlich, dass weiterhin das Interesse der Vermieter*innen an Rechtssicherheit über das Interesse der Mieter*innen gestellt wird, eine nichtgeschuldete Leistung vollständig zurückfordern zu können. Nach zweieinhalb Jahren sollen Vermieter*innen nun die Sicherheit bekommen, auch nicht geschuldete Mieten behalten zu dürfen und nach Beendigung des Mietvertrags auch. Diese Prioritätensetzung zugunsten der Vermieter*innen ist nicht nachvollziehbar.

Insbesondere würde gerade das wirtschaftliche Risiko, überhöhte Mieten zu jedem Zeitpunkt des Mietverhältnisses zurückerstatten zu müssen, Vermieter*innen schon zu Vertragsbeginn anhalten, nur die tatsächlich gem. 556d Abs. 1 BGB geschuldete Miete zu verlangen. Und je mehr Vermieter*innen sich an das Gesetz halten, auch ohne dass ihre Mieter*innen dafür erst tätig werden mussten, desto mehr ist die Mietpreisbremse geeignet, Breitenwirkung zu entfalten und den Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete wirklich zu dämpfen. Wenn das weiterhin das Ziel sein soll, ist nicht ersichtlich, warum

die nicht geschuldete Miete nicht einfach stets im Rahmen der Regelverjährung nach § 195 BGB von den Mieter*innen zurückgefordert werden können soll.

3. Weiterer Regelungsbedarf

In der Praxis erweist sich auch der Einwand der vorherigen Modernisierung als konfliktrichtig. Streit gibt es über Umfang und Höhe der Kosten. Rekuriert wird immer auf einen Sachverhalt, den die Mieter*innen schwer beurteilen können, da er noch vor dem Vertragsbeginn liegt. Zudem wird gerade durch die Modernisierung der Zustand der Wohnung so verbessert, dass damit auch die ortsübliche Vergleichsmiete, die ja Grundlage für die Ermittlung der höchstzulässigen Miete ist, steigt. Dies ist völlig ausreichend. Daher sollten die Einschränkungen in § 556e und die modernisierungsbedingten Ausnahmen in § 556f BGB gestrichen werden.

Berlin, 27.9.2019