

# **Praxisfragen zur Mietpreisbremse und der Begrenzung der Kappungsgrenze**

**Iris Kappler**

**Rechtsanwältin**

**Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
1. Vorsitzende Haus-und Grund Sindelfingen e.V.**

**Wolfgang Faßbender**

**Rechtsanwalt**

**Stellv. Vorsitzender Haus-und Grund Sindelfingen e.V.**

# Inhaltsübersicht

- I. **Definitionen und gesetzliche Grundlagen**
- II. **Kappungsgrenzenverordnung**
- III. **Mietpreisbremse**
1. **Der Grundfall - § 556 d Abs. 1 BGB**
  - a) Wohnraummietverhältnis
  - b) Neuvermietungen
  - c) Maximal zulässige Wiedervermietungsmiete
2. **Ausnahmen vom Grundfall**
  - a) Bestandsschutz - § 556e Abs. 1 BGB
  - b) Bestandsschutz - § 556e Abs. 2 BGB
  - c) Ausnahmen vom Anwendungsbereich - § 556f BGB
3. **Der Rückforderungsanspruch und seine Voraussetzungen**
4. **Der Auskunftsanspruch des § 556g Abs. 3 BGB**

# I. Definitionen und gesetzliche Grundlagen

Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung

**(Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG vom 21.04.2015)**

# I. Definitionen und gesetzliche Grundlagen

## Mietpreisbremse

= preisrechtliche  
Begrenzung der  
**Eingangsmiete bei  
Vertragsschluss**

## Begrenzung der Kappungsgrenze

= preisrechtliche  
Begrenzung der **Erhöhung**  
der Miete **im laufenden  
Mietverhältnis**

## II. Kappungsgrenzenverordnung

### Ermächtigungsgrundlage in § 558 Abs. 3 BGB

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 **beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und** diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die **Landesregierungen** werden ermächtigt, **diese Gebiete durch Rechtsverordnung** für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

## II. Kappungsgrenzenverordnung

Verordnung der Landesregierung  
zur Bestimmung der Gebiete  
mit abgesenkter Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen  
(Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg -  
**KappVO BW**)  
vom 9. Juni 2015

## § 1 KappVO Anwendungsbereich

Die Städte und Gemeinden Altbach, Asperg, Bad Krozingen, Bad Säckingen, Baienfurt, Denzlingen, Dossenheim, Edingen-Neckarhausen, Emmendingen, Eppelheim, Fellbach, Freiberg am Neckar, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Grenzach-Wyhlen, Heidelberg, Heilbronn, Karlsruhe, **Kirchentellinsfurt**, Konstanz, Leimen, Lörrach, March, Merzhausen, Möglingen, Neckarsulm, Offenburg, Radolfzell am Bodensee, Rastatt, Ravensburg, **Reutlingen**, Rheinfelden (Baden), Rheinstetten, Rielasingen-Worblingen, Singen (Hohentwiel), Steinen, **Stuttgart**, **Tübingen**, **Ulm**, Umkirch, Waldkirch, Weil am Rhein, Weingarten und **Wendlingen am Neckar** sind Gebiete im Sinne des § 558 Absatz 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches.

## II. Kappungsgrenzenverordnung § 1 Anwendungsbereich

**Böblingen**

**Sindelfingen**

**Herrenberg**

gehören **nicht** dazu.



## III. Mietpreisbremse

- In 2. und 3. Lesung vom **Deutschen Bundestag** am 05.03.2015 beschlossen (Maas-Entwurf“ wurde „kein Jota geändert“)
- Unverändert vom **Bundesrat** am 27.03.2015 abgesehnet
- Verordnung der **Landesregierung** zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der Miethöhe bei Mietbeginn (**Mietpreisbremsenverordnung Baden-Württemberg**), Inkrafttreten Nov. 2015

### III. Mietpreisbremse

Betroffene Städte und Gemeinden sind u.a.:

Asperg

Denkendorf

Plochingen

Fellbach

Filderstadt

Kirchentellinsfurt

Renningen

Reutlingen

**Sindelfingen**

Stuttgart

Tübingen

Ulm

Wo sind hier ***Böblingen und Herrenberg???***

# III. Mietpreisbremse

**Sindelfingen passt das nicht. Aber:**

Eine isolierte Kontrolle der Landesverordnung über die Verwaltungsgerichtsbarkeit ist **nicht** möglich.

Die Rechtmäßigkeit der Verordnung ist selbständig durch die Zivilgerichte im Rechtsstreit zu prüfen (Lehmann-Richter WuM 2015, 204). D.h. die **Zivilgerichte** haben die **Kompetenz**, die **Verordnung als nichtig zu verwerfen**.

Allerdings wirkt das Urteil nur innerhalb der Prozessparteien und hat **rechtlich** keine Bedeutung für andere Verfahren.

**Wäre da nicht...**



# 1. Der Grundfall - § 556d Abs. 1 BGB

- Wird ein Mietvertrag über **Wohnraum abgeschlossen**,
- der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt,
- so darf die Miete **zu Beginn des Mietverhältnisses**
- die **ortsübliche Vergleichsmiete** (§ 558 Absatz 2)
- **höchstens um 10 Prozent** übersteigen.

## a) Wohnraummietverhältnis

Die Begrenzung gilt ausschließlich für **Wohnraummietverhältnisse**. Ein Wohnraummietverhältnis liegt vor, wenn Räumlichkeiten nach dem Mietvertrag entgeltlich zum Zwecke des privaten Aufenthaltes und zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters oder seiner Angehöriger überlassen werden.

**Problem 1:** Wohnraum wird zusammen mit einer Garage vermietet. Es handelt sich dann um ein sog. Mischmietverhältnis, nicht um ein Wohnraummietverhältnis.

**Problem 2:** Ein Mieter geht in der Wohnung auch beruflichen Zwecken nach.

## a) Wohnraummietverhältnis

In beiden Fällen handelt es sich um sog. **Mischmietverhältnisse**. Die Mietpreisbremse ist auch auf Mischmietverhältnisse anwendbar, wenn das **Schwergewicht der Nutzung als Wohnung** liegt (in entsprechender Anwendung BGH WuM 2014, 539).

Die Mietpreisbremse gilt auch, wenn Räumlichkeiten **nicht überwiegend** zu beruflichen Zwecken genutzt werden.

**Zu Problem 1:** Mietpreisbremse gilt für die einheitliche Miete von Wohnung und Garage in einem **einheitlichen Vertrag**.

## a) Wohnraummietverhältnis

**Hinweis** zu Vermietung von **Wohnung und Garage**:

Werden Wohnung und Garage in **getrennten Verträgen** vermietet, gilt die Mietpreisbremse für die Garagenmiete nicht, für die Wohnraummiete schon. Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Garagenmietvertrag gilt eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen (st. Rspr. des BGH WuM 2013, 422).

**Praxistipp**: Sinnvoll ist die Vereinbarung unterschiedlicher Kündigungsfristen (siehe BGH NZM 2013, 726).



## a) Wohnraummietverhältnis

### **Auch betroffen:**

- Untermietverhältnisse
- Wenn Hauptmieter = Gewerberaummieter, Untermieter = Wohnraummieter

### **Nicht betroffen:**

§ 549 Abs. 2 S. 2 BGB zum vorübergehenden Gebrauch vermietetes Zimmer innerhalb der vom Vermieter bewohnten Wohnung

Alle öffentlich geförderten Wohnungen, für die eine Kostenmiete gezahlt wird

Wohnungen, für die sich eine Mietpreisbeschränkung aus Förderzusagen ergibt,

selbst wenn die Miete oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

## b) Neuvermietungen

Beschränkung der Wiedervermietungsmiete = Mietpreisbremse nur dann, wenn ein Mietvertrag **abgeschlossen** wird, d.h. bei Neuabschluss, nicht im laufenden Mietverhältnis.

Also **keine Mietpreisbremse** bei:

- Allen Formen der **Verlängerung eines Mietvertrages**  
-> unproblematisch, da selten eine Befristung wirksam ist
- Bei **Mietvertragserneuerung**  
-> z.B. bei „Rücknahme“ der Kündigung und Fortsetzung des Mietverhältnisses mit **unverändertem Inhalt**

## b) Neuvermietungen

### Fall:

Vermieter Bamblhuber kündigt fristlos wegen Zahlungsverzuges. Mieterin Schlappig erscheint heulend in der Tür, überreicht in bar den vollen Mietrückstand und bittet um Rücknahme der Kündigung. Bamblhuber hat ein gutes Herz und zeigt sich gerne dazu bereit.

Gegen Zahlung einer um 20 % höheren Nettokaltmiete.

Frau Schlappig willigt ein und unterschreibt sofort das Mietvertragsformular, das Bamblhuber ihr unter die Nase hält.

**Gilt die Mietpreisbremse?**

## b) Neuvermietungen

Kommt auf die Sichtweise an, daher bislang noch streitig.

### **Ansicht 1): Mietpreisbremse (+)**

Es kommt ein neuer Mietvertrag zustande. Eine Rücknahme der fristlosen Kündigung ist anders als die Rücknahme der fristgerechten Kündigung nicht möglich (nach BGH NZM 1998, 628). Miethöhe ist ein wesentlicher Vertragsbestandteil.

### **Ansicht 2): Mietpreisbremse (-)**

„Rücknahme der Kündigung“ = Angebot zur Fortsetzung des ursprünglichen Mietvertrags (Blank WuM 2014, 641, 643). Die §§ 558 ff BGB normieren den Anspruch des Vermieters auf Mieterhöhung. Dies ist nichts anderes als die Änderung eines bestehenden Mietvertrages (noch nicht ausprozessierte Ansicht Kappler).

## b) Neuvermietungen

### Fall:

Mieterin Schlappig und Mieter Putznix trennen sich. Mieterin Schlappig bittet ihren Vermieter Bamblhuber, künftig die Wohnung an sie alleine zu vermieten. Bamblhuber kommt das Ansinnen gerade recht. Der bisherige Mietvertrag enthält unwirksame Schönheitsreparaturenklauseln. Den zerreißt er genüsslich vor Schlappigs Augen. Zufällig hat er ein Mietvertragsformular da, das die aktuelle Rechtsprechung des BGH berücksichtigt. Schlappig unterschreibt sofort.

**War das von Bamblhuber klug?**

## b) Neuvermietungen

Beendigung des alten Mietvertrages und Abschluss eines neuen Mietvertrages

= Novation

=> Anwendbarkeit der Mietpreisbremse

**Schlauer:** Bamblhuber entlässt den Putznix aus dem ursprünglichen Mietvertrag, lässt die alten Klauseln alle, wie sie sind, und schickt der Schlappig im nächsten Monat ein Mieterhöhungsverlangen gemäß §§ 558 ff. BGB.

= Fortsetzung des alten Mietvertrages

=> Keine Anwendbarkeit der Mietpreisbremse

## c) maximal zulässige Wiedervermietungsrente

Die Wiedervermietungsrente darf die ortsübliche Vergleichsrente um nicht mehr als 10 % übersteigen. Die **ortsübliche Vergleichsrente** wird definiert in **§ 558 Abs. 2 BGB**:

Die ortsübliche Vergleichsrente wird gebildet aus den **üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren** vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

# Das Problem

**Wäre „§ 3 StVO Geschwindigkeit“ genauso verfasst wie § 558 Abs. 2 BGB, wären Geschwindigkeitsbegrenzungen wie folgt geregelt:**

- (1) Wer ein Fahrzeug führt, darf nur so schnell fahren, wie dies ortsüblich ist.
- (2) Ortsüblich ist die Geschwindigkeit, die andere Fahrzeugführer üblicherweise an vergleichbaren Stellen zu vergleichbaren Uhrzeiten bei vergleichbaren Witterungsverhältnissen mit vergleichbaren Fahrzeugen unter Berücksichtigung des CO<sup>2</sup>-Ausstoßes in den letzten vier Jahren in der Gemeinde gefahren sind (RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen).



## c) maximal zulässige Wiedervermietungsrente

Vermutungswirkung des **qualifizierten Mietspiegels**: Er enthält die ortsübliche Vergleichsmiete (es sei denn, er wird in Berlin erstellt)

Indizwirkung des **einfachen Mietspiegels** (BGH NJW 2010, 2946). (Aber: Gerichte holen im Prozess sowieso ein Sachverständigengutachten ein.)

Unlösbare Aufgabe für die Mietvertragsparteien, in denen **kein Mietspiegel** gilt. Vergleichswohnungen geben nichts über die ortsübliche Vergleichsmiete her. Die Einholung eines Sachverständigengutachtens ist ohne Rechtsschutzversicherung wirtschaftlich nicht sinnvoll.

## c) maximal zulässige Wiedervermietungsrente

- Schwierigkeit der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete = Hauptangriffspunkt gegen Verfassungsmäßigkeit der Mietpreisbremse.
- Rechtsstreite werden künftig mit aller Heftigkeit ausgetragen, denn:
  - (1) gesetzliches Verbot lässt keinen Spielraum für den Abschluss eines Vergleichs zu (Hop oder Top) und
  - (2) Neuvertragsmieten sind die einzige Chance, überhaupt noch auf ortsübliche Vergleichsmieten Einfluss zu nehmen.

## c) maximal zulässige Wiedervermietungsrente

### Fall:

**Gemeinde hat einen einfachen Mietspiegel, der Spannen ausweist. Wohnung hat keine Vor- oder Nachteile. Vermieter Bamblhuber hat bei der Wiedervermietung an den Mieter Gibsihm den Oberwert des Mietspiegels angenommen. Gibsihm will Miete zurück.**

Rechtsprechung geht davon aus, dass der Mittelwert des Mietspiegels gilt.

Im Rechtsstreit muss der Mieter die Unwirksamkeit der Mietpreisabrede darlegen und alle Tatsachen beweisen, die zur Einordnung der Wohnung unterhalb des Mietspiegeloberwertes führen sollen.

## Problem: Teilinklusivmieten

**Teilinklusivmiete:** Betriebskosten sind nicht alle separat vom Mieter über eine Vorauszahlung zu zahlen, sondern teilweise in der Miete enthalten.

- Beiträge für Grundsteuer und Versicherungen haben sich erhöht
- Verbrauchsabhängige Kosten, wie Wasser, sind pauschal in Miete hineingerechnet, aber auch vom Nutzerverhalten des Vorgängers abhängig

## Problem: Betriebskostenpauschalen

- Höhe einer solchen Pauschale ist gesetzlich nicht beschränkt
- Eine solche Pauschale kann daher durchaus höher sein als die tatsächlich anfallenden Betriebskosten.
- Mit der Zeit aber könnte sich genau dieser übersteigende Anteil verringert oder vergrößert haben (wegen schwankender Energiepreise u.ä.)

# Problem: vereinbarter „Zuschlag“

## Für Einbauküchen, Elektrogeräte, sonstige Möbel u.a.

→ Der ortsübliche Betrag, der für den „Zuschlag“ gilt, muss zur ortsüblichen Vergleichsmiete hinzugerechnet werden. Er richtet sich nach der Restnutzungszeit der Gegenstände, ihrem Zeitwert, dem augenblicklichen Zinsniveau.

→ Wer rechnet das aus?

→ **Wir nicht.**

→ Das Gericht auch nicht: Einholung eines Sachverständigengutachtens

# Lösung?



## 2. Ausnahmen vom Grundfall des § 556d Abs. 1 BGB

### § 556e BGB

Ermittelte maximale  
Wiedervermietungsrente darf  
in zwei Fällen überschritten  
werden.

### § 556f BGB

Beschränkung gilt für  
bestimmten Wohnraum gar  
nicht erst.



## a) Bestandsschutz - § 556e Abs. 1 BGB

(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete **bis zur Höhe der Vormiete vereinbart** werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben **Mietminderungen** sowie solche **Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart** worden sind.

## a) Bestandsschutz - § 556e BGB

Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete, **höher** als die nach § 556d Abs.1 BGB zulässige Miete, so darf der Vermieter die Miete **bis zur Höhe der vorherigen Miete** vereinbaren.

### Unschädlich:

- dazwischenliegende Nutzung durch den Vermieter selbst
- Leerstand
- Jetziger Vermieter ist Erbe oder Käufer

## a) Bestandsschutz - § 556e BGB

### Was passiert mit Staffelmieten?

Wurde die Staffelmiete **vor** Inkrafttreten der Landesverordnung **vereinbart**, so gilt die Mietpreisbremse für die **ganze Laufzeit des Mietvertrages nicht**. Nach Auslaufen der Staffelmiete ist eine Mieterhöhung weiterhin nach den Vorgaben der §§ 558, 559 BGB möglich.

Endet dieses Mietverhältnis aber, ehe die letzten Staffeln für den Mieter **fällig** geworden sind, muss der Vermieter anhand der **zuletzt gezahlten Miete** die zulässige neue Miete prüfen und vereinbaren. Nicht maßgeblich sind die weiteren mit dem Vormieter vereinbarten, aber noch nicht fällig gewordenen Staffeln.

## a) Bestandsschutz - § 556e BGB

### Was passiert mit Staffelmieten?

Wurde die Staffelmiete **nach** Inkrafttreten der Landesverordnung vereinbart, so gilt die Mietpreisbremse **gleich zu Beginn**.

Jede **folgende** Staffel ist an den §§ 556d, 556e BGB zu messen.

Fällt die ortsübliche Vergleichsmiete wieder, so ist die vorherige Staffel als zulässige Vormiete weiter zu zahlen.

## a) Bestandsschutz - § 556e BGB

### Veränderungen des Umfangs des Mietgegenstandes

**Grundsatz:** Der Vermieter soll für die gleiche Leistung die gleiche Miete verlangen dürfen.

Veränderungen des Vertragsgegenstandes - der Wohnung - führen dazu, dass das dafür keine Vormiete existiert.

## a) Bestandsschutz - § 556e BGB

**Beispiel 1):** Vorher ist die Wohnung mit Garage durch einen einheitlichen Mietvertrag vermietet worden. Bei Mieterwechsel nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse werden Wohnung und Garage mit getrennten Mietverträgen vermietet, in denen voneinander unabhängige Kündigungsfristen vereinbart sind. Die Garagenmiete ist dann nicht von der Mietpreisbremse beeinflusst, die der Wohnung schon.

**Beispiel 2):** wie oben. Vermieter der Garage ist nunmehr der Ehemann, Vermieterin der Wohnung die Ehefrau.

## a) Bestandsschutz - § 556e Abs. 1 BGB - Mietminderungen -

Mietminderungen bleiben auch bei **nicht beseitigtem Mietmangel** unberücksichtigt, was die Vereinbarung der neuen Miete angeht.

Der neue Mieter könnte die Miete aber genauso mindern, wie der alte Mieter, es sei denn, er kannte den Mangel bei Einzug und hat sich trotzdem für die Wohnung entschieden.

## a) Bestandsschutz - § 556e Abs. 1 BGB - Mieterhöhungen -

(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete **bis zur Höhe der Vormiete vereinbart** werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche **Mieterhöhungen**, die mit dem vorherigen Mieter **innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart** worden sind.



## **a) Bestandsschutz - § 556e Abs. 1 BGB - Mieterhöhungen -**

Zu rechnen ist vom Datum der rechtlichen Beendigung des Mietverhältnisses ein Jahr rückwärts.

### **Fall:**

Vermieter Bamblhuber verlangt vom Mieter Putznix Zustimmung zur Mieterhöhung ab 01. Juli 2015. Putznix verweigert Zustimmung, wird aber antragsgemäß durch Urteil vom März 2016 verurteilt. Putznix legt Berufung ein, die im Dezember 2016 verworfen wird. Putznix hat die Nase voll und kündigt im Juli 2017.

## **a) Bestandsschutz - § 556e Abs. 1 BGB - Mieterhöhungen -**

Zu rechnen ist vom Datum der rechtlichen Beendigung des Mietverhältnisses ein Jahr rückwärts. Es kommt nicht auf die Räumung der Wohnung durch den Vormieter an. Unerheblich ist, ab wann die Miete zu zahlen ist.

- Mit Verwerfung der Berufung im Dezember 2016 ist die vom Gesetz verlangte Vereinbarung zustande gekommen.
- Es ist daher die Miete nicht zu berücksichtigen, die Putznix ab Juli 2015 schuldet.

## b) Bestandsschutz - § 556e Abs. 2 BGB – kleine Modernisierung -

Der § 556e Abs. 2 BGB stellt die 2. Ausnahme vom Grundsatz über die zulässige Miethöhe dar:

(2) Hat der Vermieter **in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen** im Sinne des § 555b durchgeführt, so **darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten** werden, der sich bei einer **Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3 und § 559a Absatz 1 bis 4** ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

## **b) Bestandsschutz - § 556e Abs. 2 BGB - kleine Modernisierung -**

**Voraussetzung Nr. 1:** Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

→ Keine reinen Erhaltungsmaßnahmen!

**Voraussetzung Nr. 2:** Vermieter hat Mieterhöhung um 11 % der Modernisierungskosten durchgeführt oder hätte zumindest eine durchführen können.

→ Maßnahmen, durch die „nur“ Primärenergie eingespart oder neuer Wohnraum geschaffen wird, bleiben unberücksichtigt. Bei Schaffung von neuem Wohnraum vor Abschluss des neuen Mietvertrages und nach Ende des alten, wird sowieso nicht mehr derselbe Mietgegenstand i.S.d. § 556d BGB vermietet, sondern ein veränderter.

# Bestandsschutz - § 556e Abs. 2 BGB

## - kleine Modernisierung -

**Also:** Nur solche Modernisierungsmaßnahmen, die **in den letzten 3 Jahren vor Beginn des Nachmietervertrages** durchgeführt worden sind, berechtigen zu einem Modernisierungszuschlag gemäß § 556e Abs. 2 BGB.

**Für die Fristberechnung kommt es**

- **auf den Beginn des Mietverhältnisses und**
- **auf das Ende der Bauarbeiten an.**

Der Vermieter hat ein Wahlrecht, ob er gemäß § 556 e Abs. 1 die erhöhte Miete als Vormiete geltend macht oder ob der gemäß § 556e Abs. 2 die 11 % der Modernisierungskosten hinzurechnet.

## b) Bestandsschutz - § 556e Abs. 2 BGB

Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete, höher als die nach § 556d Abs.1 BGB zulässige Miete, so darf der Vermieter die Miete bis zur Höhe der vorherigen Miete vereinbaren.

### Pech:

Wenn der Vermieter 11 % der Kosten seiner Modernisierungsmaßnahmen nicht gemäß §§ 559 ff. BGB auf den Vormieter umgelegt hat, gilt die tatsächlich die vom Vormieter gezahlte Miete.

Ein „Nachholen“ der Modernisierungsmieterhöhung beim neuen Mieter durch Vereinbarung einer Miete oberhalb von 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete ist nicht wirksam möglich.

## c) § 556 f BGB – Ausnahmen vom Anwendungsbereich der Mietpreisbremse

§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 **erstmalig genutzt und vermietet** wird. Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, gilt die Mietpreisbremse für diese Immobilie

**Nie!**

Weder bei der ersten Vermietung noch bei irgendeiner folgenden Vermietung!

## c) § 556 f S. 2 BGB – umfassende Modernisierung

Gemeint sind damit Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b Ziff. 1, 3, 4, 5 und 7,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (**energetische Modernisierung**),

3. durch die der **Wasserverbrauch** nachhaltig reduziert wird,

4. durch die der **Gebrauchswert** der Mietsache nachhaltig erhöht wird,

5. durch die die **allgemeinen Wohnverhältnisse** auf Dauer verbessert werden,

7. durch die **neuer Wohnraum** geschaffen wird.



## c) § 556 f BGB – Neubau

= Schaffung von Wohnraum in einem **neuen, selbständigen Gebäude**, § 16 Abs. 1 Nr. 1 WoFG

= Nutzbarmachung zu Wohnzwecken unter „**wesentlichem Bauaufwand**“, d.h. **1/3** der Kosten für eine „frisch errichtete“ Neubauwohnung, § 16 Abs. 1 Nr. WoFG

= Schaffung von Wohnraum nach **Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung** von Gebäuden, § 16 Abs. 1 Nr. 3 WoFG, z.B. Ladenlokal in Wohnung umgewandelt

Die Voraussetzungen müssen **nicht** jeweils für das gesamte Haus erfüllt sein.

## c) § 556 f BGB - Greift die Mietpreisbremse

- Bei Dachgeschossausbau ab 01.10.2014, nur gab es vorher dort im Dachgeschoss keine Wohnung...?

**Nein.**

- Wenn 2 große Wohnungen in 3 kleine aufgeteilt werden...?

**Ja.**

- Wenn 1-Zimmer-Wohnung zu 3-Zimmer-Wohnung ausgebaut wird...?

**Ja.**

- Wenn Eigentumswohnung in Mietwohnung umgewandelt wird...?

**Ja.**

### 3. Die Rückforderungsansprüche § 556 g Abs. 1 und 2 BGB:

(1) Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Unterkapitels abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die zulässige Miete überschritten wird. **Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben.** Die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden.

(2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete **nur** zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels **gerügt** hat **und** die **zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden** ist. Die Rüge muss die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht.

### 3. Der Rückforderungsanspruch § 556 g Abs. 1 und 2 BGB

Alles, was 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete übersteigt, ist unwirksam vereinbart. Es fehlt für das Behaltendürfen des überschießenden Teils der gezahlten Miete der Rechtsgrund.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die zugrunde zu legenden Werte:  
→ Mietvertragsbeginn

#### Merke:

Für die Teilwirksamkeit der Mietpreisabrede ist eine **vorherige Rüge** durch den Mieter nicht erforderlich, jedoch gemäß § 556g Abs. 2 BGB für die **Rückforderung** der zu viel gezahlten Miete.

### 3. Rückforderungsanspruch und Voraussetzungen

**Voraussetzung** ist eine **qualifizierte Rüge des Mieters**.

Sie sollte z.B. enthalten:

- Angaben zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Einordnung in den Mietspiegel
- Generelle Angriffe gegen den Mietspiegel
- Wohnfläche

Der Vermieter kann und muss im Prozess bereits den Inhalt der Rüge angreifen.

### 3. Rückforderungsanspruch und Voraussetzungen

Weigert sich der Vermieter, die aus Sicht des Mieters zu viel gezahlte Miete zurückzuzahlen, muss der Mieter **Klage** vor dem für seine Mietwohnung zuständigen Amtsgericht erheben.

Er könnte natürlich zunächst einmal einfach die Miete um den Betrag kürzen, den er für überzahlt hält.

Da er aber im Prozess für alle Tatsachen, die seinen Rückforderungsanspruch stützen, die **Beweislast** trägt, riskiert er die erfolgreiche fristlose Kündigung des Vermieters, wenn er „danebenliegt“.

## 4. Der Auskunftsanspruch des § 556g Abs. 3 BGB

(3) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, **Auskunft** über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber **unschwer Auskunft** geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(4) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 2 und 3 bedürfen der Textform.

## 4. § 556g Abs. 3 BGB - Der Auskunftsanspruch

Der Anspruch bezieht sich auf allgemein nicht zugängliche Tatsachen.

- Baujahr der Immobilie
- Wohnfläche
- Modernisierungskosten. Lästig für Vermieter: Die Auskunft muss mglw. den Anforderungen für eine Modernisierungsmieterhöhung entsprechen
- **Kein** Anspruch auf Vorlage von Belegen!



# Fazit: zersplitterter Wohnungsmarkt

## In räumlicher und zeitlicher Hinsicht

- Innerhalb Deutschlands
- Innerhalb vieler Bundesländer
- Innerhalb von Gemeinden
- Innerhalb von Gebäuden

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

**Iris Kappler**

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. Vorsitzende Haus-und Grund Sindelfingen e.V.

**Wolfgang Faßbender**

Rechtsanwalt

Stellv. Vorsitzender Haus-und Grund Sindelfingen e.V