

Mieterschutzgesetz: Fragen und Antworten

1. Warum eine Neuregelung?

Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen insbesondere in Ballungszentren steigen die Mieten dort sowie in sogenannten „Schwarmstädten“ weiter rasant an. Die durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom April 2015 eingeführten Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (sogenannte „Mietpreisbremse“) haben bislang insgesamt nicht zu den erhofften Wirkungen geführt. Dies liegt wesentlich auch daran, dass Mieter aufgrund der Ausnahmetatbestände oft nicht ohne weiteres beurteilen können, ob die vom Vermieter verlangte Miete im Einzelfall zulässig ist. Gleichzeitig haben sich die Anforderungen an die erforderliche Rüge, mit der der Mieter die Miethöhe beanstanden muss, in der Praxis als zu hoch erwiesen.

Darüber hinaus führen die gewachsenen Anforderungen an den Gebäudebestand - insbesondere im Hinblick auf bessere Energieeffizienz und altersgerechte Ausstattung der Wohnungen dazu, dass die Kosten für die Modernisierung deutlich zugenommen haben. Immer häufiger können sich Mieterinnen und Mieter die Miete für ihre Wohnung nach einer umfangreichen Modernisierung nicht mehr leisten und müssen ihr gewohntes Umfeld verlassen, weil sie auch in ihrer angestammten Nachbarschaft keine bezahlbare Wohnung finden. Für Mieterinnen und Mieter besonders belastend sind zudem Situationen, in denen der Vermieter eine bauliche Veränderung in missbräuchlicher Weise bzw. in der Absicht ankündigt oder durchführt, den Mieter zur Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen (sogenanntes Herausmodernisieren).

Nicht zuletzt aus diesem Grund nimmt das Thema Mieten und Wohnen im Koalitionsvertrag breiten Raum ein: dieser enthält Regelungen zu verschiedenen aktuellen mietrechtlichen Themen wie insbesondere der Mietpreisbremse und der Mieterhöhung nach Modernisierung.

2. Was wird geregelt?

Der Entwurf strebt einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern an. Das Ziel bezahlbaren Wohnens ist zugleich mit dem einer auch energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes und den hierfür erforderlichen Anreizen für die Wohnungswirtschaft in Einklang zu bringen.

a) Mieterhöhungen nach Modernisierung

Der seit 1978 unveränderte Umlagesatz, mit dem Vermieterinnen und Vermieter die Kosten einer Modernisierung an Mieterinnen und Mieter weitergeben können, wird in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt für die Dauer von zunächst fünf Jahren von 11 auf 8 Prozent abgesenkt. Die Absenkung erscheint mit Blick auf das in den vergangenen 40 Jahren deutlich verringerte Niveau für Hypothekenzinsen ein notwendiger Schritt.

Für den Betrag, um den Vermieterinnen und Vermieter die Miete nach einer Modernisierung erhöhen können, wird bundesweit für alle Modernisierungen eine Kappungsgrenze eingeführt von 3 Euro je Quadratmeter je Monat.

Für „kleinere“ Modernisierungsmaßnahmen können Vermieterinnen und Vermieter für Kosten bis zu 10.000 Euro pro Wohnung zukünftig in einem vereinfachten Verfahren die Mieterhöhung gegenüber dem Mieter geltend machen.

Und nicht zuletzt wird zum Schutz der Mieter vor dem sogenannten Herausmodernisieren und zur Eindämmung einer weiteren Gentrifizierung von Quartieren sowohl ein neuer Ordnungswidrigkeitentatbestand als auch ein Schadensersatzanspruch eingeführt.

b) Erweiterter Mieterschutz

In Zukunft werden Mieterinnen und Mieter aufgrund einer neuen vorvertraglichen Auskunftspflicht des Vermieters bereits bei Begründung des Mietverhältnisses erfahren, ob sich die Vermieterin oder der Vermieter auf eine Ausnahme von den Regelungen über die Mietpreisbremse beruft, wie eine über der zulässigen Miethöhe liegende Vormiete.

Ihre Auffassung, die Miete liege unzulässigerweise über den Vorgaben zur Mietpreisbremse, können Mieterinnen und Mieter in Zukunft in einfacher Weise mitteilen („rügen“); Tatsachen, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht, müssen dazu nicht länger vorgetragen werden.

3. Werden die bestehenden Regelungen denn jetzt effektiver?

Ja, natürlich. Ein Punkt, der die Effektivität der Mietpreisbremse gemindert hat, war dass es für die Mieterinnen und Mieter häufig schwer zu beurteilen ist, ob sich die Vermieterin oder der Vermieter an die Mietpreisbremse hält. Dies gilt insbesondere für die Ausnahmen wie eine Vormiete, die bereits mehr als die erlaubten 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag.

Zwar enthält das Gesetz auch bereits in § 556g Absatz 3 BGB einen Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Auskunft über diejenigen Tatsachen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblich sind. Allerdings mussten Mieterinnen und Mieter diesen Auskunftsanspruch aktiv gegenüber ihrer Vermieterin oder ihrem Vermieter geltend machen. Hier bestanden häufig psychologische Hürden. Viele Mieter scheuen sich, ein gerade erst begonnenes Mietverhältnis mit einer solchen Frage zu belasten.

In dieser Frage schafft der Entwurf Abhilfe: die neue Informationspflicht des Vermieters gilt unaufgefordert und bereits vor Abschluss des Mietvertrags. Teilt die Vermieterin oder der Vermieter nicht spätestens vor Abgabe der Vertragserklärung des Mieters mit, dass eine Ausnahme von der Mietpreisbremse wie eine bestimmte Höhe der Vormiete vorliegt, kann der Mieter sicher davon ausgehen, dass dies keine Rolle spielt. Dann gelten nur die allgemeinen Regeln über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn.

Außerdem war es für Mieterinnen und Mieter häufig schwierig, die Anforderungen an eine korrekte Rüge eines Verstoßes gegen die Vorschriften über die Mietpreisbremse zu erfüllen. Mieter können nach der bisherigen Rechtslage zu viel gezahlte Miete nur dann zurückfordern, wenn die Rüge auch die Tatsachen enthält, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht. Also beispielsweise Angaben zur genauen Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das war aber für Mieter häufig schwierig, sie mussten im Detail recherchieren, nach welchen Parametern sich die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet. Je nach Wohnort konnte das aber gar nicht einfach sein, zum Beispiel wenn ein Mietspiegel nicht leicht verständlich, kostenpflichtig oder nicht vorhanden ist.

Das soll sich nach dem Entwurf ändern: ausreichend ist danach eine einfache Rüge. Mieterinnen und Mieter müssen jetzt keine Tatsachen mehr anführen, sondern es genügt, zu sagen: „Ich rüge einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse!“

Diese Erleichterungen dürften für viele Mieterinnen und Mieter die Hürden senken, sich auf die Mietpreisbremse zu berufen.

4. Wie wird denn sichergestellt, dass sich die Vermieterinnen und Vermieter an die Pflicht zur unaufgeforderten Information über die Vormiete halten?

Der Entwurf sieht vor, dass Vermieterinnen und Vermieter, die ihrer Auskunftspflicht nicht nachkommen, mit einer empfindlichen Sanktion rechnen müssen: es soll ihnen, wenn die Mieterin oder der Mieter einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse rügt, während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses verwehrt sein, sich auf die Ausnahme zu berufen. Auch wenn diese Ausnahme tatsächlich aber vorläge, kann der Vermieter die höhere Miete nicht verlangen. Diese Rechtsfolge wirkt viel intensiver als die bloße Möglichkeit, die Auskunftspflicht einzuklagen oder bei einer Pflichtverletzung Schadensersatz zu verlangen. Sie dürfte einen erheblichen Anreiz für Vermieterinnen und Vermieter bilden, sich auch wirklich an ihre Auskunftspflicht zu halten.

Mieterinnen und Mieter wissen dann also bereits bei Mietvertragsschluss sicher, ob sich die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach der Höhe der Vormiete richtet – nämlich nur dann, wenn die Vermieterin oder der Vermieter von sich aus darüber informiert hat.

5. Kann der Mieter zu viel gezahlte Miete nun leichter zurückfordern?

Ja. Wir erleichtern die Anforderungen an die Rüge eines Verstoßes gegen die Vorschriften über die zulässige Miethöhe. Durch die jetzt nur noch erforderliche einfache Rüge können Mieterinnen und Mieter einen Verstoß gegen die Vorschriften über die Mietpreisbremse schneller rügen, da sie weniger recherchieren müssen und das Schreiben weniger aufwendig ist. Ab der Rüge können Mieterinnen und Mieter eine unzulässig hohe Miete zurückverlangen. Durch die frühere Rügemöglichkeit können die Mieterinnen und Mieter also mehr Geld zurückbekommen.

6. Eine Mieterhöhung nach Modernisierung von 3 € je Quadratmeter Wohnfläche pro Monat ist für viele Mieter immer noch viel Geld. Warum wird die Grenze nicht niedriger angesetzt?

Modernisierungen der Mietsache stehen immer in einer Gemengelage zwischen Bezahlbarkeit für den Mieter, dem Eigentumsrecht des Vermieters und der gesamtgesellschaftlich wünschenswerten Anpassung des Wohnungsbestandes an die aktuellen Verhältnisse. Modernisierungen sind durchaus erforderlich, um ein Überaltern des Wohnungsbestandes zu verhindern. Das muss bei einer Begrenzung der Modernisierungsumlage im Auge behalten werden.

Bei kleinen Wohnungen greift die Kappungsgrenze von 3 € je Quadratmeter schon bei geringen Modernisierungssummen ein. Würde man die Kappungsgrenze niedriger ansetzen, bestünde die Gefahr, dass sinnvolle und wünschenswerte Modernisierungen in deutlich geringerem Umfang durchgeführt werden.

7. Warum braucht man dann neben der Kappungsgrenze von 3 € je Quadratmeter noch die Absenkung der jährlichen Umlage auf 8 % der Kosten?

Bei größeren Wohnungen wirkt die Kappungsgrenze von 3 € je Quadratmeter erst ab einer hohen Summe. Gerade in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, in denen die Ausgangsmieten ohnehin höher sind als in Gebieten mit mehr Leerstand, ist dies für Mieterinnen und Mieter besonders belastend. Aus diesem Grund ist hier eine die Kappungsgrenze von 3 € flankierende Beschränkung der Umlage von Modernisierungskosten sinnvoll.

8. Sieht der Entwurf denn auch Erleichterungen zugunsten der Vermieter vor?

Ja, es soll für kleinere Modernisierungsmaßnahmen von höchstens 10.000 € innerhalb von fünf Jahren ein alternatives vereinfachtes Verfahren eingeführt werden.

In diesem Verfahren werden die von den Kosten der Maßnahmen stets abzuziehenden fiktiven Instandhaltungskosten mit 30 Prozent pauschaliert und Vorteile zinsverbilligter oder zinsloser Darlehen aus öffentlichen Haushalten werden nicht angerechnet. Dies bringt für die Vermieterinnen und Vermieter einige Erleichterungen bei der Berechnung der umlagefähigen Summe, da die Höhe der fiktiven Instandhaltungskosten in der Praxis schwer zu bestimmen ist und häufig Anlass für Streit bildet. Die Regelung entlastet gerade Kleinvermieter, die sich von den bisherigen Regeln zur Berechnung der Modernisierungsumlage häufig überfordert gefühlt haben und daher oftmals auf die Durchführung einer Modernisierung verzichtet haben.

9. Was tut die Bundesregierung denn in dem Entwurf konkret gegen Gentrifizierung?

Mietmodernisierungen sorgen aktuell bei Mieterinnen und Mietern vor allem deswegen für Sorge, weil diese befürchten, durch exorbitante Mietsteigerungen aus ihrem angestammten Wohnumfeld verdrängt zu werden. Neben an sich zahlenmäßig begründeten, rechtmäßigen Mieterhöhungen, die wir auch begrenzen wollen, liest man in der Presse aber auch immer wieder von echten „schwarzen Schafen“ unter den Vermieterinnen und Vermietern, denen jedes Mittel recht ist, um Mieterinnen und Mieter loszuwerden. Mieterinnen und Mieter werden hier herausgeekelt, ja „herausmodernisiert“. Anschließend wird die Wohnung dann teurer vermietet oder gleich – was häufig auch lukrativer ist – leer als Eigentumswohnung verkauft.

Dem schieben wir dadurch einen Riegel vor, dass wir für diese Fälle einen Schadensersatzanspruch und eine Ordnungswidrigkeit, die mit Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden kann, vorsehen. Beiden gemeinsam ist, dass sie die Fälle erfassen, in denen die Vermieterin oder der Vermieter die baulichen Maßnahmen in der Absicht durchführt, die Mieterin oder den Mieter zur Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen.

10. Wieso braucht man denn sowohl einen Schadensersatzanspruch als auch eine Ordnungswidrigkeit?

Durch die Kombination eines Schadensersatzanspruchs und einer Ordnungswidrigkeit sorgt die Neuregelung für eine wirksame Abschreckung. Ein unredlicher Vermieter sieht sich sowohl einem möglichen Schadensersatzanspruch als auch einem möglichen behördlichen Verfahren ausgesetzt. Durch die Einführung der Ordnungswidrigkeit kann auch die zuständige Behörde gegen ein bewusstes Herausmodernisieren vorgehen, selbst dann wenn die Mieterin oder der Mieter eine zivilrechtliche Auseinandersetzung scheut, zum Beispiel aufgrund des Prozessrisikos.

11. Wann tritt das Gesetz in Kraft?

Das Mieterschutzgesetz wurde am 5. September 2018 vom Bundeskabinett beschlossen. Es wird nun zeitnah dem Bundestag vorgelegt und ins parlamentarische Verfahren eingebracht werden. Wenn hier alles planmäßig läuft, können die Anpassungen Anfang 2019 in Kraft treten. Unser Ziel ist es, dass die Neuerungen den Mieterinnen und Mietern so schnell wie möglich zugutekommen sollen.