

Stellungnahme

zur öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages am 7. November 2018 zum Entwurf des Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) sowie zu Anträgen der Fraktionen DIE LINKE sowie BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN

Sachverständiger:

Dr. Daniel Halmer, Dipl.-Kfm., Rechtsanwalt und Geschäftsführer der Mietright GmbH (wenigermiete.de)

A. Vorbemerkung

Die Mietright GmbH, deren Gründer und Geschäftsführer der Unterzeichner ist, betreibt die Online-Mieterplattform wenigermiete.de. Ein Schwerpunkt der Tätigkeit von wenigermiete.de ist die Durchsetzung der Rechte der Mieter gemäß den Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (sog. Mietpreisbremse). Aktuell werden über wenigermiete.de deutschlandweit mehr als zweitausend Verfahren gegen Vermieter gerichtlich und außergerichtlich geführt.

Der Schwerpunkt dieser Stellungnahme liegt daher in den praktischen und rechtlichen Hindernissen bei der Rechtsdurchsetzung der Mietpreisbremse *de lege lata* und den möglichen Auswirkungen der Regelungen des MietAnpG *de lege ferenda* hierauf.

Wirtschafts- oder sozialpolitische Gesichtspunkte werden nur am Rande betrachtet. Allerdings sei darauf hingewiesen, dass die wirtschaftspolitischen Schlussfolgerungen, zu denen das Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie vom 17. Juli 2018¹ in Bezug auf die Mietpreisbremse gelangt, aus rechtlicher Sicht nicht haltbar sind. Sie beruhen auf irrigen juristischen Annahmen:

¹ Veröffentlicht unter https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Ministerium/Veroeffentlichung-Wissenschaftlicher-Beirat/gutachten-wissenschaftlicher-beirat-soziale-wohnungspolitik.pdf?__blob=publicationFile&v=4

- Das Gutachten geht davon aus, dass die Mietpreisbremse bei Neubauten ab der zweiten Vermietung gelte, und folgert daraus, dass die Regelungen zur Mietpreisbremse den Anreiz, neue Wohnungen zu bauen, senke (Ziffer 4.1, S. 8).² Tatsächlich sind Neubauten aber insgesamt, d.h. für immer, von den Regelungen zur Mietpreisbremse ausgenommen. Die im Gutachten befürchtete Behinderung von Wohnungsneubau kann somit bei rationaler Betrachtung nicht eintreten.
- Ähnlich argumentiert das Gutachten, dass der Anreiz, bestehende Wohnungen zu modernisieren, sinke, wenn man den Mietanstieg bei Wiedervermietungen begrenze (a.a.O.).³ Diese Argumentation lässt außer Acht, dass der Vermieter bei der ersten Wiedervermietung nach einer umfassenden Modernisierung den Mietpreis beliebig anheben kann, und diese erhöhte Miete sodann Bestandsschutz genießt, d.h. nicht mehr unter die Regeln der Mietpreisbremse fällt.

B. Einordnung des MietAnpG und praktische Probleme bei der Durchsetzung der „Mietpreisbremse“

I. Begrenzte Laufzeit der Mietpreisbremse

Die im MietAnpG vorgesehenen Änderungen der Regelungen zur Mietpreisbremse zielen auf die Beseitigung einzelner praktischer Probleme auf Mieterseite. Inwieweit diese praktischen Probleme nach unserer Erfahrung tatsächlich bestehen (s. hierzu unten II.) und durch die vorgeschlagenen Änderungen behoben werden können (siehe hierzu unten C), wird sogleich erörtert.

Alle vorgesehenen Anpassungen werden, sollten sie Gesetz werden, nach derzeitiger Rechtslage– dort, wo sie bisher überhaupt zur Anwendung gelangt sind – nur mehr weniger als zwei (2) Jahre Wirksamkeit entfalten können. Gemäß § 556d Abs. 2 S. 1 BGB haben die Landesverordnungen, die den räumlichen Geltungsbereich der Mietpreisbremse in den einzelnen Bundesländern festlegen, eine Höchstlaufzeit von fünf (5) Jahren und können nicht erneut erlassen werden. Die meisten Bundesländer haben entsprechende Landesverordnungen noch im Sommer / Herbst 2015 erlassen, so dass die Regelungen der Mietpreisbremse in diesen Bundesländern im Sommer / Herbst 2020 auslaufen werden.

² Wörtlich heißt es dort: „Bei einer Kappung der Mieten für Neuvermietungen sinkt durch die niedrigeren erwarteten Renditen der Anreiz, neue Wohnungen zu bauen.“

³ Wörtlich heißt es dort: „Begrenzt man den Mietanstieg bei Wiedervermietungen, sinkt der Anreiz, bestehende Wohnungen zu modernisieren, was mittel- und langfristig zu einer weiteren Verknappung des Immobilienangebots und zu einem Qualitätsverlust von Altbauquartieren führt.“

Es ist nicht zu erwarten, dass die vorgesehenen Anpassungen des MietAnpG in diesem kurzen Zeitraum zu einer merklichen Verbesserung der Wirksamkeit der Mietpreisbremse führen werden. **Das MietAnpG ist insoweit (nur) als erster Schritt einer umfassenderen Novellierung und Geltungsverlängerung der Regelungen zur Mietpreisbremse sinnvoll.**

II. Praktische Probleme

1. Keine Mietpreisbremse in Bayern, Hessen, Hamburg und Baden-Württemberg

In den Bundesländern Bayern, Hessen, Hamburg und wohl auch Baden-Württemberg bestehen die größten praktischen Probleme bei der Durchsetzung der Mieterrechte unter der Mietpreisbremse darin, dass Gerichte die jeweilige Landesverordnung für unwirksam halten.

- Für Bayern hat das Landgericht München rechtskräftig geurteilt, dass die bayerische Landesverordnung mangels ausreichender Begründung unwirksam ist (LG München I, Urteil vom 06.12.2017 - 14 S 10058/17). Uns ist kein seither ergangenes gegenläufiges Urteil eines bayerischen Gerichts bekannt. Die bayerische Landesregierung hat im Juli 2017 eine ergänzende Begründung veröffentlicht, deren Rechtswirkung allerdings ungeklärt ist.
- Für Hessen hat das Landgericht Frankfurt am Main geurteilt, dass die hessische Landesverordnung unwirksam sei, da nur ein als „Entwurf“ gekennzeichnetes Dokument als Verordnungsbegründung, nicht aber eine finale Begründung veröffentlicht worden sei (LG Frankfurt a. M., Urteil vom 27.03.2018 - 2-11 S 183/17). Gegen das Urteil ist Revision eingelegt worden.
- Für Hamburg hat das Landgericht Hamburg rechtskräftig geurteilt, dass die hamburgische Landesverordnung mangels ordnungsgemäßer Veröffentlichung einer Begründung unwirksam sei (LG Hamburg, Urteil vom 14.06.2018 - 333 S 28/17). Der Senat der Stadt Hamburg hat die Verordnungsbegründung im September 2017 im sog. Transparenzregister veröffentlicht. Erste Entscheidungen von Hamburger Amtsgerichten deuten darauf hin, dass die Verordnung auch für nach Veröffentlichung der Begründung im Transparenzregister abgeschlossene Mietverträge für unwirksam gehalten wird.
- Für Baden-Württemberg deutet sich an, dass das Amtsgericht Stuttgart (Az. 35 C 2110/18) die baden-württembergische Landesverordnung mangels förmlicher Veröffentlichung der Begründung für unwirksam halten könnte.

Im Ergebnis bestehen derzeit keine bzw. (für Baden-Württemberg) geringe Aussichten, die Mietpreisbremse in den genannten Bundesländern erfolgreich außergerichtlich oder gerichtlich durchzusetzen. Ob eine nachträgliche Begründung und/oder nachträglich Veröffentlichung einer (ausreichenden) Begründung die Landesverordnung rückwirkend heilen kann, ist rechtlich umstritten. Unwahrscheinlich erscheint eine rückwirkende Heilung jedenfalls in Bezug auf Mietverträge, die vor nachträglicher Begründung bzw. Veröffentlichung abgeschlossen wurden. Ob etwas Anderes für Mietverträge gilt, die nach nachträglicher Begründung bzw. Veröffentlichung abgeschlossen wurden (Neuverträge), ist noch nicht gerichtlich geklärt; das Amtsgericht Hamburg hat sich in einem Urteil gegen eine Heilung im Hinblick auf Neuverträge ausgesprochen. Aus praktischen Gesichtspunkten ist jedenfalls auch bei Neuverträgen derzeit kaum eine aussichtsreiche Geltendmachung der Mietpreisbremse in den genannten Bundesländern denkbar.

Wünschenswert (wenn auch im Hinblick auf die rechtliche Umsetzbarkeit, insbesondere Gesetzgebungskompetenz, noch zu klären) **wäre in diesem Zusammenhang eine bundesgesetzliche Klarstellung, dass die Veröffentlichung der Begründung der Landesverordnung keine Wirksamkeitsvoraussetzung ist.** Eine Alternative hierzu wäre die bundesweite „Einführung“ der Mietpreisbremse, sodass das Erfordernis von Landesverordnungen wegfiel. All dies dürfte aber jedenfalls für die Bundesländer, die bereits Verordnungen erlassen haben, nur im Falle einer Verlängerung der Mietpreisbremse praktische Bedeutung erlangen.

Die hessische Landesregierung hat verlautbaren lassen, dass eine neue Landesverordnung erlassen werden soll. Ähnlich hat sich die bayerische Landesregierung eingelassen. Allerdings ist seit der entsprechenden Ankündigung wenig an die Öffentlichkeit gelangt. Eine Ausdehnung des zeitlichen Anwendungsbereichs über die Fünfjahresgrenze hinaus, wie dies im hessischen Landtagswahlkampf angekündigt wurde, dürfte rechtlich unzulässig sein.

2. **Flächendeckende Aussetzung von Verfahren wegen der Richtervorlage der ZK67 des Landgerichts Berlin zum Bundesverfassungsgericht**

Die 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin hat bekanntlich mit Vorlagebeschluss vom 7. Dezember 2017, Aktenzeichen 67 S 218/17, die Frage der Vereinbarkeit des § 556d Abs. 1 und 2 BGB mit dem Grundgesetz dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Den Vorlagebeschluss haben zahlreiche Gerichte zum Anlass genommen, Mietpreisbremse-Verfahren bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts in analoger Anwendung des § 148 ZPO auszusetzen. Hierzu zählen, soweit bekannt,

- die 63. Zivilkammer des Landgerichts Berlins,
- das Amtsgericht Spandau,
- das Amtsgericht Schöneberg,
- das Amtsgericht Köpenick,
- das Amtsgericht Lichtenberg,
- das Amtsgericht Wedding,
- das Amtsgericht Mitte/Tiergarten sowie
- einige Amtsgerichtsabteilungen in Köln, Düsseldorf und Frankfurt am Main.

In der Praxis bedeutet dies, dass Mieter in den genannten Bezirken derzeit kaum eine Möglichkeit haben, die Mietpreisbremse erfolgreich durchzusetzen und sie wegen der aktuellen Rechtsunsicherheit (Kostenrisiko) von der Durchsetzung ihrer Rechte daher absehen.

Bedenkt man, dass der Sinn und Zweck der Mietpreisbremse in der schnell wirkenden finanziellen Entlastung für Mieter in angespannten Wohnungsmärkten liegt, so wird diese Wirkung durch das Aussetzen der Verfahren selbst dann konterkariert, wenn der Mieter nach Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, die unter Umständen erst in einigen Jahren zu erwarten ist, Anspruch auf Rückerstattung der bis dahin zu viel bezahlten Miete haben mag. Viele Mieter werden die Wohnung nämlich gar nicht so lange halten können. Hinzukommt, dass die Mieter insoweit das Risiko einer zwischenzeitlichen Insolvenz des Vermieters tragen. Und selbst aus Vermietersicht mag eine Aussetzung nicht immer interessengerecht sein, denn zum Einen kann sich die Nachweislage vor allem im Hinblick auf Modernisierungsmaßnahmen und den Zustand der Wohnung vor Durchführung derselben durch Zeitablauf nicht unerheblich verschlechtern. Zum Anderen werden gewerbliche Vermieter bilanziell Rückstellungen in Höhe der auflaufenden potenziellen Rückzahlungsverbindlichkeiten gegenüber den Mietern bilden müssen, wenn sie mit einem für sie negativen Verfahrensausgang rechnen.

Aus guten Gründen haben sich die 65. Zivilkammer, die 64. Zivilkammer und die 66. Zivilkammer des Landgerichts Berlin gegen eine Aussetzung von Verfahren gemäß § 148 ZPO analog ausgesprochen, da ansonsten faktisch das Verwerfungsmonopol des Bundesverfassungsgerichts umgangen würde (65 S 238/17, 65 S 70/18, 65 S 83/18, 64 S 199/17, 66 S 18/18, 66 S 38/18).

3. Praktische Umkehrung der Klagelast zu Lasten der Mieter

Die primäre Rechtsfolge einer Verletzung der Regeln zur Mietpreisbremse ist die Unwirksamkeit der Miete, soweit sie die gesetzlich höchst zulässige Miete überschreitet

(§ 556g Abs. 1 S. 1 BGB). Die Unwirksamkeit tritt automatisch, *ipso iure*, ein; einer Rüge der Miethöhe durch den Mieter bedarf es insoweit nicht.

Der Mieter ist *de lege lata* somit berechtigt, die Mietzahlungen einseitig um den überschießenden Betrag zu kürzen. Ist der Vermieter mit der Kürzung nicht einverstanden, kann er den Mieter auf Zahlung der ungekürzten Miete in Anspruch nehmen und Zahlungsklage erheben. Nach der vom Gesetzgeber verfolgten Konzeption sollte somit die Klagelast (wie etwa bei der Mietspiegel-Mieterhöhung) beim Vermieter verortet werden.

In der Praxis geht allerdings kaum ein Mieter nach dieser Konzeption des Gesetzgebers vor und kürzt die Miete einseitig. Zum einen kann sich der Mieter angesichts der geltenden Ausnahmen zur Mietpreisbremse (Vormiete, Modernisierung, Neubau; dazu im Einzelnen unten) nicht in jedem Fall sicher sein, dass der Betrag, um den er die Mietzahlungen kürzen möchte, dem korrekten Wert unter Berücksichtigung der Ausnahmen entspricht, denn in aller Regel kennt der Mieter die den Ausnahmeregelungen zugrundeliegenden Tatsachen nicht. In diesen Fällen ist der Mieter darauf angewiesen, vor der einseitigen Mietsenkung von seinem Auskunftsrecht gemäß § 556g Abs. 3 BGB gegenüber dem Vermieter Gebrauch zu machen. Die Praxiserfahrung zeigt allerdings, dass die meisten Vermieter die Auskunftsansprüche entweder gar nicht außergerichtlich erfüllen oder aber solche Auskünfte erteilen, die die Rechtsunsicherheit des Mieters bei der Berechnung der zulässigen Höchstmiete nicht zu beseitigen geeignet sind. Dies gilt insbesondere bei Auskünften über Modernisierungsmaßnahmen. Doch selbst wenn der Vermieter ordnungsgemäß Auskunft erteilt, wird ein Mieter häufig deshalb von der einseitigen Kürzung der Miete absehen, da er die Gefahr einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs gemäß § 543 Abs. 2 S. 1 Ziffer 3 BGB und einer sich anschließenden Räumungsklage vermeiden will. Auch wenn die Kündigung am Ende unwirksam sein sollte, eine Beurteilung, die sich im Anwendungsbereich der §§ 556d ff BGB nicht sicher treffen lässt, so stellt jedes Räumungsverfahren die Existenzgrundlage des Mieters infrage und ist für ihn mit erheblichem Stress verbunden. Hinzu kommen die Risiken infolge des fortbestehenden Wertungswiderspruchs zwischen dem Unwirksamwerden einer fristlosen Kündigung gegenüber einer fristgemäßen Kündigung infolge der auf die fristlose Kündigung beschränkten Wirkung einer sog. Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Ziffer 2 BGB (vgl. jüngst BGH, Az. VIII ZR 231/17 sowie VIII ZR 261/17).

Im Ergebnis kehrt sich damit die Klagelast, die nach der gesetzgeberischen Konzeption beim Vermieter liegen sollte, in der Praxis in ihr Gegenteil um und liegt beim Mieter. Die mit der Klagelast verbundenen Nachteile (Einholung von Rechtsrat, Gerichtskostenvorschuss etc.) halten sehr viele Mieter von der Geltendmachung ihrer Rechte unter der Mietpreisbremse ab.

Es wäre vor diesem Hintergrund wünschenswert, gesetzgeberisch zu regeln, dass eine Kündigung des Mietvertrags wegen Zahlungsverzugs unwirksam ist, wenn der angebliche Zahlungsverzug darin besteht, dass der Mieter die Unwirksamkeit der Miete (qualifiziert) gerügt und die Mietzahlung daraufhin entsprechend gesenkt hat. Dieser vergleichsweise kleine gesetzgeberische Eingriff, der die bereits bestehende Konzeption lediglich weiterdenkt, würde unseres Erachtens zu einem erheblichen Anstieg der Rechtswahrnehmung und erfolgreicher Rechtsdurchsetzung durch Mieter führen.

4. Keine Sanktion von Rechtsverstößen

Der Vermieter darf nach der aktuellen gesetzgeberischen Konzeption die ab Beginn des Mietverhältnisses bis zum Zugang der Rüge rechtswidrig zu viel erlangte Miete behalten (§ 556g Abs. 2 BGB). Insofern ist es aus Vermietersicht rational, gegen die Bestimmungen der Mietpreisbremse zu verstoßen. Vor allem von gewerblich tätigen Vermietern, häufig ausländischen Gesellschaften, war daher eine proaktive Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen nicht zu erwarten. Diese Hypothese wird durch Daten von Mietright GmbH bestätigt, wonach ca. drei von vier im Online-Portal wenigermiete.de eingegebenen Mietverhältnissen rechnerische Überschreitungen der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10% zeigten.

§ 556g Abs. 2 BGB incentiviert den Vermieter somit zum Rechtsbruch und bedarf schon aus Gründen der gesetzgeberischen Konsistenz eines Korrektivs:

- Zwar hat der Mieter gegen den Vermieter Anspruch auf Schadensersatz aus § 280 BGB (vgl. etwa Urteile des LG Berlin in Sachen 65 S 70/18, 65 S 83/18, 66 S 18/18, 66 S 38/18), allerdings dürfte sich dieser Schaden in aller Regel in den außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten des Mieters erschöpfen.
- Ein mögliches weiteres Korrektiv *de lege lata* könnte der Ordnungswidrigkeitstatbestand der Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG) sein. Allerdings hat der BGH die Anforderungen vor allen an den erforderlichen Nachweis zum objektiven Tatbestand des „Ausnutzens“ so hoch angesetzt, dass die Vorschrift keine praktische Bedeutung erlangt hat.
- Ein sinnvolles Korrektiv *de lege ferenda* wäre die Streichung des Nebensatzes „und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist“ in § 556d Abs. 2 S. 1 BGB sein, um zumindest eine rückwirkende Rückforderung der zu viel gezahlten Miete ab Einzug zu ermöglichen. Diese Forderung wird seit Langem erhoben.

5. Ausnahmen zur Mietpreisbremse

Die Ausnahmen und Einschränkungen der Vorschriften zur Mietpreisbremse, namentlich § 556e Abs. 1 BGB (höhere Vormiete) und § 556e Abs. 2 (einfache Modernisierung) sowie § 556f S. 1 BGB (Neubau) und § 556f S. 2 BGB (umfassende Modernisierung), stellen, wie oben erwähnt, bereits unter dem Gesichtspunkt der Umkehr der Klagelast zulasten des Mieters eine praktische Hürde für die Durchsetzung der Rechte unter der Mietpreisbremse dar.

Hinzu kommen rechtliche Zweifelsfragen im Zusammenhang mit den Auskunftsansprüchen:

- Muss der Vermieter den Vormietvertrag bzw., falls dieser wiederum nach dem Inkrafttreten der Regelungen über die Mietpreisbremse abgeschlossen worden ist, den Vor-Vormietvertrag (ggf. in geschwärzter Form) vorlegen?

In der Praxis wird von Vermieterseite häufig lediglich ein Euro-Betrag genannt, der die Vormiete beziffern soll. Diese Auskunft ist für den Mieter nicht überprüfbar, wenn nicht eine (ggf. geschwärzte) Kopie des Vormietvertrags vorgelegt wird. Nicht selten kommt es vor, dass erst im Gerichtsverfahren (im Prozess auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete, bei dem der Vermieter voll beweislaster ist) der „bedauerliche Irrtum“ hinsichtlich einer unzutreffenden Bezifferung der Vormiete aufgedeckt wird. Hinzu kommt, dass die bloße Bezifferung der angeblichen Vormiete nicht ausreicht, um zu beurteilen, ob die genannte Vormiete den Bestandsschutz des § 556g Abs. 1 BGB genießt, denn soweit die Vormiete ihrerseits wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen der Mietpreisbremse gemäß § 556g Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam sein sollte, war sie nicht „geschuldet“ im Sinne des § 556e Abs. 1 S. 1 BGB. Da der Vermieter nicht zur Auskunft über Rechtsfragen (zur etwaigen Unwirksamkeit der Vormiete) verpflichtet sein kann, ist die Auskunftspflicht dahin auszulegen, dass neben der Bezifferung der Vormiete zumindest das Datum des Abschlusses und der Beendigung des Vormietvertrags sowie, wenn das Abschlussdatum nach dem Datum des Inkrafttretens der Regelungen über die Mietpreisbremse liegt, auch die Höhe der Vor-Vormiete sowie ggf. weitere zur Ermittlung der zulässigen Höchstmiete des Vormietverhältnisses relevanten Umstände zu nennen sind. **Es wäre wünschenswert, den Umfang der Auskunftspflicht in § 556g Abs. 3 BGB klarzustellen.**

- Der Gesetzgeber hat die Auslegung des Begriffs der umfassenden Modernisierung bewusst offengelassen und der Konkretisierung durch die Rechtsprechung überantwortet. Dementsprechend stellt selbst eine ordnungsgemäß erteilte Auskunft des Vermieters keine rechtssichere Grundlage für den Mieter dar, die Miete einseitig

zu kürzen (s.o.). Hinzu kommt, dass der Umfang der Auskunftspflicht bei einer (behaupteten) umfassenden Modernisierung (anders als bei der einfachen Modernisierung, vgl. § 556g Abs. 3 S. 2 BGB) nicht klar gesetzlich geregelt ist, so dass viele Vermieter in der Praxis nur vage Auskünfte erteilen (z.B. „umfassende Modernisierungsarbeiten in den Bereichen Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden und Elektrik im Gesamtwert von EUR 60.000“), die wiederum keine rechtssichere Grundlage für den Mieter darstellen. **Es wäre daher wünschenswert, wenn sich der Umfang der Auskunftspflicht auch bei einer umfassenden Modernisierung nach den umfassenden Auskunftsanforderungen richten würde, die bei der Modernisierungsmieterhöhung gelten (§ 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 BGB).**

6. Mietspiegelmieterhöhung nach Verstoß gegen Mietpreisbremse

Nachdem die Mietpreisbremse mittlerweile seit mehr als drei Jahren gilt, treten zunehmend Fälle auf, in denen die bereits in den zeitlichen Anwendungsbereich der Mietpreisbremse fallende Miete im Wege der Mietspiegelmieterhöhung gemäß § 558 BGB erhöht wird. Hierbei stellen sich insbesondere folgende Fragen, zu denen klare gesetzliche Regeln und, soweit ersichtlich, Rechtsprechung fehlen:

- Kann ein Mieter die Mieterhöhung wegen des Formfehlers einer unzutreffend angegebenen Ausgangsmiete zurückweisen, wenn die ursprünglich vereinbarte Miete, die auch im Mieterhöhungsverlangen genannt ist, teilweise unwirksam war?
- Kann der Mieter die Mieterhöhung wegen Verstoßes gegen die Kappungsgrenze zurückweisen, wenn bei Zugrundelegung der (niedrigeren) höchst zulässigen Miete die Kappungsgrenze durch die Mieterhöhung überschritten ist?
- Kann der Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung unter dem Vorbehalt erklären, dass sich die Ausgangsmiete als zulässig herausstellt, zumindest solange der Vermieter die gemäß § 556g Abs. 3 BGB geforderten Auskünfte nicht erteilt?
- Was gilt, wenn der Mieter der Mieterhöhung (vorbehaltlos) zustimmt? Ist die resultierende erhöhte Miete dann unabhängig von der Preisrechtswidrigkeit der Ausgangsmiete wirksam und ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse durch den Vermieter damit „geheilt“? Wenn sich Preisrechtswidrigkeit der Ausgangsmiete erst nach Zustimmung herausstellt, kann der Mieter die Zustimmung wegen Irrtums anfechten, den Wegfall der Geschäftsgrundlage erklären und/der gemäß §§ 280, 249 BGB (Naturalrestitution) die Herabsetzung der Miete auf das Niveau verlangen, auf das der Vermieter die Miete unter Einhaltung der Bestimmungen der Mietpreisbremse hätte maximal erhöhen dürfen? In dem Zusammenhang liegt ein erstes Judikat vor (AG Neukölln, Az. 14 C 69/18), wonach die Preisabrede nach

Zustimmung zur Mieterhöhung der Überprüfung durch das Gericht auch dann entzogen sei, wenn die Ausgangsmiete preisrechtswidrig war. Würde sich diese Auffassung durchsetzen, könnten Vermieter durch geringfügige und daher von den Mietern in aller Regel nicht angegriffene Mieterhöhungen die preisrechtswidrige Miethöhe nachträglich legitimieren und so die Bestimmungen zur Mietpreisbremse unterlaufen. Es muss unterstellt werden, dass sie nicht wenige Vermieter dieses „Tricks“ bedienen würden.

Es wäre wünschenswert, gesetzgeberisch zu regeln, dass eine Mieterhöhung unabhängig von der Zustimmung des Mieters keine Wirksamkeit entfaltet, soweit die Ausgangsmiete gemäß § 556g Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam war.

7. Mangelnder Kenntnisstand und mentale Vorbehalte

Zwei weitere wesentliche Gründe, die nach unserer Erfahrung für die vergleichsweise geringen Fallzahlen von Mietpreisbremseverfahren ursächlich sein dürften, sind:

- Geringe Bekanntheit der Mietpreisbremse in der Bevölkerung, insbesondere im Hinblick darauf, wie konkret die Recht geltend gemacht werden können;
- Mentale Vorbehalte bei der Geltendmachung der Rechte unter der Mietpreisbremse: Viele Mieter, besonders in den Metropolen, sind zunächst froh und dankbar, den Zuschlag für eine Wohnung überhaupt erhalten zu haben. Diese Mieter haben ein moralisches / mentales Störgefühl dabei, unmittelbar nach Unterzeichnung des Mietvertrags die Miethöhe gegenüber dem Vermieter anzugreifen. Eine solche Verhaltensweise wird teilweise als unanständig oder in sich widersprüchlich empfunden.

Außerhalb der vorgesehenen gesetzgeberischen Vorhaben sollten großflächige Aufklärungs- und Informationskampagnen für Mieter in Deutschland durchgeführt werden. Dabei sollte Mietern Mut gemacht werden, ihre Rechte wahrzunehmen. Es muss klar werden, dass nicht der Mieter, der seine Rechte wahrnimmt, einen Rechtsbruch begeht, sondern der Vermieter, der gegen das Gesetz verstößt.

C. Anmerkungen zu einzelnen Regelungen des MietAnpG

I. Regelungen über die zulässige Höhe bei Mietbeginn

1. Vorvertragliche Auskunftspflicht (§ 556g Abs. 1a BGB-E)

Die vorvertragliche Auskunftspflicht (§ 556g Abs. 1a S. 1 BGB-E) verbunden mit der in § 556g Abs. 1a S. 2 BGB-E kodifizierten sog. Obliegenheitslösung ist grundsätzlich sinnvoll, um der in Ziffer B.3 oben beschriebenen faktischen Umkehr der Klagelast zulasten der Mieter entgegenzuwirken. Sie dürfte dazu beitragen, dass (etwas) mehr Mieter den Weg einer einseitigen Mietkürzung beschreiten, ohne sich von den Risiken einer potenziellen Mietvertragskündigung wegen angeblichen Zahlungsverzugs einschüchtern zu lassen. Allerdings dürfte das „Damoklesschwert“ der Mietvertragskündigung angesichts der verbleibenden Unsicherheiten auch bei der vorgesehenen Neuregelung viele Mieter abschrecken.

Die Regelungen sind in dreierlei Hinsicht verbesserungsbedürftig:

- Der Gesetzesentwurf (dort S. 27f.) geht davon aus, dass die Beweislast bei § 556g Abs. 1a S. 2 BGB-E beim Vermieter liegt. Nach der Formulierung des Gesetzesentwurfs als Ausnahmetatbestand („kann er sich nicht (...) berufen“) und den allgemeinen Beweislastregeln (sog. „Rosenberg’sche Formel“) allerdings besteht das Risiko, dass ein Gericht die Beweislast dafür, dass der Vermieter keine (also nicht nur keine formgerechte) Auskunft vor Vertragsschluss erteilt hat (§ 556g Abs. 1a S. 3 BGB-E), beim Mieter sieht. Zwar mag den Vermieter (bei zu beweisenden negativen Tatsachen wie diese) eine sekundäre Darlegungslast im Hinblick darauf treffen, dass eine mündliche Auskunft erteilt worden ist, aber wenn der Vermieter diese Behauptung einfach aufstellt, wird sie in der Praxis kaum je zu entkräften sein. Dann steht Parteivortrag gegen Parteivortrag (oder Zeugnis gegen Zeugnis) und der Mieter bleibt beweisschuldig. Nun kann der Vermieter die Auskunft in Textform (vgl. § 556g Abs. 4 BGB-E) erteilen und sich sodann gemäß § 556g Abs. 1a S. 3 BGB-E auf die Ausnahmetatbestände berufen. Damit würde die an sich sinnvolle Obliegenheitslösung praktisch ins Leere laufen. Die Frage der Beweislastverteilung ist für die Sinnhaftigkeit und Wirksamkeit dieser Regelung daher von entscheidender Bedeutung.

In § 556g Abs. 1a S. 2 BGB-E (nicht nur in der Gesetzesbegründung) sollte klargestellt werden, dass die Beweislast für die vorvertragliche Auskunftserteilung beim Vermieter liegt, etwa durch die Formulierung „Der Vermieter kann sich nur dann auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen, soweit er die Auskunft erteilt hat.“

- **Zudem sollte die Regelung in § 556g Abs. 1a S. 3 BGB-E ersatzlos gestrichen werden.** Es ist nicht ersichtlich, dass eine Auskunftserteilung in Textform den Vermieter über Gebühr belastet, zumal ohnehin nahezu alle Wohnraummietverträge schriftlich, mindestens aber in Textform abgeschlossen werden. Die Rechtsunsicherheiten, die mit der Möglichkeit einer mündlichen Auskunftserteilung notwendig verbunden sind, stehen in keinem Verhältnis zu der vergleichsweise geringen Belastung des Vermieters durch eine formgerechte Auskunft. Insoweit kann auch auf die Rechtslage in der Schweiz verwiesen werden, wonach ein bestimmtes vorgegebenes Formular vor bzw. bei Vertragsschluss auszufüllen ist (vgl. Artt. 269 ff. Schweizer OR).

- Schließlich ist fraglich, wie verlässlich die vorvertragliche Auskunft des Vermieters in der Praxis voraussichtlich sein wird. Denn besondere Sanktionen für (schuldhaft) unzutreffend erteilte vorvertragliche Auskünfte sind nicht vorgesehen. So erscheint es aus Sicht eines Vermieters rational, sich rein vorsorglich auf alle Ausnahmetatbestände zu berufen: Der Vermieter könnte z.B. die keinen Bestandsschutz genießende und damit rechtlich unerhebliche Vormiete eines nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse abgeschlossenen Mietvertrags (oder gar eine frei erfundene Vormiete) nennen und unzutreffend eine Positiv-Auskunft nach § 556g Abs. 1a S. 1 Ziffer 2 (einfache Modernisierung) und 4 (umfassende Modernisierung) BGB-E erteilen. Sieht der Mieter aufgrund der unzutreffenden Auskünfte von einer Verfolgung seiner Rechte ab, hat der Vermieter sein Ziel erreicht.⁴ Deckt sich dagegen später auf, dass eine oder mehrere Auskünfte unzutreffend waren, kann sich der Vermieter wohl ohne Weiteres auf die jeweils „verbleibenden“ Ausnahmetatbestände berufen. **Eine alternative Regelungsmöglichkeit für diesen Anreizkonflikt könnte in einer Regelung dahin bestehen, dass der Vermieter sich auf keine der Ausnahmetatbestände berufen kann, wenn sich auch nur eine der erteilten Auskünfte als objektiv unzutreffend erweisen sollte.**

2. Herabsetzung der Anforderungen an die Rüge (Streichung des § 556g Abs. 2 S. 2 BGB)

Bei der Diskussion über die Rügeobliegenheit wird häufig übersehen (auch zum Teil von Gerichten), dass die Rüge lediglich Voraussetzung für die Rückforderung der ab

⁴ Theoretisch könnte mit einer bewusst falschen Auskunft der Tatbestand des (versuchten) Betrugs (§ 263 StGB) verwirklicht sein, jedoch wird sich (auch angesichts der bestehenden Unschärfen der maßgeblichen Rechtsbegriffe) kaum jemals die subjektive Täuschungsabsicht nachweisen lassen.

der Rüge zu viel gezahlten Miete ist.⁵ Eine einseitige Senkung der Mietzahlungen infolge der teilweisen Unwirksamkeit der Preisabrede gemäß § 556g Abs. 1 S. 1 BGB ist und bleibt unabhängig von einer Rüge rechtlich möglich. Die Rügeobliegenheit hat praktische Bedeutung erst dadurch erlangt, dass sich aus den in Ziffer B.3 genannten Gründen die faktische Klagelast zulasten des Mieters umgekehrt hat.

Es mag Mieter geben, die sich durch die formalen Anforderungen an die qualifizierte Rüge abschrecken lassen, dies dürfte aber eher die Ausnahme sein. Es finden sich im Internet problemlos zahlreiche Vorlagen für eine den Anforderungen genügende Rüge, z.B. auf der Internetseite des Deutschen Mieterbunds.

Umgekehrt erscheint allerdings auch die Gefahr, dass Vermieter mit zahlreichen haltlosen Rügen „ins Blaue hinein“ konfrontiert werden könnten, eher gering; der Vermieter ist ja nicht verpflichtet, zu einer haltlosen Rüge überhaupt Stellung zu nehmen, kann diese aber, wenn er Rechtsklarheit schaffen möchte, zum Anlass einer Feststellungsklage nehmen.

Im Vergleich zu den oben unter Ziffer B beschriebenen praktischen Problemen erscheint die Rügeobliegenheit vernachlässigbar.

II. Regelungen über die Modernisierung

1. Modernisierungsmieterhöhung (§§ 558 Abs. 5, 559 BGB-E)

Die Absenkung der Modernisierungsumlage von 11% auf 8% ist eine im Wesentlichen sozial- und wirtschaftspolitische Entscheidung, die für sich genommen grundsätzlich keinen rechtlichen oder praktischen Bedenken begegnet. Es bestehen allerdings grundsätzliche Bedenken gegen die Modernisierungsmieterhöhung in der aktuellen Fassung (dazu sogleich).

Neu und begründungsbedürftig ist die Regelung, wonach der neue reduzierte Umlagesatz nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten und dort nur für fünf (5) Jahre gelten soll. Laut Gesetzesbegründung (dort S. 29f.) sollen zwei Gründe für die örtliche Differenzierung tragend sein:

⁵ Missverständlich ist insoweit auch die Formulierung in der Gesetzesbegründung: „Der Mieter kann demnach ab der nach wie vor erforderlichen Rüge gemäß § 556g Absatz 2 BGB die Zahlung nicht geschuldeter Miete verweigern bzw. Rückzahlung verlangen.“ (S. 28). Die Verweigerung der Miete erfordert gerade keine Rüge.

- Zum einen sollen die in diesen Gebieten ohnehin von hohen Mieten betroffenen Mieter kurzfristig entlastet werden. Dies erscheint insbesondere vor dem Hintergrund der deutlich gesunkenen Finanzierungskosten gerechtfertigt.

Dieser Grund ist in zweierlei Hinsicht fragwürdig: Erstens dürften Modernisierungsmieterhöhungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten überproportional häufig „Substandard“-Objekte betreffen, z.B. Wohnungen mit Ofenheizung oder ohne Bad. Die Mieter dieser Wohnungen sind in aller Regel gerade (noch) nicht von den ortstypisch hohen Mieten betroffen. Zweitens sind die Modernisierungskosten (Bau- und Handwerkerkosten) in Ballungsgebieten in aller Regel signifikant höher als in der Fläche, während die Finanzierungskosten wohl keine regionalen Unterschiede erkennen lassen. **Es stellt sich daher im Hinblick auf Art. 3 GG die Frage, ob eine örtliche Differenzierung von ausreichenden Sachgründen getragen wäre.**

- Zum anderen ermögliche die örtliche Differenzierung eine Untersuchung der Auswirkung der Begrenzung der Modernisierungsumlage auf die Modernisierungsaktivitäten.

Ob die Datenbasis, die aus der fünfjährigen Testphase zu erwarten ist, insoweit aussagekräftige Schlussfolgerungen zulassen wird, müssen Experten beurteilen; gerade aufgrund der Unterschiedlichkeit der betroffenen Gebiete erscheint eine komparative Analyse allerdings von vornherein methodisch anfällig. Aus rechtlicher Sicht muss man sich fragen, ob es rechtfertigbar ist, die Mieter in nicht angespannten Wohnungsmärkten, die weiterhin eine 11-prozentige Umlage gewärtigen müssen, als „Versuchskaninchen“ der beabsichtigten wissenschaftlichen Untersuchung erhalten zu lassen. Wissenschaftliche Zwecke allein dürften die vorgeschlagene örtliche Differenzierung als nicht mit Art. 3 GG vereinbar erscheinen lassen.

Es ist daher wünschenswert, die zeitlich begrenzte Herabsetzung der Modernisierungsumlage von 11% auf 8% flächendeckend einzuführen.

Über die vorgeschlagene Gesetzesänderung hinaus ist im Übrigen zu fragen, wie der in § 559 BGB vorgenommene Eingriff in die Vertragsfreiheit der Parteien des Mietverhältnisses überhaupt verfassungsrechtlich zu rechtfertigen ist.

Das Bundesverfassungsgericht ist aktuell zur Entscheidung über die Verfassungsgemäßheit der Mietpreisbremse berufen ist, weil die Begrenzung der Neuvertragsmiete nach Ansicht der 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin einen ungerechtfertigten Eingriff in die Vertragsfreiheit der Mietvertragsparteien darstelle

(s.o.). Bei der Modernisierungsmieterhöhung stellt sich diese Frage in noch deutlicherer Form: Hier hat der Vermieter nicht nur das Recht, die Wohnung gegen den Willen des Mieters umzugestalten, sondern er kann dem Mieter (über Zeit) die volle Kostenlast für die Modernisierungsmaßnahmen einseitig aufbürden. Das Recht zum Modernisieren und die spiegelbildliche Duldungspflicht des Mieters lassen sich mit dem Eigentumsrecht des Vermieters rechtfertigen - aber nicht das Recht auf einseitige volle Umlage der Modernisierungskosten.

Angesichts der seit Jahren niedrigen Zinsen und des Umstandes, dass die Modernisierung definitionsgemäß zu einer dauerhaften (vgl. § 555b BGB) Werterhöhung des Eigentums des Vermieters führt, stellt sich die Frage, ob es nicht gerechtfertigt (oder gar verfassungsrechtlich geboten) ist, dass auch der Vermieter sich an den Kosten der Modernisierung beteiligt. Denkbar wäre etwa eine Kostenteilung dahin, dass der Vermieter nur die Hälfte der Kosten auf den Mieter umlegen darf.

Jedenfalls wird vor diesem Hintergrund angeregt, die Vereinbarkeit des § 559 BGB mit dem Grundgesetz zu prüfen.

Abschließend ist in wirtschaftspolitischer Hinsicht zu bedenken zu geben, dass nicht ein Modernisierungsrückstau, sondern fehlender Wohnraum in Ballungsgebieten der wesentliche Grund für die als zunehmend unerträglich empfundenen hohen Mieten ursächlich ist. Wenn man über § 559 BGB (Luxus-) Sanierungen hoch rentabel ausgestaltet, könnte sich dies zulasten von Investitionen in Wohnungsneubau auswirken und damit geradezu kontraproduktiv sein.

2. Absolute Kappungsgrenze (§ 559 Abs. 3a BGB-E)

Die Einführung einer absoluten Kappungsgrenze für Modernisierungsmieterhöhungen auf EUR 3 pro Quadratmeter alle sechs Jahre ist eine im Wesentlichen sozial- und wirtschaftspolitische Entscheidung, die grundsätzlich keinen rechtlichen oder praktischen Bedenken begegnet. Es trifft zu, dass die Modernisierungsmieterhöhung (und nicht die Mietspiegelmieterhöhung) wesentliche Ursache einer vielfach als nicht wünschenswert empfundenen „Verdrängung“ bzw. „Gentrifizierung“ in Ballungsgebieten anzusehen ist.

Unterstellt man, dass Modernisierungsmaßnahmen mit besonderer Häufung in „Substandard“-Wohnungen durchgeführt werden und berücksichtigt, dass die Mieten in derartigen Objekten in aller Regel noch vergleichsweise gering sind, so wird auch die vorgesehene absolute Kappungsgrenze nicht ausschließen, dass die betreffenden Mieten erhebliche prozentuale Steigerungen erfahren können (bis zu 100% und mehr erscheinen nicht ausgeschlossen).

Jedenfalls sollte der Gesetzgeber die Änderung des § 559 BGB zum Anlass nehmen, das bislang höchstrichterlich ungeklärte Verhältnis von Modernisierungs- und Mietspiegelmieterhöhung zueinander zu klären. Der BGH beklagte jüngst, dass er aufgrund der regelmäßig geringen Beschwerdewerte selten Revisionsverfahren zu dieser in der Praxis wichtigen Frage zu entscheiden habe (vgl. BGH, Stellungnahme des VIII. Zivilsenats im Verfahren vor dem BVerfG 1 BvR 1011/17, veröffentlicht in GE 2018, 817, 819). **Konkret sollte gesetzlich ausgeschlossen werden, dass die Miete aufgrund desselben Wohnwertmerkmals doppelt, einmal gemäß § 559 BGB und ein zweites Mal gemäß § 558 BGB, erhöht werden kann.**

3. Vereinfachtes Verfahren (§ 559c BGB-E)

Die Einführung eines vereinfachten Verfahrens für vergleichsweise geringwertige Modernisierungsmaßnahmen erscheint aus rechtlicher und praktischer Sicht als grundsätzlich sinnvoller Interessenausgleich zwischen Mieter und Vermieter, der vor allem private Vermieter bürokratisch entlasten wird.

4. Regelungen zum „Herausmodernisieren“ (§ 559d BGB-E, § 6 WiStG-E)

Der gesetzgeberische Ansatz, ein in der Praxis leider durchaus häufig anzutreffendes missbräuchliches Herausmodernisieren rechtlich einzuschränken, ist grundsätzlich begrüßenswert.

Es besteht auch Regelungsbedarf, da die aktuelle Rechtslage keine befriedigende Handhabe bereitstellt. Es mag zwar sein, dass in Missbrauchsabsicht angekündigte Modernisierungsmaßnahmen vom Mieter nicht geduldet werden müssen. Jedoch gibt es insoweit keinen effektiven Rechtsschutz: Versucht der Mieter, die Maßnahmen mittels einstweiligen Rechtsschutzes zu unterbinden, so trägt er das Schadensersatzrisiko des § 945 ZPO. Der dem Vermieter bei Vereitelung von Baumaßnahmen potenziell entstehende Schaden kann solche Größenordnungen annehmen, dass dem Mieter selbst bei guten Erfolgsaussichten einstweiliger Rechtsschutz kaum zu empfehlen sein wird. Eine normale Klage auf Unterlassung der weiteren Baumaßnahmen und/oder Beseitigung der Besitzstörung dürfte bis zu einem rechtskräftigen Urteil häufig zu lange dauern.

Allerdings ist auch die in § 559d BGB-E hierfür vorgeschlagene rechtstechnische Lösung über eine beweisrechtliche Erleichterung des Schadensersatzanspruches des Mieters gegen den Vermieter nicht der richtige Weg. Er ist mit folgenden Problemen verbunden:

- Der Vermieter soll die Vermutung der Pflichtverletzung gemäß § 559d S. 2 BGB-E durch einfaches „Darlegen“ eines objektiv nachvollziehbaren Grundes widerlegen können. Diese Darlegung kann der Vermieter auch erst im Schadensersatzprozess vornehmen. Der Mieter, der einen etwa erlittenen Schaden (dazu sogleich) im Wege einer Zahlungsklage gegen den Vermieter geltend macht, trägt somit ein erhebliches Prozessrisiko dahingehend, dass der Vermieter einen „objektiv nachvollziehbaren Grund“ darlegt; beweisen muss er ihn nicht, dies ist wiederum Sache des Mieters. Es ist schon aus diesem Grund anzunehmen, dass nur die wenigsten Mieter das Risiko eines solchen Verfahrens auf sich nehmen werden.
- Hinzukommt, dass nicht ersichtlich ist, welcher Schaden in den einzelnen Varianten der Missbrauchsvermutung konkret geltend gemacht werden soll. Welchen Schaden hat ein Mieter z.B., wenn die Modernisierungsmaßnahmen zwölf Monate lang auf sich warten lassen (§ 559d S. 1 Ziffer 1 BGB-E) oder solange ruhen (§ 559d S. 1 Ziffer 4 BGB-E)? Welchen Schaden hat er, wenn sich die monatliche Miete verdoppeln soll (§ 559d S. 1 Ziffer 2 BGB-E)? Und bei „erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters“ (§ 559d S. 1 Ziffer 3 BGB-E) steht dem Mieter ohnehin bereits heute das Minderungsrecht zu. Praktische Bedeutung scheint ein Schadensersatzanspruch daher überhaupt nur zu erlangen, wenn der Mieter wegen der Modernisierungsankündigung bzw. -maßnahme das Mietverhältnis kündigt; sein Schaden kann dann in den Umzugskosten und vor allem der unter Umständen erheblich höheren Miete in der neuen Wohnung liegen. Allerdings wird er sich bei offensichtlich missbräuchlichem Herausmodernisieren den Mitverschuldenseinwand (§ 254 BGB) entgegenhalten lassen müssen: Der Vermieter kann ggf. argumentieren, dass der Mieter ja nicht hätte kündigen und ausziehen müssen und den Schaden somit selbst zu tragen habe. Auch aus diesen Gründen ist nicht zu erwarten, dass zahlreiche Mieter entsprechende Schadensersatzklagen führen werden. Wenn und soweit dies von Vermietern wiederum antizipiert wird, dürfte die vorgeschlagene Regelungen kaum praktische Auswirkungen entfalten.

Eine alternative Regelungstechnik, die die genannten Probleme vermeidet, bestünde darin, dem Mieter zuzugestehen, die Zahlung der Miete in den in § 559d S. 1 Ziffern 1 bis 4 BGB-E genannten Fällen einzustellen, bis der Vermieter Nachweise für den etwaigen nachvollziehbaren objektiven Grund vorlegt; die „Darlegung“ allein darf nicht ausreichen.

Im Hinblick auf den in § 6 WiStG-E neu zu schaffenden Ordnungswidrigkeitstatbestands des „absichtlichen Herausmodernisierens“ ist zu befürchten, dass dieser Tatbestand ebenso wenig praktische Bedeutung erlangen wird wie § 5 WiStG, da sich die Absicht des Vermieters, den Mieter zur Kündigung zu

veranlassen, kaum je beweisen lassen und zudem ein weiterer unbestimmter Rechtsbegriff („erhebliche, objektiv nicht notwendige Belastungen“) eingeführt wird.

Berlin, 31. Oktober 2018

(Dr. Daniel Halmer)