Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

A. Problem und Ziel

Die durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) eingeführten Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (sogenannte Mietpreisbremse) haben dort, wo sie durch Erlass einer Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierung zur Anwendung kommen, den Mietenanstieg jedenfalls moderat verlangsamt. Dies hat die im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) erstellte Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung e. V. (DIW Berlin) „Evaluierung der Mietpreisbremse – Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse)“ (im Folgenden: DIW-Studie; verfügbar über www.bmJV.bund.de) bestätigt. Die für die Einführung der Regelungen der Mietpreisbremse maßgebliche Ausgangslage besteht im Wesentlichen fort. Ein baldiges Auslaufen der Mietpreisbremse erscheint deshalb nicht sinnvoll. Die für die DIW-Studie herangezogenen Untersuchungen haben darüber hinaus in Mietinseraten hohe Quoten an Überschreitungen der nach dem Grundtatbestand der Mietpreisbremse (§ 556d Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs – BGB) zulässigen Miete festgestellt. Grund hierfür sei unter anderem die derzeitige Ausgestaltung dieser Regelung, wonach der Vermieter nur zur Rückzahlung der ab dem Zeitpunkt der Rüge eines Verstoßes zu viel gezahlten Miete verpflichtet ist. Es hat sich mithin gezeigt, dass die derzeitige Ausgestaltung Vermietern ökonomische Anreize bietet, sich nicht an die Mietpreisbremse zu halten.

B. Lösung

Zum einen soll es den Ländern ermöglicht werden, ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt erneut durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Die Geltungsdauer einer solchen Rechtsverordnung soll wie bisher höchstens fünf Jahre betragen. Spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 sollen alle Rechtsverordnungen außer Kraft treten.

Zum anderen soll der Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete wegen Überschreitens der zulässigen Miete bei Mietbeginn durch eine Änderung des § 556g Absatz 2 BGB erweitert werden. Auf diese Weise soll das Potential der Mietpreisbremse besser ausgeschöpft werden.

Insgesamt strebt der Entwurf mit seinen Regelungen einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern an.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Die Rechtsänderungen werden voraussichtlich nur geringe Auswirkungen auf die Haushalte des Bundes, der Länder und der Gemeinden haben. Betroffen von den Rechtsänderungen sind diese nur, wenn sie nicht preisgebundenen Wohnraum vermieten. Etwaiger Mehrbedarf an Sach- und Personalmitteln beim Bund soll finanziell und stellenmäßig im jeweiligen Einzelplan ausgeglichen werden. Geringe Einsparungen beim Wohngeld sowie bei den Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch können grundsätzlich angenommen werden, lassen sich aber im Einzelnen nicht verlässlich abschätzen.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Für die Bürgerinnen und Bürger steigt der Erfüllungsaufwand geringfügig um rund 1 000 Stunden und 900 Euro Sachkosten. Umstellungsaufwand ergibt sich für die Bürgerinnen und Bürger nicht.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Für die Wirtschaft ergibt sich eine jährliche Belastung von rund 17 000 Euro. Einmalige Aufwände entstehen nicht.

Der laufende zusätzliche Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft unterliegt der „One in, one out“-Regel der Bundesregierung. Eine Kompensation erfolgt durch einen Teil der Entlastungen aus dem Gesetz zur Einführung einer zivilprozessualen Musterfeststellungsklage.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Die Bürokratiekosten aus Informationspflichten steigen marginal um 230 Euro.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Keiner.

F. Weitere Kosten

Vermieter, die wegen eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse unrechtmäßig zu viel Miete erhoben haben, werden durch den nunmehr gestärkten Rückforderungsanspruch des Mieters Mieteinnahmen zurückzahlen müssen, wodurch sich ihre jährlichen Bruttoeinnahmen schätzungsweise um 600 000 Euro reduzieren.

Die Ausgaben der Mieter verringern sich entsprechend. Die Änderungen des § 556g Absatz 2 BGB, durch die der Mieter zukünftig einen Anspruch auf Rückzahlung der gesamten ab Beginn des Mietverhältnisses zu viel gezahlten Miete erhält, wenn er den Verstoß gegen die Mietpreisbremse in den ersten 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses rügt, werden dazu führen, dass sich Vermieter, die bislang bewusst gegen die Regelungen der Mietpreisbremse verstoßen oder dies zumindest in Kauf genommen haben, zukünftig in vielen Fällen an die bestehenden Regelungen halten werden, weil sie deutlich geringere ökonomische Anreize für einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse haben.

Dies wird sich dämpfend auf das Preisniveau auswirken. Auch die Verlängerung der Mietpreisbremse wird sich dämpfend auf das Preisniveau auswirken, weil dies die Mieter bei den Kosten für ihre Mietwohnungen entlastet.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
DIE BUNDESKANZLERIN

Berlin, 11. Dezember 2019

An den
Präsidenten des
Deutschen Bundestages
Herrn Dr. Wolfgang Schäuble
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der
Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

mit Begründung und Vorblatt (Anlage).

Ich bitte, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz.

Der Bundesrat hat in seiner 983. Sitzung am 29. November 2019 beschlossen,
gegen den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes keine
Einwendungen zu erheben.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Angela Merkel

Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 556d Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - a) In Satz 1 wird nach den Wörtern „für die Dauer von“ das Wort „jeweils“ eingefügt.
 - b) Satz 4 wird wie folgt gefasst:

„Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten.“
2. § 556g Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - a) In Satz 1 werden die Wörter „und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist“ gestrichen.
 - b) Folgender Satz wird angefügt:

„Rügt der Mieter den Verstoß mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses oder war das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet, kann er nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete zurückverlangen.“

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird folgender § ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] angefügt:

„§ ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung]

Übergangsvorschriften zum Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

Auf ein bis einschließlich ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 3 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis ist § 556g des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.“

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Am 1. Juni 2015 sind die meisten Regelungen des Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) in Kraft getreten, das auf die Entwicklung auf angespannten Wohnungsmärkten reagiert hat, insbesondere auf den starken Anstieg der Wiedervermietungsmieten in prosperierenden Städten. Die Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen in § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) war bereits am Tag nach der Verkündung am 28. April 2015 in Kraft getreten. Nach den Regelungen des Mietrechtsnovellierungsgesetzes darf die zulässige Miete in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen grundsätzlich höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent steigen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, bis zum 31. Dezember 2020 durch Rechtsverordnung für höchstens fünf Jahre die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen diese Mietpreisbegrenzung gilt. Zum 1. Januar 2019 hat das Mietrechtsanpassungsgesetz einzelne, im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD für die 19. Legislaturperiode vom 12. März 2018 vereinbarte Änderungen an den Regelungen der sogenannten Mietpreisbremse vorgenommen. Insbesondere wurde eine vorvertragliche Pflicht des Vermieters eingeführt, den Mieter auf eine Ausnahme von der Mietpreisbremse wie beispielsweise eine höhere Vormiete hinzuweisen, wenn er sich auf diese berufen will.

Der Gesetzentwurf zum Mietrechtsnovellierungsgesetz sah vor, die Folgen der geänderten Vorschriften im BGB zu evaluieren, sobald die ersten Länder Gebrauch von der Ermächtigung gemacht haben, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, und danach mindestens drei Jahre vergangen sind. Der Koalitionsvertrag sieht darüber hinaus vor, dass die Mietpreisbremse frühzeitig bis Ende 2018 auf Geeignetheit und Wirksamkeit bewertet wird und dabei die praktische Bedeutung und die Erkenntnisse aus der Rechtsprechung berücksichtigt werden.

Eine zu diesem Zweck vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) in Auftrag gegebene Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung e. V. (DIW Berlin) zur „Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse)“ (im folgenden DIW-Studie 2018), verfügbar über www.bmjv.bund.de, hat Erkenntnisse verschiedener empirischer Studien zur Wirkung der Mietpreisbremse zusammengefasst. Außerdem werden die Ergebnisse eigener empirischer Auswertungen zu bislang nur wenig beleuchteten Aspekten dargestellt. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass die Mietpreisbremse eine moderate Verlangsamung der Mietdynamik erreicht hat. Zudem zeigen die herangezogenen Untersuchungen, dass sich der Mietanstieg in den von der Mietpreisbremse ausgenommenen Wohnungen (Erstnutzung nach dem 1. Oktober 2014 oder Erstvermietung nach grundlegender Sanierung) durch die Mietpreisbremse beschleunigt hat. Damit stellen die Regelungen der Mietpreisbremse einen belegbaren Investitionsanreiz für den Wohnungsneubau sowie für grundlegende Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten dar. Belastbare Hinweise für eine reduzierte Instandhaltungstätigkeit oder eine geringere Wohnqualität von Mietwohnungen durch die Regelungen der Mietpreisbremse hat die Untersuchung hingegen nicht gefunden.

Die für die Einführung der Regelungen der Mietpreisbremse maßgebliche Ausgangslage besteht im Wesentlichen fort (vergleiche DIW-Studie 2018 S. 42). Die Wiedervermietungsmieten steigen weiterhin an und die Kluft zwischen den Mieten in Bestandsmietverträgen und den aktuell geforderten Mieten bei einer Wiedervermietung besteht weiter fort:

Abweichung der Angebotsmieten zu Vergleichsmieten der Mietspiegel 2018 in ausgewählten Städten

Gemeinde	Vergleichsmiete des Mietspiegels in € / qm*	Angebotsmiete*in € / qm**	Abweichung in €	Abweichung in %
Passau	5,40	8,98	3,58	66
München	10,45	17,31	6,87	66
Freiburg im Breisgau	7,75	12,14	4,39	57
Frankfurt am Main	8,44	12,71	4,27	51
Mainz	7,54	10,93	3,39	45
Potsdam	6,37	9,03	2,67	42
Münster	6,85	9,70	2,85	42
Heidelberg	7,82	11,01	3,19	41
Regensburg	7,68	10,65	2,97	39
Berlin	6,92	9,49	2,57	37
Aschaffenburg	6,30	8,54	2,24	36
Fürth	6,64	8,99	2,34	35
Heilbronn	6,99	9,19	2,20	31
Karlsruhe	7,61	9,83	2,22	29
Darmstadt	8,79	11,32	2,53	29
Stuttgart	9,96	12,74	2,77	28
Trier	6,57	8,39	1,81	28
Mannheim	7,13	9,09	1,96	28
Ulm	7,61	9,64	2,03	27
Erlangen	7,82	9,67	1,85	24
Hamburg	8,65	10,68	2,03	23
Nürnberg	7,89	9,50	1,61	20
Kiel	6,37	7,58	1,22	19
Jena	6,92	7,84	0,92	13

* F&B-Mietspiegelindex: Musterwohnung 65 qm, normale Ausstattung und Lage

** BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH: Wiedervermietungsmieten, 50 bis 80 qm Wohnfläche, mittlere Ausstattung

Die bislang vorgesehene Befristung der Regelungen zur Mietpreisbremse, wonach die Landesregierungen eine entsprechende Rechtsverordnung gemäß § 556d Absatz 2 BGB spätestens bis 31. Dezember 2020 in Kraft setzen müssen und eine bereits bestehende Ausweisung eines Gebietes als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nicht verlängern können, erscheint vor dem Hintergrund der weiterhin schwierigen Lage als zu kurz bemessen. Ohne ein erneutes Handeln des Gesetzgebers laufen die Regelungen der Mietpreisbremse in vielen ausgewiesenen Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt bereits innerhalb des Jahres 2020 aus. Dies erscheint angesichts der dargestellten Erkenntnisse nicht mehr sachgerecht. Eine unbefristete Weitergeltung der Regelungen der Mietpreisbremse erscheint allerdings nicht einfach vermittelbar, da die Regelungen der Mietpreisbremse nur zeitlich begrenzt eingeführt worden sind, um andere Instrumentarien zur Dämpfung des Anstiegs der Wiedervermietungsmieten, insbesondere die Anreizung des Neubaus von Wohnungen, zu begleiten, die noch Zeit benötigen, um ihre dämpfende Wirkung auf die Wiedervermietungsmieten zu entfalten.

Bis zu einer spürbaren Entspannung der regionalen Wohnungsmärkte ist eine Verlängerung der Regelungen der Mietpreisbremse weiterhin ein geeignetes Mittel zur Flankierung von Maßnahmen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Der Zeitraum, in dem entsprechende Rechtsverordnungen wirken können, soll deshalb bis einschließlich 31. Dezember 2025 verlängert werden. Die Mietpreisbegrenzung soll damit für weitere fünf Jahren zur Verfügung stehen. Die Geltungsdauer der einzelnen Rechtsverordnungen soll wie bisher höchstens fünf Jahre betragen; dabei soll allerdings auch die erneute Ausweisung eines Gebiets als angespannter Wohnungsmarkt (Verlängerung) durch Rechtsverordnung möglich sein.

Die DIW-Studie 2018 hat zudem festgestellt, dass die Mietpreisbremse für sich genommen eine moderat bremsende Wirkung auf die Entwicklung der Mieten entfaltet hat. Weitere beziehungsweise stärker regulierende Eingriffe in die Preisbildung könnten aber negative Folgen auf den Wohnungsmarkt haben. Vor diesem Hintergrund sollen weitere Änderungen an den Regelungen der Mietpreisbremse nur behutsam und mit der nötigen Vorsicht vorgenommen werden.

In Anbetracht dessen soll der Mieter zukünftig einen Anspruch auf Rückzahlung der gesamten ab Beginn des Mietverhältnisses zu viel gezahlten Miete haben, wenn er den Verstoß gegen die Mietpreisbremse in den ersten 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses rügt und das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge noch nicht beendet war.

Die mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz 2015 eingeführte Einschränkung von Rückzahlungsansprüchen wegen zu viel gezahlter Miete auf ab dem Zeitpunkt der Rüge des Mieters fällig gewordene Mietzahlungen sollte dem Umstand Rechnung tragen, dass die Ermittlung der zulässigen Miete regelmäßig mit Unsicherheiten verbunden ist. Deshalb sollte der Vermieter objektiv überzahlte Mieten nicht zurückerstatten müssen, solange der Mieter sie ohne Beanstandung bezahlt. Denn es erschien unbillig, wenn ein Vermieter – unter Umständen erst nach Beendigung des Mietverhältnisses – Rückforderungsansprüchen ausgesetzt wäre, obwohl er redlich bemüht war, die Regelungen der Mietpreisbremse einzuhalten.

Die geltende Rechtslage erscheint aufgrund der durch die Evaluierung der Regelungen der Mietpreisbremse gewonnenen neuen Erkenntnisse nicht mehr vollständig sachgerecht.

Das DIW Berlin hat in der DIW-Studie 2018 ausgeführt, dass mehrere wissenschaftliche Studien bei der Auswertung von Mietangeboten hohe Quoten an Verstößen gegen die Regelungen der Mietpreisbremse festgestellt haben. Dabei sei zwar zu beachten, dass die im Gesetz verankerten Ausnahmen von der Mietpreisbremse ein Abweichen von der Obergrenze ermöglichen und diese Ausnahmen nach der bis zum 1. Januar 2019 geltenden Rechtslage nicht hinreichend identifiziert werden könnten. Auch sei ein Überschreiten der Obergrenze nicht immer einem bewussten Verstoß der Vermieter gegen Regelungen der Mietpreisbremse geschuldet. Insgesamt lege eine Sichtung der Studien aber den Schluss nahe, dass es in Berlin und anderen großen Städten durchaus häufig zu Verstößen gegen die Mietpreisbremse gekommen sei.

Das DIW Berlin stellt sodann fest, dass die derzeitige Ausgestaltung der Regelungen der Mietpreisbremse, wonach der Vermieter nur zur Rückzahlung der ab dem Zeitpunkt der Rüge eines Verstoßes zu viel gezahlten Miete verpflichtet ist, ökonomische Anreize für den Vermieter bietet, sich nicht an die Regelungen der Mietpreisbremse zu halten. Es spricht sich daher für eine Regelung aus, die eine Erstattung der gesamten ab dem Beginn des Mietverhältnisses zu viel gezahlten Miete zulässt.

Die Vorschriften des Mietrechts sollen einen angemessenen Interessenausgleich zwischen Vermietern und Mietern schaffen. Die sich aus der Evaluierung ergebenden neuen Erkenntnisse führen zu dem Schluss, dass es angemessen ist, die Position der Mieter im Hinblick auf Rückforderungsansprüche für zu viel gezahlte Miete zu verbessern beziehungsweise bestehende Fehlanreize seitens der Vermieter zu verringern, die dazu führten, dass in erheblichem Umfang zunächst eine nach dem Grundsatz der Regelungen der Mietpreisbremse zu hohe Miete verlangt wurde. Um dieser Zielsetzung Rechnung zu tragen, soll der Mieter zukünftig die Möglichkeit haben, bei Rüge innerhalb einer bestimmten Frist ab Beginn des Mietverhältnisses auch in der Vergangenheit zu viel gezahlte Miete zurückzuverlangen.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Die unter Abschnitt I dargestellten Erkenntnisse sollen umgesetzt werden.

Der Entwurf strebt dabei mit seinen Regelungen einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern an.

Die bislang im BGB vorgesehene kurze Befristung der Regelungen zur Mietpreisbremse, wonach die Landesregierungen eine entsprechende Rechtsverordnung gemäß § 556d Absatz 2 Satz 1 und 4 BGB für die Dauer von einmalig höchstens fünf Jahren erlassen können und spätestens bis 31. Dezember 2020 in Kraft setzen müssen, ist vor dem Hintergrund der weiterhin schwierigen Lage nicht mehr gerechtfertigt. Aus diesem Grund soll es den Ländern ermöglicht werden, ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt erneut zu bestimmen. Die Geltungsdauer einer solchen Rechtsverordnung soll wie bisher höchstens fünf Jahre betragen. Zudem entfällt der bisher vorgesehene Termin, bis zu dem eine Rechtsverordnung in Kraft treten muss. Stattdessen soll eine Rechtsverordnung spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Die Neuregelung stellt sicher, dass die Mietpreisbegrenzung von den Ländern für einen absehbaren Zeitraum weiterhin zur Flankierung wohnungsmarktfördernder Maßnahmen verwendet werden kann. Die Geltungsdauer der Rechtsverordnung beträgt wie bisher höchstens fünf Jahre. Allerdings kann ein Gebiet zukünftig mehrfach für jeweils höchstens fünf Jahre als angespannter Wohnungsmarkt ausgewiesen werden.

Darüber hinaus soll der Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete wegen Überschreitens der zulässigen Miete bei Mietbeginn durch eine Änderung des § 556g Absatz 2 BGB erweitert werden. Zwar bleibt das für einen Rückzahlungsanspruch notwendige einfache Rügeerfordernis wegen eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse weiterhin bestehen. Der Mieter soll aber die gesamte ab Beginn des Mietverhältnisses zu viel gezahlte Miete zurückfordern können, wenn er den Verstoß gegen die Mietpreisbremse in den ersten 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses rügt. Bei Rüge nach Ablauf von 30 Monaten soll der Mieter einen Anspruch auf Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete weiterhin nur bezüglich der nach Zugang der Rüge fällig gewordenen überzahlten Miete haben. Dies entspricht der bisherigen Rechtsfolge in § 556g Absatz 2 BGB. Eine Rückforderung vom Beginn des Mietverhältnisses an soll zudem ausgeschlossen sein, wenn das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet war. In diesem Fall soll der Mieter ebenfalls nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene zu viel gezahlte Miete zurückverlangen können.

III. Alternativen

Alternativen, mit denen die Regelungsziele in gleicher Weise erreicht werden können, sind nicht ersichtlich.

IV. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes beruht auf Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes (Bürgerliches Recht).

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Entwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, vereinbar.

VI. Gesetzesfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Keine.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf steht im Einklang mit dem Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie. Die Regelungen zielen auf eine nachhaltige Entwicklung (Anforderung Nummer 1 der Prinzipien nachhaltiger Entwicklung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung). Sie sind unter dem Gesichtspunkt wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und sozialer Verantwortung tragfähig. Insbesondere wird der soziale Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft in den Wohnquartieren, in denen die Mietpreisbremse gilt, gewahrt (Anforderung Nummer 5 der Prinzipien nachhaltiger Entwicklung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung).

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Die Rechtsänderungen werden voraussichtlich nur geringe Auswirkungen auf die Haushalte des Bundes, der Länder und der Gemeinden haben. Betroffen von den Rechtsänderungen sind diese, wenn sie preisfreien Wohnraum vermieten. Etwaiger Mehrbedarf an Sach- und Personalmitteln beim Bund soll finanziell und stellenmäßig im jeweiligen Einzelplan ausgeglichen werden. Geringe Einsparungen beim Wohngeld und bei den Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch können grundsätzlich angenommen werden, lassen sich aber im Einzelnen nicht verlässlich abschätzen.

4. Erfüllungsaufwand

a) Vorbemerkung

Bei der folgenden Darstellung des Erfüllungsaufwands wird die Vermietung von Wohnraum sowohl durch Privatvermieter als auch durch gewerbliche Vermieter als wirtschaftliche Tätigkeit eingeordnet. Auch die Verwaltung kann im Rahmen ihres fiskalischen Handelns als Vermieterin auftreten. Eine belastbare Schätzung zur Abgrenzung dieser Vermietergruppe ist mangels Datengrundlage problematisch. Deshalb wird der Erfüllungsaufwand aus Vermietersicht insoweit einheitlich als Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft dargestellt. Auf Mieterseite sind nur Bürgerinnen und Bürger betroffen, da die Regelungen ausschließlich die Vermietung von Wohnraum erfassen.

b) Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Für die Bürgerinnen und Bürger steigt der Erfüllungsaufwand geringfügig um rund 1 000 Stunden und 900 Euro Sachkosten.

Umstellungsaufwand ergibt sich für die Bürgerinnen und Bürger nicht.

Im Folgenden wird die Schätzung des Erfüllungsaufwands der Bürgerinnen und Bürger dargestellt.

Vorgabe: Rückforderung zu viel gezahlter Miete wegen des Verstoßes gegen die Mietpreisbremse; § 556g BGB

Änderung des jährlichen Erfüllungsaufwands:

Fallzahl	Zeitaufwand in Minuten pro Fall	Sachkosten in Euro pro Fall	Zeitaufwand in Stunden	Sachkosten in Euro
+1 000	60	1 (in 90 % der Fälle)	+1 000	+900

Mit der Änderung des § 556g Absatz 2 BGB hat der Mieter zukünftig einen Anspruch auf Rückzahlung der gesamten ab Beginn des Mietverhältnisses zu viel gezahlten Miete, wenn er den Verstoß gegen die Mietpreisbremse in den ersten 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses rügt und das Mietverhältnis vor Zugang der Rüge noch nicht beendet war. Gegenüber der bisherigen Rechtslage stellt dies eine deutliche Verbesserung für den Mieter dar. Bisher kann der Mieter nur die zu viel gezahlte Miete zurückverlangen, die nach dem Zugang der Rüge beim Vermieter fällig geworden ist. Mit der neuen Regelung werden Mieter voraussichtlich öfter als vorher einen Rückforderungsanspruch gegenüber ihrem Vermieter geltend machen. Für die Rückforderung hat der Mieter die zu viel gezahlte Miete selbst zu berechnen. Nach Auskunft von einzelnen Mietervereinen ist hierfür ein Zeitaufwand von 60 Minuten pro Fall anzusetzen. Da keine detaillierten Informationen zur möglichen Fallzahl

vorliegen, wird behelfsmäßig von 1 000 Fällen jährlich ausgegangen. Dies erscheint auch angesichts der ohnehin nur geringen Zahl an Rügen und Auskunftersuchen von Bürgern eine realistische Größenordnung. Unter der Annahme, dass der Mieter die Rückforderung überwiegend auf dem Postweg stellt (90 Prozent) und die Portokosten durchschnittlich einen Euro betragen, entstehen für Bürgerinnen und Bürger ein jährlicher Erfüllungsaufwand von 1 000 Stunden Zeitaufwand und 900 Euro Sachkosten.

c) Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Für die Wirtschaft ergibt sich eine geringfügige Belastung in Höhe von rund 17 000 Euro jährlich. Eingerechnet ist dabei ein marginaler Anstieg der Bürokratiekosten aus Informationspflichten von 230 Euro sowie zusätzliche Sachkosten in Höhe von 1 000 Euro.

Einmalige Aufwände entstehen nicht.

Im Folgenden wird die Schätzung des Erfüllungsaufwands der Wirtschaft für die einzelnen Vorgaben dargestellt.

aa) Vorgabe 1: Auszahlung zu viel gezahlter Miete wegen des Verstoßes gegen die Mietpreisbremse; § 556g BGB

Änderung des jährlichen Erfüllungsaufwands:

Fallzahl	Zeitaufwand in Minuten pro Fall	Lohnsatz in Euro / Std. pro Fall	Sachkosten in Euro pro Fall	Personalkosten in Euro	Sachkosten in Euro
+1 000	27	34,50	1	+15 525	+1 000

Da der Mieter zukünftig einen Anspruch auf Rückzahlung der gesamten ab Beginn des Mietverhältnisses zu viel gezahlten Miete hat, wenn er den Verstoß gegen die Mietpreisbremse in den ersten 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses rügt und das Mietverhältnis vor Zugang der Rüge noch nicht beendet war, und daher voraussichtlich öfter als vorher einen Rückforderungsanspruch gegenüber dem Vermieter geltend machen wird, werden Vermieter häufiger verpflichtet sein, die in der Vergangenheit zu Unrecht erhobenen Mieten bereits ab Vertragsabschluss zurückzuzahlen. Hierfür erhalten sie vom Mieter eine Berechnung der Forderungen. Da keine Erfahrungswerte vorliegen, wird der Zeitaufwand für die Auszahlung zu viel gezahlter Miete mithilfe der Zeitwertabelle Wirtschaft auf 27 Minuten angesetzt (vergleiche Leitfaden zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung (S. 53)). Hierfür wurden folgende Standardaktivitäten verwendet: Vertraut machen mit dem Anliegen (drei Minuten), „Berechnungen durchführen“ (20 Minuten), „Ausführen von Zahlungsanweisungen“ (drei Minuten) und „Datenübermittlung“ (eine Minute). Darin enthalten ist insbesondere die Prüfung des Berechnungsvorschlags des Mieters. Da von rund 1 000 zusätzlichen Forderungen ausgegangen wird, entsteht für die Vermieter bei einem Lohnsatz von 34,50 Euro/Stunde (Wirtschaftszweig A-S) und einer schriftlichen Bestätigung, die durchschnittlich einen Euro Portokosten verursacht, ein jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 16 000 Euro Personalkosten und 1 000 Euro Sachkosten.

bb) Vorgabe 2 (Informationspflicht): Auskunftspflicht des Vermieters auf Verlangen des Mieters; § 556g Absatz 3 BGB

Änderung des jährlichen Erfüllungsaufwands:

Fallzahl	Zeitaufwand in Min. pro Fall	Lohnsatz in Euro / Std. pro Fall	Sachkosten in Euro pro Fall	Personalkosten in Euro	Sachkosten in Euro
+100	4	34,50	0	+230	0

Infolge des Anspruchs des Bürgers auf Auskunft nach § 556g Absatz 3 BGB haben die Vermieter in einer steigenden Zahl der Fälle (+ 100) auf die Auskunftersuchen der Mieter zu reagieren. Hierfür entsteht ihnen jeweils nur geringfügiger Zeitaufwand pro Fall (vier Minuten), so dass im Ergebnis bei einem Lohnsatz von 34,50 Euro/Stunde (Wirtschaftszweig A-S) ein Anstieg der Bürokratiekosten um 230 Euro entsteht. Sachkosten sind nicht anzusetzen.

d) Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Verwaltung ergibt sich keine Änderung des Erfüllungsaufwands.

5. Weitere Kosten

Vermieter, die unrechtmäßig zu viel Miete wegen eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse erhoben haben, werden durch den gestärkten Rückforderungsanspruch der Mieter Mieteinnahmen zurückzahlen müssen, wodurch sich ihre jährlichen Bruttoeinnahmen reduzieren. Es ist mit rund 1 000 Fällen jährlich zu rechnen. Nach Erfahrung der Mietervereine gehen Mieter relativ frühzeitig gegen zu hohe Mieten vor, so dass nicht zu erwarten ist, dass die Erstattung der Mieteinnahmen über einen mehrjährigen Zeitraum erfolgen muss. Angesetzt wird daher ein Zeitraum von zwölf Monaten. Da Mieter sich nach Auskunft von Mietervereinen schätzungsweise erst ab einem gewissen zu viel bezahlten Betrag ihres Rückforderungsanspruches bewusst werden (ca. 50 Euro monatlich), beläuft sich der vermutete Rückforderungsanspruch auf 600 Euro pro Fall. In Verbindung mit den schätzungsweise 1 000 Fällen jährlich haben die Vermieter den Mietern jedes Jahr 600 000 Euro zurückzuzahlen. In gleicher Höhe erhalten Mieter eine Rückzahlung der von ihnen zu viel gezahlten Miete. Von der Verringerung der Mieteinnahmen werden häufig auch kleine Unternehmen und vereinzelt mittelständische Unternehmen als Vermieter betroffen sein. Ausnahmen für sie sind aber nicht möglich, da zum Schutz der Wohnraummieten vor sehr hohen Mietpreissteigerungen eine einheitliche Regelung erforderlich ist.

Die Änderungen des § 556g Absatz 2 BGB, mit denen der Mieter zukünftig einen Anspruch auf Rückzahlung der gesamten ab Beginn des Mietverhältnisses zu viel gezahlten Miete erhält, wenn er den Verstoß gegen die Mietpreisbremse in den ersten 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses rügt und das Mietverhältnis vor Zugang der Rüge noch nicht beendet war, wird dazu führen, dass sich Vermieter, die bislang bewusst gegen die Regelungen der Mietpreisbremse verstoßen oder dies zumindest in Kauf genommen haben, zukünftig in vielen Fällen an die bestehenden Regelungen halten werden, weil sie deutlich geringere ökonomische Anreize für einen Verstoß gegen die Regelungen der Mietpreisbremse haben. Dies wird sich dämpfend auf das Preisniveau auswirken. Auch die Verlängerung der Mietpreisbremse wird sich dämpfend auf das Preisniveau auswirken, weil es die Mieter bei den Kosten für die Mietwohnung entlastet.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Das soziale Mietrecht dient unter anderem dem Schutz des Wohnraummieters als der strukturell schwächeren Vertragspartei. Es regelt elementare Fragen der Existenzsicherung für breite Kreise der Bevölkerung. Zu beachten ist hierbei: Viele Vermieter in der Bundesrepublik Deutschland – eine Besonderheit im internationalen Vergleich – sind Privatvermieter, betreiben die Vermietung also aus unterschiedlichsten Gründen (zum Beispiel Altersversorgung, Verwaltung ererbter Immobilien, Vermögensaufbau) und sind auch rechtlich nicht Unternehmer im Sinne des BGB. Unter diesem Gesichtspunkt tragen die Rechtsänderungen verbraucherpolitischen Aspekten Rechnung, da sie sowohl die Interessen der Mieter als auch der Vermieter angemessen berücksichtigen.

Gleichstellungspolitische und demografische Auswirkungen ergeben sich nicht.

VII. Befristung; Evaluierung

Die Regelungen sind befristet. Die Geltungsdauer von Rechtsverordnungen, mit denen die Länder ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt erneut oder erstmals bestimmen, soll weiterhin höchstens fünf Jahre betragen. Spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 werden alle Rechtsverordnungen außer Kraft treten.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Zu Nummer 1 (Änderung des § 556d Absatz 2 BGB – Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung)

Zu Buchstabe a (Änderung des § 556d Absatz 2 Satz 1 BGB)

Bislang sind die Landesregierungen lediglich ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten für höchstens fünf Jahre durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Nach Ausschöpfen dieser Frist ist eine erneute Ausweisung beziehungsweise Verlängerung bisher nicht möglich. Durch Einfügung des Wortes „jeweils“ in § 556d Absatz 2 Satz 1 BGB können die Landesregierungen zukünftig eine bestimmte Gebietskulisse mehrfach für jeweils höchstens fünf Jahre als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmen. Zugleich wird der Wortlaut der Vorschrift angeglichen an den Wortlaut des § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB (Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung zur Bestimmung eines Gebiets mit abgesenkter Kappungsgrenze) und des § 577a Absatz 2 Satz 2 BGB (Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung zur Bestimmung von Gebieten mit verlängerter Kündigungsfrist bei Wohnungsumwandlung).

Zu Buchstabe b (Änderung des § 556d Absatz 2 Satz 4 BGB)

Mit der Änderung des § 556d Absatz 2 Satz 4 BGB wird bestimmt, dass alle von den Landesregierungen erlassenen Rechtsverordnungen zur Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten müssen. Die Regelungen der Mietpreisbremse können daher bundesweit längstens bis einschließlich 31. Dezember 2025 angewendet werden. Eine Rechtsverordnung zur Bestimmung eines Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt kann aber zukünftig auch nach dem 31. Dezember 2020 in Kraft treten. In Verbindung mit der in Buchstabe a geschaffenen Möglichkeit, eine bestimmte Gebietskulisse mehrfach als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt zu bestimmen, betrifft dies auch bereits als angespannte Wohnungsmärkte bestimmte Gebiete. Die bisherige Regelung in Satz 4, mit der ausdrücklich bestimmt wird, dass eine Rechtsverordnung spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten muss, ist vor der neuen zeitlichen Bestimmung des Außerkrafttretens nicht mehr erforderlich.

Die Änderung trägt der Tatsache Rechnung, dass sich die angespannte Lage in vielen Gebieten bislang noch nicht deutlich gebessert hat. Vor diesem Hintergrund soll den Ländern die Möglichkeit eingeräumt werden, die Vorschriften der Mietpreisbremse für einen klar umrissenen Zeitraum weiter anzuwenden.

Zu Nummer 2 (Änderung des § 556g Absatz 2 BGB)

Mit der Änderung des § 556g Absatz 2 BGB wird der Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete wegen Überschreitens der zulässigen Miete bei Mietbeginn erweitert. Zwar bleibt das für einen Rückzahlungsanspruch notwendige einfache Rügeerfordernis wegen eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse weiterhin bestehen. Der Mieter hat aber zukünftig einen Anspruch auf Rückzahlung der gesamten ab Beginn des Mietverhältnisses zu viel gezahlten Miete, wenn er den Verstoß gegen die Mietpreisbremse in den ersten 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses rügt. Nach Ablauf von 30 Monaten soll der Mieter ebenfalls einen Anspruch auf Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete haben, dann aber weiterhin nur bezüglich der nach Zugang der Rüge fällig gewordenen überzahlten Miete. Dies soll auch gelten, wenn das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet war. Die neuen Regelungen stellen eine Verbesserung für den Mieter dar.

Die geltende Rechtslage erscheint aufgrund der durch die Evaluierung der Regelungen der Mietpreisbremse gewonnenen Erkenntnisse nicht mehr vollständig sachgerecht. § 556g Absatz 2 BGB enthält eine Einschränkung für bereicherungsrechtliche Rückforderungsansprüche des Mieters, die sich ergeben, wenn die Vereinbarung zur Miethöhe wegen Verstoßes gegen die §§ 556d und 556e BGB teilunwirksam ist. Satz 1 des § 556g Absatz 2 BGB schließt Rückforderungsansprüche hinsichtlich der vor dem Zeitpunkt der Rüge zu viel gezahlten Miete insgesamt aus. Diese mietrechtliche Sonderregelung erscheint in Bezug auf den Vermieter kontraproduktiv, da sie ein unrechtmäßiges Verhalten des Vermieters privilegiert, der die bis zur Rüge überzahlte Miete behalten darf. Die DIW-Studie 2018 stellt hierzu fest, dass die derzeitige Ausgestaltung ökonomische Anreize für den Vermieter

bietet, sich nicht an die Regelungen der Mietpreisbremse zu halten. Sie schlägt deshalb vor, die Erstattung der zu viel gezahlten Mieten nicht einzugrenzen, sondern vielmehr rückwirkend bis zum Beginn des Mietverhältnisses zuzulassen. Die vorgesehene Änderung des § 556g Absatz 2 BGB greift diesen Vorschlag auf, berücksichtigt aber zugleich das finanzielle Interesse des Vermieters an einer frühzeitigen Klärung, ob der Mieter sich auf einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse berufen will und ob eine nach den Regelungen der Mietpreisbremse zulässige Miethöhe bei Abschluss des Mietverhältnisses vereinbart wurde. Sie trägt damit auch dem Umstand Rechnung, dass die Ermittlung der zulässigen Miethöhe mit Unsicherheiten verbunden ist.

Zu Buchstabe a (Änderung des § 556g Absatz 2 Satz 1 BGB)

Mit der Streichung in § 556g Absatz 2 Satz 1 BGB wird die Voraussetzung geschaffen, dass der Mieter vom Vermieter eine wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse nicht geschuldete Miete auch insoweit zurückverlangen kann, als die zurückverlangte Miete vor Zugang der Rüge fällig geworden ist. Damit hat der Mieter zukünftig grundsätzlich einen Anspruch nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung (§ 556g Absatz 1 Satz 3 in Verbindung mit den §§ 812 ff. BGB) auf Rückzahlung der gesamten ab Beginn des Mietverhältnisses zu viel gezahlten Miete und nicht wie bisher lediglich auf Rückzahlung der ab dem Zeitpunkt der Rüge fällig gewordenen zu viel gezahlten Miete. Voraussetzung für den Rückforderungsanspruch des Mieters ist, dass die Vereinbarung zur Miethöhe wegen Verstoßes gegen die §§ 556d, 556e BGB teilunwirksam ist und der Mieter den Verstoß gegenüber dem Vermieter gerügt hat.

Mit der Änderung von § 556g Absatz 2 Satz 1 BGB wird das Potential der Mietpreisbremse besser ausgeschöpft. Insbesondere werden sich rechtmäßig verhaltende Vermieter nicht länger benachteiligt gegenüber Vermietern fühlen, die sich bewusst nicht an die Mietpreisbremse halten beziehungsweise ein etwaiges Abweichen der geforderten Miete von der zulässigen Miete zumindest in Kauf nehmen.

Zu Buchstabe b (Anfügung eines Satzes an § 556g Absatz 2 BGB)

Mit der Anfügung eines neuen Satzes 3 an § 556g Absatz 2 BGB wird der Umfang des Rückforderungsanspruchs des Mieters wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse lediglich in zwei Fällen auf die nach Zugang der Rüge fällig gewordene zu viel gezahlte Miete beschränkt.

Zum einen wird geregelt, dass der Mieter nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete verlangen kann, wenn er den Verstoß gegen die Regelungen der Mietpreisbremse mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses rügt. Damit wird das finanzielle Interesse des Vermieters an einer frühzeitigen Klärung, ob der Mieter sich auf einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse berufen will und ob eine nach den Regelungen der Mietpreisbremse zulässige Miethöhe bei Abschluss des Mietverhältnisses vereinbart wurde, berücksichtigt. Die Regelung trägt damit auch dem Umstand Rechnung, dass die Ermittlung der zulässigen Miethöhe mit Unsicherheiten verbunden ist. Ein Zeitraum von 30 Monaten erscheint für den Mieter ausreichend, um zu prüfen, ob ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt, und um zu entscheiden, ob er einen solchen Verstoß gegen seinen Vermieter geltend machen will.

Zum anderen soll der Mieter auch dann nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete verlangen können, wenn das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet war. Die Regelung dient der Rechtssicherheit des Vermieters. Nach Beendigung des Mietverhältnisses soll der Vermieter grundsätzlich keine neuen Ansprüche des Mieters aus einem Verstoß gegen die Regelungen der Mietpreisbremse befürchten müssen. Es soll insbesondere verhindert werden, dass während des Mietverhältnisses nicht streitige Ansprüche beziehungsweise Ansprüche, die während des Mietverhältnisses nicht geltend gemacht worden sind beziehungsweise wären, allein aus Anlass der Beendigung des Mietverhältnisses durchgesetzt werden.

Die Regelung dürfte im Regelfall dazu führen, dass im Fall des Zugangs der Rüge erst nach Beendigung des Mietverhältnisses ein Rückforderungsanspruch insgesamt ausscheidet. Denn soweit im Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist, ist die Miete zu Beginn, spätestens am dritten Werktag des jeweiligen Monats fällig, § 556b Absatz 1 BGB. Nach Beendigung des Mietverhältnisses dürften Mietzahlungen in der Praxis daher regelmäßig nicht mehr fällig werden. Nur wenn die Mietparteien ausnahmsweise eine spätere Fälligkeit vereinbart haben, beispielsweise aufgrund einer Stundungsabrede, oder bei einer wirksamen außerordentlichen Kündigung vor Fälligkeit der Miete, kann es noch zu einer Rückforderung von zu viel gezahlter Miete kommen.

Das Mietverhältnis endet im Regelfall eines auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrags durch eine wirkungsvolle Kündigung nach Ablauf der Kündigungsfrist. Im Fall einer ordentlichen Kündigung verbleibt dem Mieter

daher regelmäßig die Möglichkeit, vor Ablauf der Kündigungsfrist zu rügen. Haben die Mietparteien wirksam eine bestimmte Mietzeit vereinbart, so endet das Mietverhältnis mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Mietzeit. In diesem Fall muss sich der Mieter vor Ablauf der Mietzeit entscheiden, ob er etwaige Ansprüche aus der Mietpreisbremse gegen den Vermieter geltend machen will.

Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche)

In Artikel 229 EGBGB wird eine Übergangsvorschrift eingeführt, nach der die Änderungen in § 556g BGB nur für Mietverträge über Wohnraum gelten, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen werden. Auf vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossene Verträge ist das bisher geltende Recht anzuwenden.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten. Um die Handhabbarkeit der Neuregelungen in der Praxis zu erleichtern, sollen die geänderten Vorschriften zu Beginn des Monats in Kraft treten, der auf die Verkündung folgt.