

Die Mietpreisbremse geht in die Verlängerung



von Dr. Dieter Hildebrandt
1. Vorsitzender
Fachanwalt für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht

Am 14.02.2020 hat der Bundestag die Mietpreisbremse verlängert. Bis 2025 dürfen die Mieten in bestimmten durch die Landesverordnungen festgelegten Bezirken bei neuen Vertragsabschlüssen maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Damit werden die Möglichkeiten für die Länder um 5 Jahre verlängert. Zugleich wird Satz 4 in § 556 d Abs. 2 BGB umformuliert. Eine Rechtsverordnung auf der Grundlage der Verordnungsermächtigung in Satz 1 des Abs. 2 zu § 556 d muss spätestens mit Ablauf des 31.12.2025 außer Krafttreten.

Wir hatten im Heffi 4 aus dem Jahr 2016 über die Mietpreisbremse für Göttingen berichtet und darauf hingewiesen, dass 3 Verordnungsermächtigungen in diesem Zusammenhang zu betrachten sind. Die weiteren Regelungen, nämlich die sogenannte Kappungsgrenzenverordnung, über die Herabsetzung der Mieterhöhung von 20 % auf 15 % in § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB, bleibt unverändert, ebenso die Kündigungssperrfristverordnung gemäß § 577 a Abs. 2 BGB. Hier geht es um verlängerte Kündigungssperrfristen bei Wohnungsumwandlungen.

Nichtigkeit der Mietpreisbremse in Niedersachsen

Das Amtsgericht Hannover hat zum Geschäftszeichen 514 C 7045/19 auf einen Formfehler im Zusammenhang mit der Veröffentlichung der Mietpreisbremse in Niedersachsen hingewiesen und die entsprechende Mieterschutzverordnung vom 08.11.2016 bezüglich des § 1 für nichtig erklärt. Das heißt, aktuell gibt es in Niedersachsen keine wirksame Mietpreisbremsverordnung. Dabei stützt sich das Amtsgericht auf eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs, die im Sommer letzten Jahres die hessische Mietpreisbremsverordnung geprüft und festgestellt hatte, dass dort eine Begründung fehlte, jedenfalls nicht zeitnah mit der Verabschiedung der Verordnung veröffentlicht worden ist [BGH XIII ZR 120/18 vom 17.07.2019].

Bereits mit unserem Bericht aus dem Heffi 4/2016 hatten wir darauf hingewiesen, dass die 3 Ermächtigungsgrundlagen zur Abfassung von Mieterschutzvorschriften die Besonderheit aufwiesen, dass nur die Mietpreisbremse einen gesetzlichen Begründungszwang enthielt. Über diesen Begründungszwang haben sich alle Bundesländer hinweggesetzt. Dies hatte insbesondere der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung gerügt.

Denn im Gesetzgebungsverfahren habe der Bundesrat in seiner Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung angeregt gehabt, in § 556 d Absatz 2 die Verpflichtung zur Begründung in einer Rechtsverordnung zu streichen. Die Bundesregierung hat in einer Gegenäußerung damals ausdrücklich ausgeführt, dass eine Begründung zum Grundrechtsschutz erforderlich ist. Dieses ist Gesetz geworden.

Der gesetzgeberische Fehler der Landesregierung erfolgte demgemäß mit Ansahe. Soweit Begründungen veröffentlicht worden sind, erfolgten diese wohl in der Regel nicht zeitnah im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. In ähnlicher Weise wie das Amtsgericht Hannover hatte zuvor das Landgericht Hamburg bereits unter dem 23.09.2019 festgestellt, dass die Mietpreisbegrenzungsverordnung in Hamburg nicht wirksam geworden ist. Erst durch ein Nachbessern seit Juli 2018 ist die Verordnungsmittelbegründung neu abgefasst worden. Entsprechend ist in Bayern reagiert worden, nachdem das Amtsgericht München die Mietpreisbremsverordnung für unwirksam erklärt hatte.

Durch die Verlängerung der Mietpreisbremse auf Bundesebene erhalten die Bundesländer somit wieder die Gelegen-



heit, die verordnungsgeberischen Fehler zu korrigieren.

Niedersachsen prüft, wo sie künftig noch gelten soll

Diese Gelegenheit, die Verordnungen neu abzufassen, führt im Land Niedersachsen derzeit dazu, dass der zuständige Minister prüft und neu bewerten lässt, in welchen Regionen die Mietpreisbremse greifen soll. Schleswig-Holstein hat zum Jahreswechsel 2020 die Mietpreisbremse im November 2020 abgeschafft. In einer Mitteilung des „Göttinger Tageblatt“ wird darüber berichtet, dass die Mietpreisbremse ohne Wirkung in Niedersachsen sei. Mehr als 3 Jahre nach Einführung würden die Mieten weiter ansteigen. Mietzinsrückforderungsfälle bei den Amtsgerichten waren bis auf den mitgeteilten Fall in Hannover nicht bekannt geworden.

Auch in Göttingen sind derzeit entsprechende Fälle dem Haus-, Wohnungs- und

Grundeigentümergeverein nicht übermittelt worden.

Verschärfung der Mietpreisbremse

Die Verschärfung der Mietpreisbremse erfolgt in zweierlei Weise. Ausgangspunkt ist die ortsübliche Vergleichsmiete, die nur um maximal 10 % überschritten werden darf. Zum Jahreswechsel hat der Bundesgesetzgeber am 21.12.2019 mit Wirkung zum 01.01.2020 eine Änderung in § 558 Abs. 2 BGB beschlossen. Danach ist der Betrachtungszeitraum für die Vergleichsmietenbildung von 4 Jahren auf 6 Jahre verlängert worden. Dieses soll den Effekt haben, dass die durchschnittliche Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete dadurch sinkt. Darauf wird man sich also bei Neuabschlüssen von Mietverträgen einstellen müssen.

Ferner ist eine Verschärfung dahingehend eingetreten, dass die Zeiträume für das Zurückverlangen der Miete nicht mehr ab Rüge gilt, sondern auch für den

vorherigen Zeitraum. In § 556 g Abs. 2 Satz 1 wird der letzte Halbsatz nämlich gestrichen. Hat der Mieter den Verstoß jedoch mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses erst gerügt oder war das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet, kann er lediglich die Miete, die nach Zugang der Rüge fällig geworden ist, zurückverlangen. Dies ist eine Einschränkung zu Gunsten des Vermieters.

Allerdings gelten diese neuen verschärften Regeln betreffend der Rückerstattung zu viel gezahlter Miete erst bei Mietverhältnissen, die jetzt abgeschlossen werden.

Kappungsgrenzenverordnung, § 558 Abs. 3 BGB

In § 2 der Nds. Mieterschutzverordnung ist die abweichende Kappungsgrenze für Vergleichsmietenerhöhungen in be-



Ihr starker Partner in Sachen Recht!

ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG.
Bereich Sonderverträge Referat 24199
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Bestenders günstige Konditionen für Mitglieder



www.immo-goe.de

**RECHTSANWÄLTE
in Bürogemeinschaft**

**Angela Lücken-Klein
Jens Grundei
Dr. Dieter Hildebrandt**



Friedländer Weg 20a · 37085 Göttingen



stimmten Gebieten festgelegt worden. Diese Gebiete sind auf der Grundlage von § 558 Abs. 3 Satz 3 geschaffen worden. Göttingen gehört dazu. Hier gibt es a) keinen Begründungszwang für die Verordnung und b) kann die Frist von 5 Jahren, die auch hier einzuhalten ist, wiederholt genutzt werden. Aktuell endet die laufende Kappungsgrenzenverordnung am 30.11.2021. Die Landesregierungen haben es aber in der Hand, nach neuer Prüfung eine Gebietskulisse zu verabschieden, ohne dies begründen zu müssen.

Eine senkende Wirkung wird in jedem Fall die Verlängerung des Betrachtungszeitraums von 4 auf 6 Jahre bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete haben. Dieses ist – wie gesagt – ab Jahresbeginn 2020 zu beachten.

Verlängerte Kündigungssperrfristen gemäß § 577a Abs. 2 BGB

Die verlängerte Kündigungssperrfrist ist ebenfalls mit einer Verordnungsermächtigung für die Bundesländer versehen, dass diese die Gebiete auswählen können, in denen die Sperrfrist von 3 auf 5 Jahre verlängert werden kann. In den Fällen, in denen eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und danach veräußert wird. An dieser Regelung, die in Niedersachsen gemäß § 4 der Nds. Mieterschutzverordnung bis zum Anlauf des 30.11.2023 gilt, ändert sich dadurch nichts. Demgemäß ist auch die Zweckentfremdungsverordnung der Stadt Göttingen, die für diesen Zeitraum bemessen ist, durch die Nichtigkeitsrechtssprechung des Amts-

gerichts Hannover betreffend der Mietpreisbremse nicht betroffen. Denn auch die Kündigungsfristverlängerung muss nicht begründet werden. Hier kann im Bedarfsfall die jeweilige Landesregierung die Gebietskulisse neu für die Dauer von 5 Jahren festlegen.

Ausblick

Auch die neuerlichen Anstrengungen, die vermeintlich erforderliche Mietpreisbremse umzusetzen, zeigen, dass dies ein untaugliches Instrument ist. Vielmehr sind Anreize für die Bürger zu schaffen, Wohnraum zu schaffen und zu angemessenen Preisen anzubieten.

Rabattvorteil für Mitglieder

WIEDERHOLDT ist Kooperationspartner
IN DER PRINZENSTRASSE GÖTTINGEN seit 1775

Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **10 %** Rabatt auf alle Artikel außer Bücher und Sonderpreisware.

Wiederholdt GmbH • Prinzenstraße 14 • 37073 Göttingen
 Tel. 0551 / 38 48 11 40 • www.wiederholdt.de

Rabattvorteil für Mitglieder

HATOPP ist Kooperationspartner
Bürozentrum

Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **10 %** Rabatt auf alle Büromöbel und Kopiergeräte außer auf Aktionsware.

Hatopp Bürozentrum GmbH • Reinhard-Rube-Str. 5 • 37079 Göttingen
 Tel. 0551 / 307 17 0 • www.hatopp.de

Rabattvorteil für Mitglieder

OBI ist Kooperationspartner

Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **5 %** Rabatt auf alle **rabattfähigen** Artikel beim Bau- und Heimwerkermarkt OBI Göttingen.

OBI Markt • Am Kaufpark 2 • 37079 Göttingen

Rabattvorteil für Mitglieder

HolzLand ist Kooperationspartner
Hasselbach

Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **5 %** Rabatt auf alle **rabattfähigen** Artikel im Holzfachmarkt Holzland Hasselbach in Rosdorf.

Holzland Hasselbach • Am Flüthedamm 2 • 37124 Rosdorf
 Tel. 0551 / 500 99 0 • www.holzland-hasselbach.de