

ZfIR 2014, A 6

Gesetzgebung: Entwurf zur Mietpreisbremse

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) hat einen Referentenentwurf vom 18.3.2014 zur Mietpreisbremse und zum Bestellerprinzip (Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung – Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) vorgelegt. Der Entwurf befindet sich nun in der Abstimmung mit weiteren Ministerien. Das geplante Gesetz soll Mietern eine Ersparnis von insgesamt 854,2 Mio. Euro pro Jahr bringen.

In das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) werden danach in den §§ 556d ff. folgende Regelungen eingefügt:

- Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen darf die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % steigen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung für höchstens jeweils fünf Jahre die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen diese Mietpreisbegrenzung gilt.
- Neu errichtete und umfassend modernisierte Wohnungen sind bei Erstvermietung von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen.
- Eine zulässig vereinbarte Miete darf auch bei Wiedervermietung weiter verlangt werden. Der Vermieter ist also nicht gezwungen, eine frei gewordene Wohnung unterhalb der bisherigen Miete anzubieten.
- Modernisierungen vor Wiedervermietung erlauben eine erhöhte Wiedervermietungsmitte nach den Regeln einer Modernisierung im bestehenden Mietverhältnis. Die Vertragsparteien werden also so gestellt, als wäre die Modernisierungsmaßnahme im bestehenden Mietverhältnis durchgeführt und die Miete auf dieser Grundlage angepasst worden.
- Bei Staffelmietverträgen gelten die vorbezeichneten Regelungen für jede Mietstaffel, bei Indexmieten für die vereinbarte Ausgangsmiete.
- Der Mieter hat gegenüber dem Vermieter einen gesetzlichen Auskunftsanspruch zu den preisbildenden Tatsachen, soweit er diese nicht selbst ermitteln kann, z. B. mit Hilfe des örtlichen Mietspiegels. Beanstandungen der vereinbarten Miete muss der Mieter qualifiziert rügen, um Rückforderungsansprüche für künftig fällige Mieten zu erhalten.

Das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) wird insbesondere in § 2 Absatz 1a und 5 sowie in § 8 wie folgt geändert:

- Entgeltpflichtige Maklerverträge zwischen einem Wohnungssuchenden und dem Wohnungsvermittler (Makler) kommen nur noch dann zustande, wenn der Wohnungssuchende in Textform (z. B. E-Mail) einen Suchauftrag erteilt und der Makler ausschließlich wegen dieses Suchauftrages diejenige Wohnung beschafft, über die der Mietvertrag schließlich zustande kommt.
- Hat der Vermieter dem Makler eine Wohnung zur Suche eines für ihn geeigneten Mieters an die Hand gegeben, ist der Mieter keinesfalls zur Zahlung der Courtage verpflichtet. Vereinbarungen, um die Zahlungspflicht für die Maklervergütung auf den Mieter abzuwälzen, sind unwirksam.
- Verstöße von Wohnungsvermittlern gegen die vorbezeichneten Bestimmungen können mit Bußgeldern verfolgt werden.