

Rundschreiben 01/2019

Thema: Mietrechtsanpassungsgesetz / Mietrecht

1. Einleitung

Das Gesetz zur Ergänzung der Regelung über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache, kurz: Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG – ist am 01.01.2019 trotz vielfacher Kritik in Kraft getreten¹.

Das Gesetz wurde in der Endfassung gegenüber dem Entwurf der Bundesregierung nochmals nachgebessert und verschärft. Die Absenkung der Modernisierungumlage gilt nun künftig bundesweit und nicht nur in einzelnen Städten, die von den Bundesländern in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt festgelegt werden. Eine weitere Verschärfung ist auch, dass die geplante Kappungsgrenze bei Erhöhung der Miete wegen Modernisierung je nach Miethöhe nochmals abgesenkt wurde.

Sinn und Zweck des Mietrechtsanpassungsgesetzes soll es sein, Mieterhöhungen nach Modernisierung zu begrenzen und die in der Praxis untaugliche Mietpreisbremse zu überarbeiten.

Man kann trefflich darüber streiten, ob diese Maßnahmen ihre angestrebten Ziele erreichen werden. Kritik ist durchaus berechtigt, da die Baupreise erheblich stärker steigen als die Lebenshaltungskosten und die Einkommen der Bevölkerung. Hier dürfte das eigentliche wohnungspolitische Problem der Bundesrepublik liegen. Eine Lösung dürfte nur ein Maßnahmbündel bringen.

Nachfolgend werden die Eckpunkte des Mietrechtsanpassungsgesetzes dargestellt, das das Wohnungsmietrecht weiter reglementiert:

2. Veränderungen der „Mietpreisbremse“

Das Mietrechtsanpassungsgesetz nimmt beim Thema „Mietpreisbremse“ Änderungen hinsichtlich einer Auskunftspflicht des Vermieters und einer vereinfachten Rüge des Mieters vor. Damit wird die erst am 01.06.2015 in das Bürgerliche Gesetzbuch (= BGB) eingefügte Möglichkeit der Mietpreisbremse wieder überarbeitet.

2.1. Ausgangslage

Die gesetzliche Situation bis zum 31.12.2018 ging davon aus, dass ein Mietvertrag über Wohnraum in einem durch Rechtsverordnung des Bundeslandes bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt abgeschlossen wird. Die Miete darf dabei zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen.

Das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, mit der unter anderem die Regelung über die Mietpreisbremse im Jahre 2015 eingeführt wurde, hat dabei bestimmte

¹ Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG vom 18.12.2018, BGBl I S. 2648

„privilegierte Ausnahmen“ normiert. In diesen Ausnahmetatbeständen galt und gilt die Obergrenze nicht.

Problem des Mieters war es, dass er nicht abschätzen konnte, ob die bei Abschluss des Mietvertrages vom Vermieter beabsichtigte Miete innerhalb der 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt oder ob der Vermieter eine höhere Miete verlangt, weil ein privilegierter Ausnahmetatbestand vorliegt. Der Mieter konnte, da es keine vorvertragliche Auskunftspflicht des Vermieters gab, nur feststellen, dass gegebenenfalls eine hohe Miete vereinbart werden soll. Ob diese hohe Miete aufgrund eines privilegierten Ausnahmetatbestandes gerechtfertigt ist oder auf einem bloßen Verstoß gegen die Mietpreisbremse beruht, war für den Mieter nicht nachvollziehbar.

Nach der bisherigen Regelung des § 556g BGB konnte der Mieter vom Vermieter eine nach der Regelung über die Mietpreisbremse nicht geschuldete Miete nur dann vom Vermieter zurück verlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften gerügt hat und die zurück verlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Dabei musste die Rüge des Mieters bereits Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht. Nach der bestehenden Gesetzeslage war also eine qualifizierte, auf konkrete Tatsachen gestützte Rüge des Mieters erforderlich.

2.2. Gesetzesänderung „Mietpreisbremse“

Das Mietrechtsanpassungsgesetz ändert die bestehende gesetzliche Situation und schafft nun:

1. eine Auskunftspflicht des Vermieters für Privilegierungstatbestände und
2. senkt die Anforderungen an die Rüge des Mieters.

2.2.1. Auskunftspflicht des Vermieters

Das Mietrechtsanpassungsgesetz sieht nun erstmalig einen vorvertraglichen Auskunftsanspruch über alle privilegierten Tatbestände vor.

Auskunftspflicht des Vermieters, § 556g Abs. 1a BGB	
§ 556e Abs. 1 BGB	Höhe Vormiete 1 Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses
§ 556e Abs. 2 BGB	Durchführung Modernisierungsmaßnahmen in den letzten 3 Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses
§ 556f Satz 1 BGB	Erstmalige Nutzung + Vermietung Wohnung nach dem 01.10.2014
§ 556f Satz 2 BGB	Erste Vermietung nach umfassender Modernisierung

Die Neuregelung verpflichtet den Vermieter im eigenen Interesse, diesen Auskunftsanspruch – und zwar zeitlich – vor Abschluss des Mietvertrages gegenüber dem Mieter zu erfüllen. Der Mieter erhält nun erstmalig Auskunft darüber, dass sich der Vermieter auf einen Ausnahmetatbestand beruft.

Damit Streitigkeiten darüber vermieden werden, ob diese Auskunftspflicht auch tatsächlich erfolgt ist, sieht das Gesetz zusätzlich eine Formvorschrift für die Auskunft vor.

Formvorschrift für den Auskunftsanspruch des Vermieters, § 556g Abs. 4 BGB
Textform, § 126b BGB

Der Vermieter muss natürlich auf einen nachweisbaren Zugang achten, damit die Erfüllung der Auskunftspflicht auch gerichtlich nachweisbar ist.

Das Mietrechtsanpassungsgesetz sanktioniert den Vermieter, sofern dieser seine vorvertragliche Auskunftspflicht nicht erfüllt. In diesem Fall kann er sich nicht auf die Privilegierungstatbestände berufen und die Miete, sofern sie 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete übersteigt, ist unwirksam. Dem Mieter steht, sofern er gerügt hat, ein Rückforderungsanspruch bezüglich der zu viel gezahlten Miete zu.

Sofern der Vermieter, wenn der Privilegierungstatbestand an sich vorliegt, die Auskunft nachholt, treten die Wirkungen nur zeitlich begrenzt ein. Der Vermieter kann sich in diesem Fall erst 2 Jahre nach Nachholung der Auskunft auf eine nach § 556e BGB oder § 556f BGB zulässige Miete berufen.

Hat der Vermieter lediglich formal fehlerhaft die Auskunft erteilt, beispielsweise mündlich, kann sich der Vermieter auf die zulässige Mitteilung berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

Die Rechtsfolgen werden in nachfolgender Tabelle zusammengefasst:

Rechtsfolgen bei Verstoß gegen vorvertragliche Auskunftspflicht § 556g Abs. 1a BGB		
Auskunft		
nicht erteilt	nicht erteilt, aber nachgeholt	nicht in der richtigen Form erteilt, aber nachgeholt
§ 556g Abs. 1a Satz 2 BGB	§ 556g Abs. 1a Satz 3 BGB	§ 556g Abs. 1a Satz 4 BGB
Teilnichtigkeit der Miete, soweit über 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete	Teilnichtigkeit der Miete, soweit über 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete bis 2 Jahre nach Korrektur	Teilnichtigkeit der Miete, soweit über 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete bis Nachholung Auskunft in der vorgeschriebenen Form

2.2.2 Rüge des Mieters

Die qualifizierte Rüge des Mieters, d. h. mit einer Begründung, wurde verändert. Es genügt eine vereinfachte Rüge des Mieters, d. h.:

- soweit eine vorvertragliche Auskunft über privilegierte Tatbestände durch den Vermieter erteilt wurde, hat sich die Rüge des Mieters auf diese Tatsachen zu beziehen,
- im Übrigen entfällt die qualifizierte Rüge. Der Mieter muss keinen Tatsachenvortrag bringen.

Die Neuregelung kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Rügen des Mieters	
Vermieter erteilt vorvertraglich:	
eine Auskunft	keine Auskunft
Rüge hat sich auf Auskunft zu beziehen	Rüge bedarf keines Tatsachenvertrages

2.2.3. Zusammenfassung

Das Mietrechtsanpassungsgesetz verändert die Mietpreisbremse punktuell. Es erscheint mehr als fraglich, ob die Mietpreisbremse, die in der Praxis wenig Auswirkungen gebracht hat, dadurch ihrem Sinn und Zweck gemäß die Miete tatsächlich begrenzt. Mit Sicherheit sind mehr Bürokratismus und mehr Streitigkeiten zu erwarten.

Vermieter und Mieter sollten vor Ort jeweils die Rechtslage und aktuelle Rechtsprechung prüfen. Die Gerichte haben einige Rechtsverordnungen der Bundesländer mangels ausreichender Begründung für unwirksam erklärt. § 556d Abs. 2 BGB stellt gewisse Anforderungen an eine Rechtsverordnung. Teilweise haben die Bundesländer diese Begründungsfehler korrigiert. Es ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob eine bestimmte Wohnung tatsächlich der Mietpreisbremse unterliegt. Soweit dies der Fall ist, sind die Änderungen durch das Mietanpassungsgesetz für die betreffende Wohnung von Relevanz.

Hinweis für Vermieter:

- Vermieter müssen bei Privilegierungstatbeständen beweisbar Zugang der Auskunft vor Mietvertragsabschluss gegenüber Mieter nachweisen
- Vermieter sollten im Falle des Unterlassens der Auskunft diese unbedingt nachholen
Es drohen sonst dem Vermieter wirtschaftliche Nachteile bis hin zu Rückzahlungsansprüchen des Mieters für die Vergangenheit.

Hinweis für Mieter:

Mieter sollten prophylaktisch beweisbar gegenüber dem Vermieter die überhöhte Miete rügen, um sich etwaige Rückzahlungsansprüche auch für die Vergangenheit offen zu lassen.

3. Veränderung der Mieterhöhung nach Modernisierung

Das Mietrechtsanpassungsgesetz versucht, die Mieterhöhung nach Modernisierung einzugrenzen. Hierzu werden mehrere Maßnahmen vorgesehen. Einerseits soll der Prozentsatz der umlagefähigen Kosten reduziert werden, zum anderen wird eine neue Kappungsgrenze eingeführt. Lediglich in einem Teilbereich wird versucht, den Vermieter zu entlasten, in dem ein vereinfachtes Modernisierungsverfahren vorgesehen wird. Zudem soll der Mieter die Möglichkeit haben, Schadensersatzansprüche gegenüber dem Vermieter geltend machen zu können, wenn

Pflichtwidrigkeiten im Rahmen der Modernisierung erfolgen. Schließlich wird noch ein Bußgeldtatbestand geschaffen.

3.1. Ausgangslage

Gem. § 559 BGB konnte der Vermieter die jährliche Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Modernisierungsmaßnahmen werden häufig mit Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung verbunden. Diese können gegenüber dem Mieter nicht geltend gemacht werden, da diese durchgeführt werden, um die Hauptleistungspflicht des Vermieters aus dem Mietvertrag, also den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, abzudecken.

Das Gesetz sah bisher keine zusätzliche besondere Kappungsgrenze über die bislang vorgesehenen 11 % vor. Auch gab es keinen eigenen Pflichtwidrigkeitstatbestand, der zu einer erleichterten Schadensersatzpflicht des Vermieters führte, oder gar einen eigenen Bußgeldtatbestand.

3.2. Gesetzesänderung: „Mieterhöhung nach Modernisierung“

3.2.1. Absenkung der prozentualen Umlage von 11 % auf 8 %

Das Mietrechtsanpassungsgesetz sieht nun vor, dass die Umlagemöglichkeit zunächst generell stärker eingeschränkt wird.

Der Prozentsatz der umlegbaren Kosten wurde um 3 % von 11 % auf nunmehr 8 % reduziert.

Durch die Änderung des § 559 Abs. 1 BGB soll die Reduzierung der nach Modernisierung zulässigen Mieterhöhung von jährlich bis 11 % auf 8 % der aufgewendeten Kosten bundesweit gelten. Damit wurde gegenüber dem ursprünglichen Regierungsentwurf in der Endfassung des Gesetzes der Anwendungsbereich der Norm ausgeweitet. Die Regelung gilt nun bundesweit und nicht nur in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Eine Differenzierung zwischen diesen Gebieten und dem übrigen Bundesgebiete erschien im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens am Ende nicht gerechtfertigt.

Grund hierfür war, dass eine Mieterhöhung nach umfangreicher Modernisierung auch in anderen Gebieten ein erhebliches Ausmaß annehmen kann, das für den einzelnen Mieter kaum tragbar erscheint.

Reduzierung der Mieterhöhung	
§ 559 Abs. 1 BGB a.F.	§ 559 Abs. 1 BGB
11 %	8 %
Erhöhung der jährlichen Miete in Prozent der für die Wohnung aufgewandten Kosten	

3.2.2. Einführung einer zusätzlichen Kappungsgrenze

Das Mietrechtsanpassungsgesetz hat in einem neuen § 559 Abs. 3a BGB eine absolute Kappungsgrenze für die Modernisierung von Mietverhältnissen eingeführt. Dabei wurde am Ende des Gesetzgebungsverfahrens differenziert zwischen bestimmten Ausgangsmieten. Die Grenze läuft bei 7,00 €/m². Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung 7,00 €/m² oder mehr, dann darf die Erhöhung höchstens 3,00 €/m² Wohnfläche betragen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7,00 €/m² Wohnfläche, so darf sie sich abweichend nicht um mehr als 2,00 €/m² Wohnfläche erhöhen.

Die zeitliche Grenze dieser Kappung beträgt 6 Jahre von den Erhöhungen nach §§ 558 oder 560 BGB abgesehen.

Kappungsgrenze, § 559 Abs. 3a BGB	
Ausgangsmiete ab 7,00 €/m ²	Ausgangsmiete unter 7,00 €/m ²
Erhöhung um höchstens 3,00 €/m ²	Erhöhung um höchstens 2,00 €/m ²
innerhalb von 6 Jahren	innerhalb von 6 Jahren.

Bereits jetzt ist absehbar, dass die Regelung in der Praxis Anwendungsprobleme mit sich bringen wird. Bereits die Ermittlung der Quadratmeter Wohnfläche wird in vielen Mietverhältnissen Schwierigkeiten bereiten.

3.2.3. Vereinfachtes Modernisierungsverfahren

Das Mietrechtsanpassungsgesetz hat zudem ein vereinfachtes Modernisierungsverfahren vorgesehen. Dies soll gleichzeitig die Erhöhungen in bestimmten Bereichen erleichtern.

Die Voraussetzungen ergeben sich aus nachfolgender Tabelle:

Vereinfachtes Modernisierungsverfahren, § 559c BGB
Maßnahmen bis höchstens 10.000,00 €/Wohnung vor Abzug der Pauschale
Pauschalabzug von 30 % für den Erhaltungsaufwand (Instandsetzungsanteil)
5 Jahre Sperrfrist für Mieterhöhungen nach Modernisierung
Ausnahmen: Maßnahmen aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung oder aufgrund eines WEG-Beschlusses frühestens nach 2 Jahren.

3.2.4. Einführung Pflichtwidrigkeitstatbestand

Das Mietrechtsanpassungsgesetz hat zudem einen Pflichtwidrigkeitstatbestand geschaffen. In bestimmten Fällen soll es eine Vermutung geben, dass der Vermieter seine Pflichten aus dem Schuldverhältnis verletzt hat. Die in § 559d Satz 1 Nr. 1 – 4 BGB dargestellten Regelbeispiele sollen Anhaltspunkte für ein „bewusstes Herausmodernisieren“ darstellen. Sie bieten auch Anhaltspunkte für einen daneben bestehenden Schadensersatzanspruch aus § 280 BGB.

Mit Nennung dieser Regelbeispiele soll klargestellt werden, dass ein Schadensersatzanspruch in den Fällen des bewussten Herausmodernisierens nur dann in Betracht kommt, wenn die entsprechenden Regelbeispiele vorliegen.

Nach § 559d Satz 2 BGB greift die Vermutung dann nicht, wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt.

Beispielhaft könnte dies der Fall sein, wenn aufgrund der Veränderungen der eigenen finanziellen Situation des Vermieters die Maßnahme so nicht durchgeführt werden kann, wie ursprünglich geplant. Denkbar sind auch zeitliche Verschiebungen und Unterbrechungen bei der Baudurchführung, die der Vermieter nicht zu verantworten hat.

Die Vorschrift kann in einer Tabelle wie folgt zusammengefasst werden:

Pflichtverletzung des Vermieters nach § 559d BGB	
Vermutung, dass der Vermieter seine Pflichten aus dem Schuldverhältnis verletzt hat, wenn:	
Nr. 1	mit baulicher Veränderung nicht innerhalb von 12 Monaten nach deren angekündigtem Beginn <u>oder</u> (wenn Angaben hierzu nicht erfolgt sind) nach Zugang der Ankündigung der baulichen Veränderung begonnen wird
Nr. 2	in der Ankündigung nach § 555c Abs. 1 BGB ein Betrag für die zu erwartende Mieterhöhung angegeben wird, durch den die monatliche Miete mindestens verdoppelt würde
Nr. 3.	Die bauliche Veränderung in einer Weise durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen, oder
Nr. 4.	die Arbeiten nach Beginn der baulichen Veränderung mehr als 12 Monate ruhen
Vermutung gilt nicht: wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt.	

Die Neuregelung des Mietrechtsanpassungsgesetzes wird zu Auslegungsschwierigkeiten und Streitigkeiten führen. Auch die Berechnung des Schadenersatzes wird Probleme aufwerfen, was aber im Rahmen des Mietrechtsanpassungsgesetzes nicht regelungsbedürftig war.

3.2.5. Einführung Bußgeldtatbestand

Das Mietrechtsanpassungsgesetz hat ergänzend einen eigenen Bußgeldtatbestand geschaffen. Gem. § 6 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) kann ein Herausmodernisieren zu einer Geldbuße führen:

§ 6 WiStG

Ordnungswidrig handelt der Vermieter, in der Absicht, einen Mieter von Wohnraum hierdurch zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, eine bauliche Veränderung in einer Weise durchführt oder durchführen lässt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 € geahndet werden.

3.3. Zusammenfassung

Im Ergebnis bietet die Änderung des Mietrechtsanpassungsgesetzes viel Auslegungsprobleme und damit Streitpotential. Fraglich dürfte sein, ob damit die andererseits häufig propagierten und geforderten Klimaschutzziele erreicht werden können oder auch andere Ziele, die durch den demografischen Wandel („barrierefreies Wohnen“) nach Lösungen drängen, erschwert werden. Fakt ist, dass eine Mieterhöhung wegen Modernisierung künftig noch komplizierter sein wird.

Anreize für den Vermieter werden dadurch sicherlich nicht geschaffen! Die Auswirkungen der Veränderungen bleiben abzuwarten.

Tatsache ist, dass die Investitionen in eine energetisch hochwertige Sanierung durch den Gesetzgeber nicht belohnt werden. Dabei wird die Regelung entgegen den ursprünglichen Plänen bundesweit ausgedehnt.

Hinweis für Vermieter:

1. Vermieter müssen im Rahmen der Kalkulation die neuen Rahmenbedingungenbedingungen beachten. Dabei darf nicht nur die Absenkung von 11 % auf 8 % berücksichtigt werden, sondern auch die neu eingeführten Kappungsgrenzen können zu einer reduzierten Umlage, damit Mieterhöhung, führen. Dabei können innerhalb einer Mieteinheit verschiedene Mieten bestehen, was strukturell bedingt ist. Es kann sinnvoll sein, vor einer Modernisierung zunächst zu versuchen, die Ausgangsmiete auf den Schwellenwert von 7,00 €/m² anzuheben, um damit eine höhere Kappungsgrenze zu erreichen.
2. Vermieter sollten bei kleineren Maßnahmen das vereinfachte Modernisierungsverfahren in Betracht ziehen. Im Rahmen der Erhöhung ist auf diese Regelung Bezug zu nehmen.
3. Vermieter sollten Störungen dokumentieren, um notfalls auch gerichtlich die Vermutungswirkung einer Pflichtverletzung widerlegen zu können.

Hinweis für Mieter:

Mieter sollten Mieterhöhungsverlangen des Vermieters kritisch überprüfen. Das Mietrechtsanpassungsgesetz hat eine Reihe von Einschränkungen vorgesehen, die der Mieter auch geltend machen sollte. Es lohnt sich, die Einzelmaßnahmen zu prüfen und auch die neuen Kappungsgrenzen in Betracht zu ziehen. Generell empfiehlt es sich, die eigene Mietfläche kritisch zu prüfen, da dies Einfluss auf die Höhe der Miete und Betriebskostenabrechnung haben kann.

Beiden Parteien kann nur empfohlen werden, Modernisierungsvereinbarungen zu treffen. Diese erlauben es, beiden Seiten einvernehmliche, unbürokratische Lösungen zu erzielen. Das Mietrechtsanpassungsgesetz erscheint in der Anwendung wenig praxistauglich zu sein, zumindest ist es äußerst streitträchtig. Dadurch kann ein Mietverhältnis mit Konflikten belastet werden, obwohl letztlich beide Parteien häufig ein gemeinsames Ziel verfolgen, d. h. ein energetisch hochwertiges Gebäude oder Wohnung zu erhalten und gleichzeitig nicht zu viel zahlen zu müssen.

4. Mieterschutz bei Weitervermietung zu sozialen Zwecken

Das Mietrechtsanpassungsgesetz hat zusätzlich einen neuen § 578 Abs. 3 BGB angefügt.

4.1. Ausgangslage

Bislang sah das Gesetz keinen besonderen Schutz für gewerbliche Mietverhältnisse vor, die eingegangen werden, um die angemieteten Räume aus vornehmlich sozialem Interesse Personen zu Wohnzwecken zu überlassen. Solche Mietverträge konnten nach bisheriger Rechtslage beliebig befristet und ohne Grund innerhalb der gesetzlichen Frist gekündigt werden. In Fällen, in denen die Weitervermietung mit Gewinnerzielungsabsicht erfolgte, trat bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses gem. § 565 BGB der Vermieter in die Rechte und Pflichten aus dem zwischen dem Mieter und dem dritten begründeten Wohnraummietverhältnis ein. Die Regelung des § 565 BGB fand aber keine Anwendung, wenn die Weitervermietung aus sozialem Interesse erfolgte².

² BGH, Urteil v. 20.01.2016, Az.: VIII ZR 311/14

4.2. Gesetzesänderung: „Mieterschutz bei Weitervermietung zu sozialen Zwecken“

Das Mietrechtsanpassungsgesetz erweitert nun mit § 578 Abs. 3 BGB den Schutz solcher Mietverhältnisse sowie den Schutz der in der Wohnung lebenden Personen durch die Anwendbarkeit der Vorschriften des Wohnraummietrechts auf gewerbliche Mietverhältnisse über Räume, die von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege angemietet werden, um sie Personen mit dringendem Wohnbedarf zum Wohnen zu überlassen.

Der Begriff des anerkannten privaten Trägers der Wohlfahrtspflege knüpft an die Formulierung in § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB an. Der Begriff ist weit auszulegen, er orientiert sich auch an den Regelungen in § 66 AO. Ausgenommen sind private Personen, die nur gelegentlich aus sozialem Interesse tätig werden.

Bereits bei Vertragsschluss muss der Wille des Mieters zum Ausdruck kommen, die Räume an Personen mit dringendem Wohnbedarf zum Wohnen zu überlassen. Das Wohnen muss nicht alleiniger Zweck sein. Die Überlassung kann auch weiteren Zielen, etwa therapeutischer oder pädagogischer Art dienen. Das Erfordernis des dringenden Wohnbedarfs ist in Relation zum Bedarf anderer Wohninteressenten zu setzen. Es muss der Wille bestehen, den Raum an Personen zu vermieten, die größere Schwierigkeiten bei der Wohnraumsuche haben, als der durchschnittliche Interessent in dem betreffenden Gebiet. Es genügt nicht, dass die Räume in einem angespannten Wohnungsmarkt liegen. Dringender Wohnbedarf kann sich auch aus der Hilfsbedürftigkeit einer Person ergeben, wenn etwa zu Therapiezwecken ein sofortiger Umzug in eine besondere Wohnform erforderlich ist.

Auf der Rechtsfolgenseite wird in § 578 Abs. 3 BGB vorgesehen, dass wesentliche Vorschriften des Wohnraummietrechts zur Mieterhöhung, zum Kündigungsschutz, zur Befristung, zum Vorkaufsrecht und zur Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung für anwendbar erklärt werden. Zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen sind zum Schutz der Mietverhältnisse und zum Schutz der in der Wohnung lebenden Person mit dringendem Wohnbedarf nicht zulässig. Eine Ausnahme bildet die in § 578 Abs. 3 Satz 2 BGB gestattete Befristung des Mietverhältnisses, wenn der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit für ihm obliegende oder ihm übertragene öffentliche Aufgaben nutzen will. Die zusätzliche Befristungsmöglichkeit soll die Durchführung öffentlicher Aufgaben sicherstellen und eine Zwischenvermietung auch an die in § 578 Abs. 3 Satz 1 BGB bezeichneten Mieter erlauben, wenn eine Weitervermietung an Personen mit dringendem Wohnbedarf beabsichtigt ist. Dem Vermieter muss die betreffende öffentliche Aufgabe aufgrund rechtlicher Vorschriften obliegen oder durch Vertrag übertragen worden sein. Die zusätzliche Befristungsmöglichkeit erfasst nicht die Nutzung der Räume für andere Zwecke.

Unberührt bleibt die Möglichkeit, das Mietverhältnis aus berechtigtem Interesse gem. § 573 Abs. 1 BGB zu kündigen.

5. Zusammenfassung

Das Mietrechtsanpassungsgesetz enthält bestimmte gezielte Maßnahmen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Regelungen erscheinen teilweise wenig praxistauglich. Die Zukunft wird zeigen, ob und inwieweit die Regelungen ihre Ziele erreichen werden. Dies ist kritisch zu betrachten. Die mietrechtlichen Regelungen werden wieder innerhalb kürzester Frist überarbeitet, das Mietrecht weiter reglementiert. Vermieter sollten sich bei Abschluss eines Wohnraummietvertrages und bei beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen beraten lassen.