

# 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 Immobilien Eigentümer .....	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 Berechnungs- methode 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