



# Änderungen der Mietpreisbremse

Berlin, Februar 2020

## Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

### § 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

(1) 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.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von **jeweils** höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

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

**Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. -Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten.**

Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

#### Erläuterung:

Das Gesetz tritt am 1. des auf die Verkündung des Gesetzes im Bundesgesetzblatt folgenden Monats in Kraft. Dies wird vermutlich der 1. April 2020 sein.

Mit den Änderungen stellt der Gesetzgeber nunmehr klar, dass die Landesregierungen berechtigt sind, mehr als eine Verordnung zu erlassen, die über eine Gesamtlaufzeit von 5 Jahren hinausgehen können. Dies war zuvor umstritten.

Dennoch bleibt es dabei, dass jede Verordnung mit einer Laufzeit von längstens 5 Jahren erlassen werden darf. Sie treten spätestens mit Ablauf des 31. Januar 2025 außer Kraft, sofern dieses Gesetz nicht erneut geändert wird.

## Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

### § 556g Rechtsfolgen, Auskunft über die Miete

(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.

(1a) Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:

1. im Fall des § 556e Absatz 1 darüber, wie hoch die Vormiete ~~ein Jahr vor Beendigung des Vermietverhältnisses~~ war,
2. im Fall des § 556e Absatz 2 darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
3. im Fall des § 556f Satz 1 darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde,
4. im Fall des § 556f Satz 2 darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht erteilt und hat er diese in der vorgeschriebenen Form nachgeholt, kann er sich erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so kann er sich auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

(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~~. Rügt der Mieter den Verstoß mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses oder war das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet, kann er nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete zurückverlangen. Hat der Vermieter eine Auskunft nach Absatz 1a Satz 1 erteilt, so muss die Rüge sich auf diese Auskunft beziehen.

(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 1a bis 3 bedürfen der Textform.

#### Erläuterungen:

Die Änderungen des § 556g-neu gelten erst für diejenigen Mietverträge, die ab dem Inkrafttreten des Gesetzes geschlossen werden. Dies gilt insbesondere für den 30-monatigen Rückgewähranspruch der nach den Regelungen der Mietpreisbremse nicht geschuldeten Mietanteilen.

Die Änderung zu § 556g Abs. 1a Nr. 1 BGB neu ist eine Klarstellung. Die Regelung zur Bestimmung der Vormiete (§ 556e Abs. 1 Satz 2 BGB) bleibt hiervon unberührt. § 556e Abs. 1 Satz 2 BGB bestimmt weiterhin unverändert, dass Mietminderungen und Mieterhöhungsvereinbarungen bei der Bestimmung der Vormiete unberücksichtigt bleiben, die mit dem vorherigen Mieter im letzten Jahr vor Vertragsbeendigung vereinbart wurden.

Der Gesetzgeber nimmt die Klarstellung deshalb vor, weil die bisher geltende Regelung in Abs. 1a Nr.1 dazu führen konnte, dass der Vermieter formal gezwungen war, eine Miete zu benennen, die sich im letzten Jahr vor Vertragsschluss zulässigerweise geändert haben konnte, beispielsweise durch Zustimmung des vorherigen Mieters zur Mieterhöhung nach Gesetz. In dieser Konstellation, musste der Vermieter eine geringere Miete nennen, durfte aber eine höhere Miete als Vormiete verlangen. Mit der Klarstellung kommt es zu solchen Konstellationen nicht mehr.