

Mietrechtsänderung: Mietpreisbremse tritt ab 1.6.2015 in Kraft



Foto: © Tom-Hanisch - Fotolia.com

Im Bundesgesetzblatt Nr. 16 vom 27.04.2015 wurde das "Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung" oder kurz: Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG, veröffentlicht. Damit tritt es zum 1.6.2015 in Kraft.

Bereits am 13.11.2014 fand die erste Lesung für das Gesetz zur Mietpreisbremse statt! Am 24.02.2015 tagte der Koalitionsausschuss und bereits am Donnerstag, den 05.03.2015 wurde das Gesetz in 2. und 3. Lesung vom Bundestag verabschiedet,

Dann war der Bundesrat an der Reihe: Der hatte bereits am 7.11.2014 seine Empfehlungen in Richtung Bundestag abgegeben. Am 27.03.2015 hat der Bundesrat dem Mietrechtsnovellierungsgesetz zugestimmt. Allerdings sieht er noch Nachbesserungsbedarf bei § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, der die Strafbarkeit bei einer überhöhten Miete regelt.

Autoren: Heidi Schnurr, Rechtsanwältin

Worum geht es?

Der Gesetzgeber hat eine Mietrechtsänderung beschlossen, die hauptsächlich bei einer Neuvermietung greifen soll: Die Mietpreisbremse.

Alle reden von der seit 1.6.2015 geltenden Mietpreisbremse und dass die bei einer Neuvermietung künftig beachtet werden muss.

Gemeint ist damit Folgendes: Künftig sollen Sie bei einer **Wiedervermietung** (nicht bei der Vermietung einer Neubauwohnung oder nach einer umfassenden Sanierung einer Bestandswohnung!) vom Mieter nur noch **maximal 10 Prozent** über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen können.

Diese Gesetzesänderung sowie die Einführung des Bestellerprinzips bei der Maklerprovision treten ab dem 1.6.2015 in Kraft.

Mietpreisbremse: Gesetz gilt ab dem 1.6.2015

Zu diesem Gesetzesvorschlag hat der Bundesrat nun am 7.11.2014 dem Bundestag eine entsprechende Empfehlung zur Mietrechtsänderung abgegeben. Diese wurden aber nicht umgesetzt. Dennoch hat der Bundesrat dem Gesetzentwurf am 27.03.2015 zugestimmt.

Die erste Lesung zum neuen Gesetz fand bereits am 13.11.2014 statt. Die 2. und 3. Lesung fand am 5.3.2015 statt. Damit können die Neuregelungen ab dem 1.6.2015 in Kraft treten.

Mietpreisbremse: Was der Bundesrat gern anders gehabt hätte

Wenig bekannt war bisher, dass auch die Länder gern den **Modernisierungsparagraf** (§ 555b BGB) gleich am liebsten mit geändert hätten. Danach sollte ein **zusätzlicher** Modernisierungstatbestand (§ 555b Nr. 8 BGB) eingeführt werden, der dem demografischen Wandel gerecht werden soll.

Als Modernisierung sollte dann auch gelten, wenn Wohnraum speziell auf die Bedürfnisse **älterer oder behinderter** Menschen angepasst wird.

Bauen Sie also künftig Wohnraum **alters- oder behindertengerecht** um, indem Sie z. B. Barrieren beseitigen, soll das künftig auch als Modernisierung gelten, sodass Sie eine entsprechende Mieterhöhung geltend machen können. Dieser Gesetzeswunsch fand bisher jedoch nicht den Weg ins Gesetz.

Zu viel verlangt: Rückforderungsrecht soll verschärft werden

Dem Bundesrat war auch das Rückforderungsrecht bei einer überhöhten Anfangsmiete ein Dorn im Auge. Nach dem bisherigen Gesetzentwurf soll der Mieter nur dann ein Rückforderungsrecht haben, wenn der Vermieter über der 10-prozentigen Mietpreisbremse liegt **und** der Mieter seinen **Anspruch auch geltend** macht.

Oder einfacher ausgedrückt: Erst ab dem Zeitpunkt, ab dem der Mieter "**meckert**", soll es Geld zurück geben.

Der Bundesrat fordert dagegen eine Nachbesserung dahin gehend, dass dem Mieter schon ein **Rückforderungsrecht** ab dem Zeitpunkt zusteht, ab dem die Miete über die "magische Grenze rutscht". Wer also gleich bei Mietbeginn zu hoch greift, muss das Zuvielgeforderte wieder zurückzahlen - ganz gleich, **wann** der Mieter feststellt, dass seine Miete **höher** als erlaubt ist.

Mietpreisbremse für Neubauten bleibt weiterhin unbegrenzt

Bislang soll die Mietpreisbremse **nicht** für neue Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 vermietet werden, gelten - und dabei bleibt es auch!

Ursprünglich wollte der Bundesrat sie auf 5 Jahre begrenzen, hat aber dann doch keine Empfehlung dazu abgegeben, die Mietpreisbremse für neue Wohnungen auf **5 Jahre einzuschränken**.

Wucherparagraf soll für Mieter Beweiserleichterungen bringen

Von "Mietwucher" haben Sie sicherlich auch schon gehört. Dass es dafür in § 5 Wirtschaftsstrafgesetz einen extra Paragraf gibt, wissen dagegen die Wenigsten.

Die Regelung bestimmt, dass Sie eine Ordnungswidrigkeit begehen, wenn Sie von einem Mieter eine **unangemessen hohe Miete verlangen**. Zu viel gezahlte Miete kann der Mieter dann von Ihnen zurückfordern.

Was sich so einfach anhört, war für den Mieter bisher nur schwer nachweisbar, denn es bedurfte einer Ausnutzung einer Wohnungsnot.

Nach der Neuregelung sollen Mieter nicht mehr länger nachweisen müssen, dass der Vermieter Wohnungsnot bzw. die Wohnungsknappheit „ausgenutzt“ hat. Ob eine Miete überhöht ist, orientiert sich derzeit noch zwingend an der gesamten Gemeinde. Geplant ist, dass auch eine Betrachtung von Teilgebieten reichen soll, was gerade in größeren Städten eine "Wuchermiete" verringern soll.

Maklerprovision: Bundesrat deckt Lücken auf

Laut dem Gesetz wird das Bestellerprinzip bei der Maklerprovision ab dem 1.6.2015 gelten. Danach kann der Makler vom Mieter nur dann eine Provision vom Mieter fordern, wenn der **Mieter** den Makler beauftragt hat und der Makler ihm dann eine Wohnung anbietet, die ihm von einem Vermieter oder einem anderen Berechtigten **zum Vermieten** angeboten wird.

Allerdings hatte der Bundesrat eine **Lücke** im bisherigen Gesetzentwurf aufgedeckt. Danach wurden diese zwei Fälle noch nicht berücksichtigt:

1. Ein Wohnungsmakler hat nicht nur mit einem, sondern mit **mehreren Wohnungssuchenden** (mit ähnlichen Anforderungen) einen Vermittlungsvertrag abgeschlossen und holt deshalb den Auftrag vom Vermieter ein, eine bestimmte, den Vorstellungen der Mietinteressenten entsprechende Wohnung anzubieten.
2. Ein Makler sucht eine Wohnung für einen Interessenten, der diese jedoch **ablehnt**. In der Folge bietet der Makler die Wohnung einem anderen Interessenten an.

In beiden Fällen habe der Makler nach dem neuen Gesetz **keinen** Provisionsanspruch – weder gegen den Vermieter noch gegen den Mieter.

Für den Fall 1, also bei **mehreren Suchaufträgen** von Wohnungssuchenden, müsse noch klargestellt werden, dass ein Provisionsanspruch **nur** gegen denjenigen Wohnungssuchenden besteht, der den Mietvertrag letztlich abschließt.

Für den Fall 2, dass der Makler eine Wohnung, die ein Interessent **abgelehnt** hat, einem anderen anbietet, müsse die Möglichkeit geschaffen werden, dass der Makler beim Vermieter **nochmals** einen **neuen Auftrag** zum Anbieten an den konkreten neuen Interessenten einholen kann, sodass der Makler die Provision vom **neuen Interessenten** fordern kann.



meineimmobilie.de-Tipp

Der Bundesrat hat am 7.11.2014 seine **Empfehlungen** zum "Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung" oder kurz: Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG abgegeben. Danach wanderte die Stellungnahme des Bundesrates wieder zurück zum Bundestag. Dort fand am 13.11.2014 die erste Lesung statt.

Die 2. und 3. Lesung fand am 05.02.2015 statt. Am 27.3.2015 hat der Bundesrat dem Gesetz zugestimmt, so dass die Änderungen bereits ab den 1.6.2015 in Kraft treten.