

# IMMOBILIENRECHT

## AUGUST 2022

### Mietpreisbremse in Dresden und Leipzig

Unter Datum des 31.05.2022 hat das sächsische Kabinett die Einführung einer Mietpreisbremse für die Städte Dresden und Leipzig beschlossen. Hierdurch soll ein überdurchschnittlicher Mietpreisanstieg in diesen Städten verhindert werden.

Mit Veröffentlichung der Mietpreisbegrenzungsverordnung am 12.07.2022 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt trat diese in Kraft und gilt bis zum 31.12.2025.

Dieser Newsletter soll einen kurzen Überblick über die nun zu beachtenden Regelungen schaffen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass diese Ausführungen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Für weitere Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

#### 1. Grundlagen

Gemäß § 556d Abs. 2 BGB sind die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

Von einem Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten ist dann auszugehen, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Von dieser Möglichkeit hat die sächsische Regierung u.a. bezüglich der Landeshauptstadt Dresden Gebrauch gemacht.

Nach den Ausführungen innerhalb der Mietpreisbegrenzungsverordnung herrscht in der Landeshauptstadt Dresden ein angespannter Wohnungsmarkt. Grund hierfür sei u.a., dass nach entsprechenden Untersuchungen festgestellt worden ist, dass die Stadt Dresden am 31.12.2020 mit 7,86 €/m<sup>2</sup> nach Radebeul die zweithöchste Angebotsmiete in Sachsen hatte und damit fast zwei Euro (1,95 €/m<sup>2</sup>) über dem Median sächsischer Angebotsmieten liegt (vgl. Begründung zur Sächsischen Mietpreisbegrenzungsverordnung).

Durch die Mietpreisbremse soll nun erreicht werden, dass Wohnraum zu angemessenen und nicht überhöhten Mietpreisen angeboten und vermietet wird.

Bei der Vermietung in Dresden sind daher nach Inkrafttreten der Mietpreisbegrenzungsverordnung die Regelungen der §§ 556d ff. BGB zu beachten.

§ 556d Abs. 1 BGB regelt dabei folgendes:

*„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.“*

Diese Regelung gilt zunächst für neu abzuschließende Mietverträge gemäß § 535 BGB über Wohnraum. Auf sonstige Mietverhältnisse, wie z.B. über Gewerbeflächen, sind die Regelungen bezüglich der Mietpreisbremse nicht anzuwenden.

Bei Abschluss solcher Mietverträge ist zukünftig zu berücksichtigen, dass die vereinbarte Miete zum Zeitpunkt des Mietbeginns die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mehr als 10 Prozent übersteigen darf. Dies bezieht sich ausdrücklich auf die Ausgangsmiete. Änderungen bzw. Erhöhungen der Miete während des Mietverhältnisses nach den gesetzlichen Regelungen sind weiterhin möglich.

Die ortsübliche Miete richtet sich nach § 558 Abs. 2 BGB. Maßgeblich ist dabei die Grundmiete ohne Betriebskosten und ohne Zuschläge. Da für die Stadt Dresden ein Mietspiegel vorhanden ist, kann mithilfe des Mietspiegels auch die ortsübliche Vergleichsmiete für die jeweilige Wohnung anhand entsprechender Ausstattungskriterien ermittelt werden, wobei darauf hinzuweisen ist, dass der Dresdner Mietspiegel nicht unmittelbar auf möbliert vermietete Wohnungen anwendbar ist. Eine Pflicht dahingehend, den Mietspiegel zur Grundlage zu nehmen, besteht für den Vermieter aber nicht. Dieser kann die ortsübliche Vergleichsmiete auch mithilfe der anderen in § 558a Abs. 2 BGB genannten Methoden ermitteln. Jedoch ist zu beachten, dass gerade in den Fällen, in denen kein Mietspiegel zur Anwendung kommt, an die Begründung hohe Anforderungen geknüpft sind.

Wird die in § 556 d Abs. 1 BGB geregelte Begrenzung zu Beginn des Mietverhältnisses durch den Vermieter nicht eingehalten, kann dies Rückzahlungsansprüche des Mieters gem. § 556g BGB begründen.

#### 2. Ausnahmeregelungen

Regelfall des § 556d BGB ist eine Wiedervermietung einer Wohnung an einen neuen Mieter. Dies gilt auch dann, wenn das Vertragsverhältnis mit einem ehemaligen Mieter neu begründet wird, wobei § 545 BGB keine Anwendung finden darf.

Es gibt jedoch Ausnahmen, bei welchen § 556d BGB keine Anwendung findet:

a)

Wird in Anlehnung an das zuvor genannte Beispiel das bisherige Mietverhältnis mit dem bisherigen Mieter bloß fortgesetzt, greift § 556d BGB nicht. Dies gilt auch für den Fall, dass ein „neuer“ Mieter in den Vertrag, welcher bestehen bleibt, an Stelle des bisherigen Mieters tritt.

b)

Ferner regelt § 556e Abs. 1 BGB eine Ausnahme für den Fall, dass die vorherige „alte“ Mietsache (Vormiete), welche bereits höher als die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Mietsache gewesen ist, in den letzten 12 Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses nicht erhöht worden ist. Sofern dies zutrifft, darf die „neue“ Mietsache bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Im Ergebnis sollen somit alte und unveränderte Mietverhältnisse Bestandsschutz genießen.

Des Weiteren kann die nach § 556d BGB zulässige Mietsache überschritten werden, wenn vorher Modernisierungsmaßnahmen i.S.v. § 555b BGB durchgeführt worden sind (§ 556e Abs. 2 BGB). Insoweit kann der hierfür zulässige Erhöhungsbetrag addiert werden. Maßgeblich hierfür ist, dass zwischen dem Abschluss der Modernisierungsmaßnahme und der Übergabe der Mietsache an den neuen Mieter nicht mehr als drei Jahre liegen.

c)

Die Mietpreisbremse gilt gem. § 556f BGB ebenfalls nicht für Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden oder im Falle einer Erstvermietung nach umfassender Modernisierung.

Hinsichtlich der ersten Alternative ist dabei zu berücksichtigen, dass die Art der Nutzung unerheblich ist. So liegt bspw. eine zu berücksichtigende Nutzung vor, wenn die Fläche vorher als Geschäftsraum vermietet worden ist. Ferner ist diese Alternative auch dann nicht einschlägig, wenn eine bestehende Wohnung lediglich erweitert oder aufgeteilt bzw. zusammengelegt wird.

d)

Es gibt also Ausnahmeregelungen, bei welchen die Mietpreisbremse keine Anwendung findet. Jedoch kommen der Vermieterseite in solchen Fällen umfangreiche Auskunfts- und Beweispflichten zu. So muss diese dem Neumieter zumindest in Textform vor Vertragsschluss darlegen, inwiefern vorliegend einer der Ausnahmetatbestände greift.

Aufgrund dessen ist der Vermieter gemäß § 556g Abs. 1a BGB bspw. verpflichtet, dem Mieter vor Abgabe der Vertragserklärungen mitzuteilen, wie hoch die konkrete Vormiete gewesen ist oder dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind, sofern er sich auf die Ausnahme gemäß § 556e BGB berufen will.

Versäumt es der Vermieter, dem Mieter unaufgefordert vor Abschluss des Mietvertrages die entsprechenden Informationen zur Verfügung zu stellen, hat dies gemäß § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB zur Folge, dass sich der Vermieter nicht auf die erhöhte Mietsache berufen kann.

Sofern der Vermieter die Auskunft in Textform nachholt, kann sich der Vermieter erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf die aufgrund der Ausnahmetatbestände zulässige Mietsache berufen (§ 556g Abs. 1a Satz 3 BGB)

### Praxishinweis

Ob diese Regelungen dazu führen werden, dass sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt entspannt, bleibt abzuwarten. Vermieter sollten jedoch Sorge dafür tragen, dass die derzeit geltenden Regelungen beachtet werden, dies gerade im Hinblick auf die auf den Vermieter zukommenden Auskunftspflichten. Ansonsten besteht die Gefahr der Geltendmachung möglicher Rückforderungsansprüche durch den Mieter.

Ferner sollte nicht unberücksichtigt bleiben, dass bereits jetzt Stimmen dahingehend laut werden, dass die Begründung innerhalb der sächsischen Mietpreisbegrenzungsverordnung nicht den gesetzlich vorgeschriebenen Begründungserfordernissen entspricht. So ist auffällig, dass gemäß der Regelung des § 556d Abs. 2 BGB bei der Frage des Vorhandenseins eines angespannten Wohnungsmarktes der Bundesdurchschnitt als Maßstab genannt ist. Innerhalb der Begründung der sächsischen Mietpreisbegrenzungsverordnung wird jedoch – wie bereits oben als Beispiel genannt – vorwiegend ein Vergleich zu den sächsischen Mietpreisen gezogen, was jedoch einen Widerspruch zu den im Gesetz genannten Vergleichsmethoden darstellen könnte. Es bleibt daher auch diesbezüglich abzuwarten, wie dieser Umstand in der Rechtsprechung bewertet werden wird.

Dass die Einführung und Umsetzung einer Mietpreisbegrenzung nicht einfach sind, zeigte bereits auch Berlin mit der Einführung des Berliner Mietendeckels. Der Berliner Mietendeckel gab dabei Grenzen für Mietpreise vor, welche in ganz Berlin nicht überschritten werden durften. Jedoch entschied das Bundesverfassungsgericht durch Beschluss vom 25.03.2021 (Az. 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20), dass der Berliner Mietendeckel verfassungswidrig ist. Begründet wurde dies damit, dass eine Gesetzgebungskompetenz für Regelungen zur Miethöhe dem Land Berlin nicht zukommt, da der Bund diesbezüglich Regelungen, u.a. durch jene zur Mietpreisbremse, getroffen hat.

Im Gegensatz zu dem Berliner Mietendeckel ist die Mietpreisbremse gemäß der § 556d BGB jedoch ein Bundesgesetz, welches in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zur Anwendung kommen soll. Die Landesregierungen sind diesbezüglich nur ermächtigt, durch Rechtsverordnung und anhand der vorgegebenen Kriterien, zu bestimmen, bei welchen Gegenden es sich um Gebiete mit einem angespannten Wohnmarkt handelt. Die Vorgaben zu der dort zu berücksichtigenden Miethöhe finden sich sodann im BGB.