

Inhalt

1. Teil: Einleitung	1
Auswirkungen verfassungsrechtlicher Natur/Staatsrecht, Grundrechtseinschränkung	2
Auswirkungen auf die Entwicklung der sog. ortsüblichen Vergleichsmiete	3
Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation der Eigentümer und Vermieter	3
Auswirkungen auf das Investitionsverhalten der Immobilieigentümer	4
Lückenschluss der Mietpreisregulierung	7
2. Teil: Einzelheiten der Mietpreisbremse	9
A. Zeitlicher Anwendungsbereich	9
B. Örtlicher Anwendungsbereich	10
C. Sachlicher Anwendungsbereich	10
I. Andere (= keine Wohnraum-) Mietverhältnisse, die nicht der Mietpreisbremse unterliegen	11
II. Wohnraummietverhältnisse, die nicht der Mietpreisbremse unterliegen	12
1. Preisgebundener Wohnraum	12
2. Stichtagswohnungen (01.10.2014) beim Neubau, § 556 f BGB	12
3. Wohnungen, die nach einer umfassenden Moderni- sierung erstmalig vermietet werden, § 556 f S. 2 BGB	16
a) Begriffsbestimmung baulicher Maßnahmen	17
b) Modernisierung	19
c) Umfassende Modernisierung	19
d) Erste Vermietung	21
e) Spätere erneute Vermietung einer umfassend modernisierten Wohnung	23
f) Unentgeltliche Gebrauchsüberlassung	24

g) Erste Vermietung ohne Zeitbegrenzung.....	24
h) Vorübergehende Selbstnutzung durch Eigentümer	25
i) Kostenermittlung der umfassenden Modernisierung..	26
j) Umfassende Modernisierung (ohne) Zeitbegrenzung.	27
4. Wohnraummietverhältnisse gemäß	
§ 549 Abs. 2 BGB	30
III. Wohnraummietverhältnisse, die der Mietpreisbremse unterliegen.....	30
1. Durch Rechtsverordnung ausgewiesenes Gebiet.....	31
2. Abschluss bzw. Beginn eines Wohnraummietvertrages...	31
IV. Rechtsfolgen der Mietpreisbremse	32
1. Begrenzung der Miete auf eine vom Gesetzgeber festgesetzte zulässige Höhe, § 556 d Abs. 1 BGB	33
a) Ermittlung der „zulässigen Miete“	33
aa) „Zulässige Miete“	33
bb) Ortsübliche Vergleichsmiete	33
(1) Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand des einschlägigen Mietspiegels.....	34
(2) Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand weiterer wohnwertbildender Merkmale..	34
(3) Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und zulässigen Miete	35
(a) Vorüberlegung: Mietstruktur.....	35
(b) Vorüberlegung: Anwendung des Mietspiegels	36
(c) Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Feststellung der zulässigen Nettomiete anhand eines Nettokaltmietspiegels.....	36
(aa) Anwendung des Mietspiegels – Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	37
(bb) Alternative Anwendung des Mietspiegels – Annahme des Oberwerts des Mietspiegelfeldes ..	38
(cc) Keine Zwingende Vorgabe einer Berechnungsmethode durch den Gesetzgeber	39

(d) Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Feststellung der zulässigen Nettomiete anhand eines Brutto(kalt-)mietspiegels	40
(e) Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Feststellung der zulässigen Bruttomiete anhand eines Bruttokaltmietspiegels.....	41
(f) Ermittlung der ortsüblichen Bruttovergleichsmiete zur Feststellung der zulässigen Miete anhand eines Nettomietspiegels	42
(g) Vereinbarung einer Teilinklusivmiete.....	45
(h) Weitere wohnwerterhöhende Merkmale/ Umstände im Mietverhältnis	45
(i) Zuschläge zur ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete	45
(aa) Schönheitsreparaturen	46
(bb) Kleinreparaturen	48
(cc) Zuschlag für eine Erlaubnis einer teil- gewerblichen Nutzung.....	49
(dd) Untermietzuschlag	50
(ee) Möblierungszuschlag	51
(j) Andere Entgelte.....	51
b) Einschränkungen (Ausnahmen von) der Kappungs- grenze des § 556 d BGB	52
aa) Höhere Vormiete, § 556 e Abs. 1 BGB.....	52
(1) Miethöhe.....	52
(2) „Vorherige“ Miete.....	53
(3) Geschuldete (vereinbarte) Miete	54
(a) Kein Einfluss von Leistungsstörungen bei der Ermittlung der Vormiete.....	54
(aa) Mangel.....	54
(bb) Zurückbehaltungsrecht(e)	56
(cc) Aufwendungsersatzansprüche wegen Mangel- beseitigung oder Duldung von Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen.....	57
(b) Zeitliche Einschränkung der zu berücksichti- genden Vormiete	58

(3) Änderung der Mietstruktur	61
(4) Änderung des Leistungsumfangs	62
bb) Modernisierungsmiete/Modernisierungs- maßnahmen (der letzten drei Jahre), § 556 e Abs. 2 BGB.....	62
2. Vorüberlegungen zur Unwirksamkeit vertraglicher Vereinbarungen	68
3. Gesamtunwirksamkeit von mietvertraglichen Vereinbarungen	68
4. Teilunwirksamkeit der Miet(höhe)vereinbarung	69
5. Teilunwirksamkeit der Vereinbarung über Voraus- zahlungen für Betriebskosten.....	72
6. Teilunwirksamkeit der Vereinbarung über Betriebskostenpauschalen?	73
7. Teilunwirksamkeit der Vereinbarung über die Mietkaution.....	74
8. Auskunftsanspruch des Mieters gegen den Vermieter	74
a) Umfang der Auskunftspflicht	75
b) Inhalt der Auskunft des Vermieters an den Mieter	76
aa) Auskunft über Umstände betreffend die ortsübliche Miete.....	77
bb) Auskunft über Umstände betreffend die Vormiete	78
cc) Auskunft über Umstände betreffend die Bildung der Miethöhe mit Modernisierung	78
dd) Auskunft über andere Umstände betreffend die Bildung der Miethöhe (ohne Modernisierung).....	80
c) Grenze der Auskunftspflicht des Vermieters.....	80
d) Formerfordernis für das Auskunftsverlangen des Mieters	81
e) Formerfordernis für die Auskunftserteilung des Vermieters	81
f) Zurückbehaltungsrecht und Auskunftsverlangen	81
9. Rückforderung zu viel gezahlter Miete, § 556 g Abs.1, 2 BGB	82

10. Rüge des Mieters betreffend die Miethöhe, § 556 g Abs. 2 S. 1, S. 2 BGB.....	83
a) Formerfordernis für die Miethöhe-Rüge des Mieters, § 556 g Abs. 4 BGB.....	87
b) Beachte bei Rügen des Mieters.....	88
c) Rügeerwartungen	89
11. Mietpreisbremse und Staffelmiete.....	89
12. Mietpreisbremse und Indexmiete	93
13. Schadensersatz wegen Verstoß gegen die Mietpreisbremse	94
a) Verstoß gegen die zulässige Miete, § 556 d Abs. 1 BGB.....	94
b) Verstoß gegen Auskunftserteilungsbegehren des Mieters, § 556 g Abs. 3 BGB	94
14. Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter, § 543 Abs. 1 S. 2 BGB.....	97
15. Anfechtung des Mietvertrages durch den Mieter, § 123 BGB.....	98
16. Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter wegen Zahlungsverzug, § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB.....	98
V. Mietpreisbremse und Vermieterwechsel.....	98
VI. Mietpreisbremse und Untermiete.....	101
VII. Außerkrafttreten einer Rechtsverordnung zur Mietpreisbremse	102
 3. Teil: Handlungsempfehlungen für den Vermieter	 103
A. Rüge des Mieters gemäß § 556 g Abs. 2 BGB	105
B. Auskunftsbegehren des Mieters gemäß § 556 g Abs. 3 BGB	105
C. Rückforderung zu viel gezahlter Miete gemäß §§ 556 g Abs. 1 S. 3, 812 ff. BGB.....	106
D. Feststellungsklage des Vermieters gegen den Mieter	107
E. Verjährung.....	108
F. Nachfolgende Mietänderungen	109
G. Achtung bei (teilweiser) Einstellung von Mietzahlungen	110

4. Teil: Andere Kappungsgrenzen zur Bremsung der Mietentwicklung.....	113
A. Die Kappungsgrenze bei einer Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem, §§ 558 ff. BGB.....	113
I. Jahres-Sperrfrist.....	114
II. 15-Monats-Sperrfrist	114
III. Kappungsgrenze	114
B. Beschränkungen bei der Modernisierungsmieterhöhung.....	115
C. Kappungsgrenzen bei Betriebskosten.....	116
5. Teil: Mietbegriffe (alphabetisch geordnet).....	117
Checkliste zur Mietpreisbremse	124
Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)	125
Literaturverzeichnis	128