

Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG)

RA Benedikt Kröger, Sendenhorst
www.kroeger-ra.de

Inhaltsübersicht ¹⁾

A. Ziele

B. Mietpreisbremse des § 556 d BGB

I. Voraussetzungen

II. Rechtsfolgen

C. Anspruch des Wohnungsvermittlers auf Vermittlungsentgelt (§ 2 I WoVermG)

1) Der Inhalt dieser Seite/Datei ist unverbindlich. Eine Haftung für den Inhalt ist deshalb ausgeschlossen.

Der Bundestag hat am 05.03.2015 das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (kurz: Mietrechtsnovellierungsgesetz oder MietNovG) beschlossen. Nun muss der Bundesrat noch zustimmen. Das Gesetz soll am 01.06.2015 in Kraft treten. Die Mietpreisbremse muss dann noch von den Bundesländern auf dem Verordnungsweg umgesetzt werden.

Bei bestehenden Mietverträgen ändert sich nichts, weil die Mietpreisbremse nur bei Wiedervermietungen greift.

A. Ziele

- Einführung der sog. **Mietpreisbremse** (§§ 556d-g, 557a, b BGB) durch Deckelung des Mietanstiegs bei Neuabschluss eines Mietvertrages in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (z.B. Innenstadt).

Bisher erfolgte die Begrenzung der Neuvertragsmiete bei preisfreiem Wohnraum ausschließlich über die §§ 134, 138 BGB und § 5 WiStG.

- Einführung des **Bestellerprinzips** („Wer bestellt, bezahlt auch!“) bei der Vermakelung von Wohnraummietverträgen im Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermG). Während bisher die fällige Maklerprovision regelmäßig auf neue Mieter umgelegt wird, können Makler zukünftig ihren Provisionsanspruch nur durchsetzen, wenn sie in Textform entweder durch den Mieter oder den Vermieter beauftragt werden.

Ein Verstoß gegen das Bestellerprinzip stellt eine Ordnungswidrigkeit darstellt (§ 8 I 1 Nr. 1 WoVermG), die mit einem Bußgeld bis zu 25.000 € geahndet werden kann (§ 8 II WoVermG).

...

B. Mietpreisbremse des § 556 d BGB

I. Voraussetzungen

1. Mietvertrag über Wohnraum, ausgenommen Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 III BGB)
2. Keine Erstnutzung und Erstvermietung nach dem 01.10.2014 / keine Erstvermietung nach umfassender Modernisierung (§ 556f BGB).
3. Wohnraum liegt – im Zeitpunkt des Vertragsschlusses (Art. 229 EGBGB) in Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt

Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung (RVO) für die Dauer von höchstens 5 Jahren zu bestimmen. Die RVO muss spätestens am 31.12.2020 in Kraft treten, sie muss begründet werden (§ 556d II BGB).

Die Begründung muss

- a. *die Tatsachen angeben, aufgrund derer ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt;*
- b. *die Maßnahmen angeben, die die Landesregierung in dem jeweiligen Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.*

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde / einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, z.B.

- *weil die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,*
- *die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,*
- *die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird,*
- *geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.*

II. Rechtsfolgen:

1. **Grundsatz:** Miete zu Beginn des Mietverhältnisses darf die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 II BGB) um max. 10 % übersteigen (§ 556d I BGB);

Bei Staffelmiete:

§§ 556d bis g BGB 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 (§ 557a IV BGB). § 557a IV BGB ist nicht mehr anzuwenden auf Mietstaffeln, deren Miete zu einem Zeitpunkt fällig wird, in dem die betreffende Mietwohnung nicht mehr in den Anwendungsbereich der RVO nach § 556d II fällt (Art. 229 EGBGB).

Bei Indexmiete:

§§ 556 d bis g BGB nur auf die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anwendbar (§ 557b IV BGB)

Ausnahmen:

- Vormiete (außer Acht bleiben Mietminderungen / Mieterhöhungen im letzten Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses) höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete: Miete bis zur Höhe der Vormiete zulässig (§ 556e I BGB)
 - Vermieter hat in den letzten 3 Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen i.S.d. § 555b BGB durchgeführt: die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete darf um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 I bis III und § 559a I 1 bis 4 BGB ergäbe. Auszugehen ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 II BGB), die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre (§ 556 II BGB).
2. Unwirksamkeit einer zum Nachteil des Mieters abweichenden Vereinbarung (§ 556g I BGB; bei Staffelmiete: § 557a V BGB; bei Indexmiete: § 557b V BGB). Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn nur unwirksam, soweit die zulässige Miete überschritten wird.
 3. Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Herausgabe der zu viel gezahlten Miete nach den §§ 812 ff BGB (§§ 814 und 817 S. 2 BGB sind nicht anwendbar) gemäß § 556g II BGB, sofern
 - (1) Mieter den Verstoß gegen die §§ 556d ff BGB gegenüber dem Vermieter unter Angabe der Tatsachen, auf denen die Beanstandung beruht, in Textform rügt
 - (2) Zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist
 4. Auskunftsanspruch des Mieters (Auskunftsverlangen in Textform) gegenüber dem Vermieter hinsichtlich der für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgebenden Vorschriften nach den §§ 556d bis g BGB (§ 556g III BGB), soweit
 - diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich und
 - der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann.

Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e II BGB) gilt § 559b I 2 und 3 BGB entsprechend

C. Anspruch des Wohnungsvermittlers auf Vermittlungsentgelt (§ 2 I WoVermG)

I. Abschluss eines Vermittlungsvertrag über Wohnraum

1. Wohnraum (nicht Gewerberaum – hier gelten §§ 652 ff BGB)
 - Das Entgelt ist in einem Bruchteil / Vielfachen der Monatsmiete anzugeben (§ 3 I WoVermG).
 - Entgelt max. 2 Monatskaltmieten zzgl. gesetzlicher USt. (§ 3 II WoVermG).

- Für Tätigkeiten, die mit der Vermittlertätigkeit zusammenhängen, sowie für etwaige Nebenleistungen dürfen keine Vergütungen irgendwelcher Art, insbesondere keine Einschreib-, Schreibgebühren oder Auslagenerstattungen, vereinbart oder angenommen werden (§ 3 III 1 WoVermG).
- Vertragsstrafe: max. 10 % des vereinbarten Entgelts, höchstens jedoch 25 Euro (§ 4 S. 2 WoVermG).

2. Form des Vertrages: Textform (§ 2 I WoVermG)

II. Vermittlungs- oder Nachweistätigkeit

III. Zustandekommen des Hauptvertrages (Wohnraummietvertrages) mit dem Dritten

- Wirtschaftliche Identität
- Persönliche Identität
- Verflechtung
- Wirksamkeit des Mietvertrages

IV. Kausalität zwischen Vermittlertätigkeit und Vertragsschluss

V. Wegfall des Provisionsanspruch

1. Doppeltätigkeit

Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlertätigkeit kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn, er holt ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten (§ 2 Ia WoVermG) = **Bestellerprinzip**

2. Mietvertrag über preisgebundenen Wohnraum (§ 2 III 1 WoVermG)

Kein Anspruch des Wohnungsvermittler gegen den Wohnungssuchenden, wenn

- der Mietvertrag über preisgebundene Wohnung und
- Bezugsfertigkeit der Wohnung nach dem 20.06.1948

3. Vereinbarung ist unwirksam, wenn

- sie von den Absätzen 1 bis 4 abweicht oder
- durch sie der Wohnungssuchende verpflichtet wird, ein vom Vermieter / Dritten geschuldetes Vermittlungsentgelt zu bezahlen (§ 2 V WoVermG)

Soweit Leistungen auf Grund von Vereinbarungen erbracht worden sind, die nach § 2 V Nr. 2 oder § 4a unwirksam / nicht wirksam geworden sind, ist Absatz 1 entsprechend anzuwenden (§ 5 II WoVermG)