

Vorwort

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz und die darin vorgesehene Mietpreisbremse ist eines der wichtigsten Reformprojekte der Bundesregierung und zugleich eines der umstrittensten. Ähnliches gilt für die Änderungen im WoVermittG. Die Interessenvertreter der Vermieter und Makler sehen die Neuregelungen zum erheblichen Teil als verfassungswidrig an, den Mieterverbänden gehen sie nicht weit genug. Darüber hinaus erscheint es durchaus fraglich, ob die Ziele des Gesetzgebers, insbesondere die Stärkung der Position von Gering- und Mittelverdienern am Wohnungsmarkt, erreicht werden.

Jedenfalls kommt der mit der Materie befasste Anwalt, Immobilienkaufmann, Makler oder Richter nicht umhin, sich mit den Neuerungen intensiv zu befassen. Dies will ihnen das vorliegende Buch erleichtern.

Es enthält eine systematische Darstellung der am 1.6.2015 in Kraft getretenen Gesetzesnovelle. Dabei werden die rechtlichen und praktischen Auswirkungen der Reform, der komplizierte Mechanismus von Regeln, Ausnahmen und Rückausnahmen und nicht zuletzt die vom Gesetzgeber gar nicht bedachten Folgen auf das Mietrecht betrachtet und Praxishinweise für den Umgang mit dem neuen Recht gegeben. Das Buch will Antworten auf die in diesem Zusammenhang auftretenden Fragen geben, um dem Praktiker die Handhabung des neuen Rechts zu erleichtern.

Idstein und Frankfurt, Juni 2015

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Thomas Uhl

Bearbeiterverzeichnis

Dr. Dr. Andrik Abramenko, §§ 1–7

Thomas Uhl, § 8

§ 1 Einleitung

■ Ziele und Erreichbarkeit des Mietrechtsnovellierungsgesetzes 2015

1

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz 2015 wird die im Koalitionsvertrag vorgesehene „Mietpreisbremse“ umgesetzt. Sie bringt terminologisch, aber auch in der Sache viel Neues, ja sogar dem Mietrecht bislang völlig Unbekanntes.¹ Hierzu gehört schon, dass von einer „Mietpreisbremse“ geredet wird; denn der Begriff des „Mietpreises“ ist dem Mietrecht außerhalb dieses Gesetzes unbekannt. Erklärtes Ziel des Gesetzes ist es, die angemessene Versorgung auch gering und normal verdienender Bevölkerungsschichten in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zu sichern.² Diese Zielsetzung ist bei der Auslegung des Gesetzes, das häufig einen weiten Interpretationsspielraum lässt, zu berücksichtigen. Wenn etwa in § 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 1 BGB von einem Ansteigen der Mieten die Rede ist, wird man dies auf die hier interessierenden Mieten für Gering- und Mittelverdiener beziehen müssen. Das Ansteigen der Mieten für Luxuswohnungen rechtfertigt zweifellos keine Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB.

Indessen erscheint zweifelhaft, ob diese Zielsetzung des Gesetzgebers überhaupt erreichbar ist. Selbst dann, wenn ein Vermieter nicht über eine bestimmte Miethöhe hinausgehen kann, führt dies nicht dazu, dass die Gering- oder Mittelverdiener, die das Gesetz begünstigen will, zum Zuge kommen. Gerade dann, wenn andere Kriterien wie die Miethöhe außer Kraft gesetzt werden, dürfte der Vermieter auf die Bonität der Mietinteressenten erst recht Wert legen.³ Überdies stellt die Beschränkung der freien Vereinbarkeit der Miete beim Neuabschluss von Mietverträgen u.U., wie die Gesetzesmaterialien selbst einräumen, einen Anreiz dar, die Miete bei laufendem Mietverhältnis häufiger nach § 558 ff. BGB zu erhöhen.⁴ Allenfalls könnte das Gesetz insoweit Entspannung auf den Wohnungsmarkt bringen, als der Anreiz, Bestandsmieter zwecks Abschluss eines günstigeren Mietvertrages zu verdrängen, aufgrund der gedeckelten Mieten entfallen könnte.⁵ Zudem begegnet das Gesetz nicht unerheblichen verfassungsrechtlichen Bedenken.⁶ Diese sollen im Folgenden aber nicht thematisiert werden, da ihr Durchgreifen in der verfassungsgerichtlichen

2

1 Gerade deshalb skeptisch *Herlitz*, ZMR 2014, 262 (263); *Hinz*, ZMR 2014, 593 (594) und die Stellungnahme des DAV, NZM 2015, 42.

2 Vgl. etwa BT-Drucks 18/3121, S. 1, 11, 15.

3 So richtig *Leuschner*, NJW 2014, 1929 (1930); optimistischer *Dertleder*, WuM 2014, 443 (449).

4 BT-Drucks 18/3121, S. 22.

5 Zu dieser Zielsetzung des Gesetzes s. BT-Drucks 18/3121, S. 16.

6 S. etwa *Herlitz*, ZMR 2014, 262 ff.; *Leuschner*, NJW 2014, 1929 (1932); *Börstinghaus*, DW 2014, 202 (203), *ders.* IMR 2014, 449 (452); sehr kritisch *Blankenagel/Schröder/Spoerr*, NZM 2015, 1 ff.; anders naturgemäß die Gesetzesbegründung (BT-Drucks 18/3121, S. 18 f.).

§ 1 Einleitung

Rechtsprechung kaum auch nur ansatzweise zuverlässig vorhergesehen werden kann.

- 3** Ziel dieses Büchleins ist es vielmehr, die Rechtsanwender in Rechtsanwalt- und Richterschaft, aber auch in Wohnungsbauunternehmungen und Interessenverbänden möglichst gut auf die Probleme des Gesetzes vorzubereiten. Denn hiervon enthält das Mietrechtsnovellierungsgesetz 2015 nicht wenige.⁷ Dabei war es der Ehrgeiz der Autoren, nicht nur die schon aus den Gesetzesmaterialien und den Publikationen im Vorfeld der Novelle bekannten Probleme übersichtlich zusammenzustellen, sondern den Leser auf die bislang noch kaum diskutierten Schwierigkeiten im Umgang mit dem neuen Recht vorzubereiten. Dies hat der Gesetzgeber insofern erleichtert, als er zahlreiche Folgeprobleme seiner Gesetzgebungstätigkeit in keiner Weise zur Kenntnis nahm. Schon die Konstruktion einer möglichen Rückforderung nicht geschuldeter Mieten als reine Bereicherungsansprüche erscheint wenig geglückt. Denn dann kann sich der Vermieter stets auf Entreicherung berufen. Darüber hinaus konnte sich der Gesetzgeber, um nur einen weiteren zentralen Problembereich hervorzuheben, offenbar nur vorstellen, dass der Mieter die unwirksam vereinbarte Miete zunächst weiter zahlt, um anschließend Rückforderungsansprüche geltend zu machen. Dass er seiner Erkenntnis entsprechend handeln könnte und die Zahlung der nicht geschuldeten Miete einfach verweigert, wird in Gesetz und Materialien in keiner Weise bedacht.
- 4** Diese wenigen Beispiele mögen zeigen, dass das Mietrechtsnovellierungsgesetz 2015 jenseits der in den Medien hervorgehobenen Aspekte zahlreiche bislang kaum erörterte Probleme für die Praxis aufwirft.⁸ Die Verfasser hoffen, möglichst viele von ihnen zumindest sichtbar gemacht, soweit möglich aber auch einer brauchbaren Lösung zugeführt zu haben.

7 Immerhin berücksichtigt der Gesetzgeber diese Probleme selbst bei der Kalkulation des Erfüllungsaufwandes unter Rechtsverfolgungskosten, wo er wörtlich davon redet, dass mit einer „Häufung von Zivilprozessen zu rechnen (ist)“ (BT-Drucks 18/3121, S. 26 f.).

8 Ähnlich *Börstinghaus*, DWW 2014, 202 (202); *Hinz*, ZMR 2014, 593 (601).

§ 3 Ausnahmen und Zulässigkeit höherer Mieten

A. Zielsetzung der gesetzlichen Regelungen

Der Gesetzgeber lässt aus übergeordneten Erwägungen gänzliche Ausnahmen von der Mietpreisbremse zu, in denen die Kappung der neuen Miete bei 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete überhaupt keine Anwendung findet. Dies ist gemäß § 556f BGB der Fall, wenn die Wohnung nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt oder aber so umfassend modernisiert wurde, dass sie einer Neubauwohnung gleich steht. Damit wird nach ausdrücklichem Bekunden der Materialien das Ziel verfolgt, den Wohnungsneubau nicht durch ökonomische Fesseln bei der Erzielung von Rendite zu behindern.¹ Die Mietvertragsparteien können also innerhalb der allgemeinen Grenzen etwa der Sittenwidrigkeit oder des § 291 StGB jegliche Miete vereinbaren. Nur eingeschränkt ist demgegenüber die Abweichung von § 556d BGB bei der Neuvermietung, wenn bereits die Bestandsmieten über der Grenze des § 556d Abs. 1 BGB lagen oder bei nicht umfassenden Modernisierungen. Hier werden nur die Grenzen der Mieten, die bei einer Neuvermietung vereinbart werden können, heraufgesetzt. So kann nach § 556e Abs. 1 BGB grundsätzlich die Bestandsmiete auch bei der Neuvermietung verlangt werden, was letztlich eine Ausprägung des Rückwirkungsverbots darstellt. Bei Modernisierungen innerhalb der letzten drei Jahre kann der Vermieter auch bei einer Neuvermietung eine Miete verlangen, die der nach §§ 559 ff. BGB erhöhten Miete entspricht.

1

B. Erstmals genutzte Wohnungen (§ 556f S. 1 BGB)

I. Bedeutung der gesetzlichen Konstruktion

§ 556f BGB beschreibt nicht den Anwendungsbereich der §§ 556d, 556e BGB, sondern ermöglicht Ausnahmen. Damit sind die in § 556f BGB geregelten Fälle der Nichtanwendung von §§ 556d, 556e BGB nicht von Amts wegen, sondern nur bei entsprechendem Vortrag zu beachten. Zudem wird mit dieser Gesetzestechnik die Beweislast klar verteilt: Da ohne weiteren Vortrag der Parteien von der Anwendbarkeit des § 556d BGB auszugehen ist, hat der Vermieter darzulegen und im Bestreitensfall zu beweisen, dass die Voraussetzungen des § 556f BGB vorliegen.

2

1 BT-Drucks 18/3121, S. 21 u. 31.

II. Erstmals genutzte und vermietete Wohnungen (§ 556f S. 1 BGB)

1. Erfasste Wohnungen

a) Nach dem 1.10.2014 erstmals genutzte und vermietete Wohnungen

- 3 Die Ausnahme nach § 556f S. 1 BGB soll nach Bekunden der Materialien sicherstellen, dass der Wohnungsneubau nicht behindert wird.² Anders als der Referentenentwurf stellt § 556f S. 1 BGB nicht auf die „erste Vermietung neu errichteter Wohnungen“ ab, sondern auf die erstmalige Nutzung und Vermietung.³ Damit wird dem Rechtsanwender die schwierige Abgrenzung erspart, wie lange von neu errichteten Wohnungen auszugehen ist, was bei Leerstand des neu geschaffenen Wohnraums von Bedeutung sein kann. Erfasst sind also sowohl Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 errichtet wurden⁴ als auch zuvor errichtete, die bis zum 2.10.1014 nicht genutzt wurden.⁵ Unerheblich ist, was auch aus den Materialien hervorgeht,⁶ wie lange eine Wohnung seit ihrer Errichtung leer steht. Auf ihre Neuwertigkeit kommt es nach dem Gesetzeswortlaut nicht an.

b) Umbauten

- 4 § 556f S. 1 BGB gilt nach Wortlaut und Gesetzesbegründung nicht nur für gänzlich neue Gebäude.⁷ Wie der Verweis auf § 16 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 WoFG zeigt,⁸ ist § 556f S. 1 BGB auch anwendbar, wenn Räumlichkeiten im Sinne des § 16 Abs. 1 Nr. 2 WoFG „unter wesentlichem Bauaufwand (...) wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden.“ Erforderlich ist demnach zunächst die (Wieder)herstellung der Wohnnutzung. Es genügt also nicht die bloße Instandsetzung von Räumen, die schon bislang Wohnzwecken dienten, auch wenn sie mit einem wesentlichen Aufwand erfolgt.⁹ Erforderlich ist ferner ein wesentlicher Aufwand beim Umbau. Etwa der bloße Umbau eines (leer stehenden) Hotels zu Wohnzwecken ist somit trotz Nutzungsänderung nicht erfasst, wenn er nicht mit erheblichen Kosten verbunden ist. Letztere sind durch die Rechtsprechung so definiert, dass sie mindestens ein Drittel der erforderlichen Kosten für einen Neubau erreichen müssen.¹⁰ Neben dem kompletten Neubau eines Wohngebäudes dürfte ferner auch die Schaffung einzelner Wohnungen § 556f S. 1 BGB unterfallen, etwa die Aufstockung eines Gebäudes

2 BT-Drucks 18/3121, S. 31.

3 Zu den Gründen s. BT-Drucks 18/3121, S. 31.

4 BT-Drucks 18/3121, S. 21.

5 BT-Drucks 18/3121, S. 21.

6 S. BT-Drucks 18/3121, S. 31 zu „älteren Wohnungen“.

7 BT-Drucks 18/3121, S. 32.

8 BT-Drucks 18/3121, S. 32.

9 BT-Drucks 18/3121, S. 32.

10 BVerwGE 38, 286; *Blank*, WuM 2014, 641 (653).

oder der Ausbau eines Dachgeschosses zu Wohnzwecken. Denn § 16 Abs. 1 Nr. 3 WoFG umfasst auch den Neubau einzelner Wohnungen in bestehenden Gebäuden als „Erweiterung“.¹¹

c) Gestaltungsmöglichkeiten bei Instandhaltung und Instandsetzung

Die Fassung des Gesetzes umfasst zwar bloße Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung nicht, auch wenn sie wesentliche Kosten im Sinne des Gesetzes verursachen. Auch eine (kurzfristige) Vermietung des Gebäudes zu anderen Zwecken (als Abstellräume o.ä.) soll nach der Gesetzesbegründung eine Nutzung darstellen, die die Anwendbarkeit von § 556f S. 1 BGB ausschließt.¹² Dies kann der Vermieter aber wohl dadurch umgehen, dass er dessen Nutzung zunächst insgesamt beendet und das leer stehende Gebäude unbewohnbar macht. Führt er es dann wieder der Wohnnutzung zu, sind die Voraussetzungen der § 556f S. 1 BGB i.V.m. § 16 Abs. 1 Nr. 2 WoFG erfüllt.¹³ Der Zielsetzung des Gesetzes, die Verdrängung der alten Mieterschaft zu verhindern, ist diese Gestaltung des Gesetzes sicher nicht förderlich.

5

d) Sonstige Veränderungen etwa des Grundrisses

Nicht zur „Erweiterung“ nach § 556f S. 1 BGB i.V.m. § 16 Nr. 3 WoFG gehören, wie die Materialien ausdrücklich klarstellen,¹⁴ bloße Veränderungen des Zuschnitts einer Wohnung ohne Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Von § 556f S. 1 BGB nicht privilegiert sind also die Aufteilung oder Zusammenlegung von Wohnungen oder die interne Änderung des Grundrisses. Hingegen kann die Einbeziehung bisher nicht als Wohnraum genutzter Räume in eine bestehende Wohnung § 556f S. 1 BGB i.V.m. § 16 Nr. 3 WoFG unterfallen, sofern die Kostengrenze von einem Drittel vergleichbaren neu gebauten Wohnraums überschritten wird.

6

2. Erstmalige Nutzung

a) Schädlichkeit jeder Nutzung

§ 556f S. 1 BGB stellt darauf ab, ob eine Wohnung „nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt **und** vermietet wird.“ Dieser Wortlaut ist zumindest missverständlich, legt er doch nahe, dass Nutzung und Vermietung kumulativ gegeben sein müssen.¹⁵ Demnach wäre etwa die Eigennutzung, die unentgeltliche Überlassung oder eine Nutzung durch einen Nießbraucher unschädlich, da sie nicht aufgrund eines Mietverhältnisses erfolgt. Dies entspricht aber nicht dem ausdrücklich geäußerten Wil-

7

11 Ebenso *Blank*, WuM 2014, 641 (652).

12 BT-Drucks 18/3121, S. 32.

13 Vgl. *Blank*, WuM 2014, 641 (653).

14 BT-Drucks 18/3121, S. 32.

15 Missverständlich insoweit *Börstinghaus*, IMR 2014, 449 (450), der insoweit tatsächlich von Alternativität ausgeht.

len des Gesetzgebers. Danach „spielt die Art der Nutzung grundsätzlich keine Rolle, sodass sowohl die Selbstnutzung als auch die Überlassung der Wohnung an Dritte zu Wohnzwecken oder zur gewerblichen Nutzung erfasst werden.“¹⁶ Schädlich ist somit jede Art der Nutzung der später zu Wohnzwecken vermieteten Räume.¹⁷ Nutzung und Vermietung müssen also nicht kumulativ vorliegen. Hat der spätere Vermieter die Wohnung etwa – wenn auch nur kurzfristig – selbst genutzt¹⁸ oder unentgeltlich verliehen, ist § 556f S. 1 BGB nicht anwendbar. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Räumlichkeiten zu Wohn- oder zu Gewerbezwecken genutzt wurden.¹⁹

b) Eigenständige Bedeutung der Erstvermietung

aa) Vermietung ohne anschließende Nutzung

- 8 Mit diesem weit gefassten Nutzungsbegriff verliert die in § 556f S. 1 BGB zusätzlich aufgeführte erstmalige Vermietung weitgehend an Bedeutung, da sie so gut wie immer mit einer Nutzung verbunden ist. Von Relevanz wäre dieses Tatbestandsmerkmal nur dann noch, wenn die Wohnung vor ihrer Fertigstellung (nach dem 1.10.2014) bereits vermietet wurde. Denn dann greift unabhängig von der Nutzung das andere Tatbestandsmerkmal der Vermietung ein.²⁰
- 9 Im Übrigen bleibt nach dem Wortlaut des § 556f S. 1 BGB für dieses Tatbestandsmerkmal eine gewisse Restbedeutung, wenn die erstmalige Vermietung nicht auch zu einer ersten Nutzung geführt hat, etwa deswegen, weil der Mieter vor dem Einzug verstorben ist oder den Mietvertrag nicht erfüllt. Eine solche Auslegung erscheint indessen auch unter dem Gesichtspunkt des Mieterschutzes mehr als zweifelhaft. Es dürfte zu weit gehen, bereits die rechtliche Existenz eines Mietvertrages, unabhängig von Bezug und Nutzung der Wohnung, als Umstand anzusehen, der zur Unanwendbarkeit von § 556f S. 1 BGB führt. Denn der bloße Abschluss eines Mietvertrages beeinflusst den tatsächlichen Zustand der neuen Mietwohnung noch nicht. Es erscheint daher geboten, die bloße Vermietung einer Wohnung ohne damit einhergehende Nutzung jedenfalls im Wege der teleologischen Reduktion von § 556f S. 1 BGB nicht als eine im Sinne dieser Vorschrift schädliche Nutzung anzusehen.

16 BT-Drucks 18/3121, S. 32.

17 In der Sache ebenso *Börstinghaus*, IMR 2014, 449 (450).

18 Hierzu BT-Drucks 18/3121, S. 28.

19 BT-Drucks 18/3121, S. 32; *Blank*, WuM 2014, 641 (653).

20 *Blank*, WuM 2014, 641 (653).