Die Mietpreisbremse, das verkannte Gesetz?

„Ich bin jene Kraft, die Gutes will und Böses schafft", ruft der Mietpreisbremsen-Mephisto dem Gesetzesgeber-Faust zu. Zumindest gewinnt der interessierte Leser den Eindruck, etwas scheint falsch herum zu laufen, wenn er dem Blätterwald der Tagespresse lauscht. Denn dort heißt es, die Wirkung der Mietpreisbremse ist bisher maximal minimal zu spüren. Also eine riesengroße Aufregung um nichts? Die Pressestimmen schelten von „wirkungslos" bis „das Ziel verfehlt".

Offensichtlich wird hier etwas Grundlegendes missverstanden, wenn es um die Miethöhe geht. Diese Meinungen gehen oft und offensichtlich davon aus, dass sich von Anfang an die Miethöhe nach der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % zu richten hat, wenn eine wirksame Begrenzungsverordnung durch den Landesgesetzgeber zur Mietpreisbremse erlassen wurde.* Das ist aber nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut vom Gesetzgeber gerade anders geregelt worden, wonach erst ab dem Folgemonat nach einer „qualifizierten Rüge" des Mieters der Mietzins nach den Regeln der Mietpreisbremse auf die ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. 10 % gekappt wird. Die Meinung, es wäre schon von Anfang an eines neu begründeten Mietverhältnisses nur noch ein Mietzins in Höhe der Mietpreisbremse zulässig, ist nach dem eindeutigen Wortlaut des § 556g BGB falsch.

Der Gesetzgeber hat durch seinen Sprachgebrauch zu dieser Verwirrung beigetragen. Die Überschrift von § 556d BGB „Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn" legt nahe, dass von Anfang an nur die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete gefordert werden kann. Dass dieses aber nicht so ist, ergibt sich aus § 556g BGB. Dort steht aber wieder missverständlich, dass der „Mieter … von dem Vermieter eine … nicht geschuldete Miete … zurückverlangen" kann. Das ist sprachlich missglückt. Der Gesetzgeber spricht von der Zurückforderung von zukünftig fällig werdender Miete, wie sich aus § 556g Abs. 2 Satz 1 a.E. BGB ergibt: „… Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist." Weil für eine Rückforderung sinnlogisch erst etwas geleistet werden muss, ist diese gesetzliche Formulierung sprachlich sehr unverständlich. Gemeint ist damit vielleicht der Sachverhalt, dass der Mieter zunächst eine „qualifizierte Rüge" erhebt und dann bis zur gerichtlichen Klärung die im Mietvertrag vereinbarte Miete zunächst in voller Höhe weiterzahlt. Denn die Rechtsprechung könnte eine wirksame Kündigung wegen des aufgelaufenen Zahlungsrückstands annehmen, wenn der vom Mieter einbehaltene Betrag den Vermieter zur Kündigung berechtigt. Dieses ist z. B. bei einer rechtsgrundlosen Minderung bereits entschieden worden. Der Mieter zahlt also bis zur Klärung der Miethöhe durch das Gericht zunächst die Miete in der vertraglich vereinbarten Höhe weiter und fordert nachträglich nach Urteilsfindung den überzahlten Teil zurück.

Die bisherigen Untersuchungen zeigen zudem auf, dass die Mieter bisher kaum von ihrem Rügerecht Gebrauch machen. Dem Vermieter ist also Folgendes zu raten: Prüfen Sie daher zunächst, ob die Mietpreisbremse für das zugrunde liegende Mietverhältnis überhaupt gilt. Es gibt zahlreiche Ausnahmen von der Mietpreisbremse, wie z. B. beim Neubau, höherer Vormiete und durchgeführter Modernisierung. Aber auch wenn diese Ausnahmen nicht vorliegen, dann gilt eben gerade nicht „Vergleichsmiete + 10 %" als Obergrenze des zulässig Erlaubten. Die Grenzen sind weiterhin § 5 WiStG und/oder die Wuchergrenze § 138 BGB. Jeder vereinbarte Mietzins, der diese Grenzen nicht überschreitet, ist zunächst wirksam vereinbart, also zulässig. Dann erst, wenn der Mieter die „qualifizierte Rüge" erhebt, wird ab dem Folgemonat eventuell eine geringere Miete vom Mieter geschuldet – aber erst ab dann und für die Zukunft. Eine Rückzahlung der zu hoch vereinbarten Miete hat der Gesetzgeber nicht vorgesehen.

Ob aber die Miete überhaupt zu hoch ist, bleibt fraglich, weil zum gegenwärtigen Zeitpunkt keiner weiß, wie sich die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet. Gerade in Berlin ist ein klarstellendes Mittel zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf dem Prüfstand, namentlich der „Qualifizierte Mietspiegel". Hier sind die Mietberufungskammern uneins, ob der Mietspiegel qualifiziert erstellt wurde. Die Anwendbarkeit steht in Frage. Sollte der qualifizierte Mietspiegel generell nicht anwendbar sein, kann mit diesem nicht die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden. Die „ortsübliche Vergleichsmiete" kann also mit dem Mietspiegel dann nicht mehr bestimmt werden. Die Frage der Anwendbarkeit des Berliner Mietspiegels hat daher für die Anwendung der Mietpreisbremse eine erhebliche Bedeutung. Anderenfalls muss durch andere kompliziertere Begründungsmittel die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden, z. B. durch ein Sachverständigengutachten oder Vergleichswohnungen.

Unabhängig davon, wie es um das Schicksal des Mietspiegels weitergeht, entscheidend ist: Der Gesetzgeber hat es Ihnen ausdrücklich erlaubt, bei Mietbeginn die volle Marktmiete zu vereinbaren, auch wenn diese über der nach der Mietpeisbremse zulässigen liegt. **Nehmen Sie die Miete, welche der Markt legal ohne Berücksichtigung der Mietpreisbremse hergibt und warten Sie, ob der Mieter eine „qualifizierte Rüge" überhaupt erhebt. Bis dahin gehört die volle Miete Ihnen.**

Wenn Sie gleich eine Miete nur in der Höhe von „ortsüblicher Vergleichsmiete + 10 %" vereinbaren, verschenken Sie von Anfang an bares Geld, obwohl der Gesetzgeber dieses von Ihnen nicht verlangt. Wenn der Mieter wirksam rügt, kann immer noch eine Einigung zur zukünftigen Miethöhe gefunden werden oder der Vermieter akzeptiert die Kappung. Wegen der unklaren Rechtslage zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete stehen die Chancen, sich nachträglich rechtswirksam zu einigen, zurzeit nicht schlecht, denn das Risiko des Gerichtsverfahrens liegt auf beiden Seiten. Ob das des Pudels Kern ist, wird aber die weitere Entwicklung durch den Gesetzgeber und die Auslegung der Gerichte in naher Zukunft zeigen.

RA Tom Martini
Vorsitzender der Haus & Grund Ortsvereine Tempelhof und Reinickendorf
Mitglied im Gesamtvorstand von Haus & Grund Berlin

*) In einem frisch erschienenen Vermieterratgeber aus einem renommierten Verlag steht zur Überschrift „Wie hoch darf die Anfangsmiete sein?", wenn es eine landesrechtliche Verordnung zur Mietpreisbremse gibt, geschrieben: „Erkundigen Sie sich, ob es in Ihrer Gemeinde einen qualifizierten Mietspiegel gibt … Existiert ein solcher Mietspiegel, müssen Sie Ihrer Miete diesen zugrunde legen."

Intern • Intern • Intern • Intern • Intern • Intern • Intern • Intern