



Sachstand

Regelungen der Mietpreisregulierung in ausgewählten europäischen Staaten

Regelungen der Mietpreisregulierung in ausgewählten europäischen Staaten

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 069/21
Abschluss der Arbeit: 31. August 2021
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Bau und Stadtentwicklung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Rechtslage in Deutschland	4
3.	Übersicht über die Rechtslage in ausgewählten europäischen Staaten	5
3.1.	Finnland	5
3.2.	Frankreich	6
3.3.	Niederlande	8
3.4.	Österreich	9
3.5.	Schweden	10
3.6.	Spanien	11
3.7.	Tschechische Republik	11

1. Einleitung

Eine Mietpreisregulierung bei Wohnraummietverträgen ist die meist staatliche Festlegung von Mietpreisen durch Gesetz bzw. ein Verbot von Mieterhöhungen. Obwohl die in der Bundesrepublik Deutschland aktuell geläufigen Begrifflichkeiten der Mietobergrenzen beziehungsweise der Mietpreisbindung bei Bestands- und Neuvertragsmieten im Wesentlichen Wortschöpfungen des aktuellen deutschen Mietrechts sind, können die hiermit bezeichneten Instrumente hierzulande inzwischen auf eine lange Rechtstradition zurückgreifen.¹ Auch im europäischen Raum existieren verschiedene Modelle der Mietpreisregulierung und Maßnahmen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Nach einem kurzen und cursorischen Überblick über die Rechtslage in Deutschland sollen daher Modelle der Mietpreisregulierung in ausgewählten EU-Mitgliedsstaaten exemplarisch dargestellt werden.

2. Rechtslage in Deutschland

Das aktuell wichtigste Instrument, die sogenannte „Mietpreisbremse“, ist zivilrechtlich seit dem 1. Juni 2015 in § 556d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB)² normiert und regelt in bestimmten Gebieten mit einem „angespannten Wohnungsmarkt“ die für Wohnraum zulässige Miethöhe bei Beginn des Mietverhältnisses. Diese darf die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist nach § 558 Abs. 2 BGB die Miete, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert wurde.

Zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete können nach § 558a Abs. 2 BGB unter anderem ein Mietspiegel, eine Auskunft aus einer Mietdatenbank oder ein Sachverständigengutachten herangezogen werden. Die Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt, in denen die Mietpreisbremse gilt, werden nach § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren bestimmt.

Bis auf Sachsen, Sachsen-Anhalt und das Saarland haben alle Bundesländer eine entsprechende Verordnung erlassen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen nach § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist. Dies kann nach § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB unter anderem der Fall sein, wenn die Mietpreise in dem entsprechenden Gebiet deutlich schneller steigen als im Bundesdurchschnitt oder wenn die durchschnittliche Belastung der Miethaushalte den Bundesdurchschnitt deutlich übersteigt.

1 Vgl. zur Rechtslage in Deutschland sowie zur hiesigen Entwicklung des Mietpreisrechts: Wissenschaftliche Dienste, Dokumentation WD 7 - 3000 - 63/21, Die Entwicklung des Mietpreisrechts, abrufbar unter: <https://www.bundestag.de/resource/blob/852836/16190a1fb89c2322801e199275c2ec5d/WD-7-063-21-pdf-data.pdf> (letzter Abruf dieses Links und aller weiteren am 31. August 2021).

2 Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2021 (BGBl. I S. 3338) geändert worden ist.

Es bestehen verschiedene Ausnahmen, für die auch in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt die Mietpreisbremse nicht gilt. So ist sie nach § 556f BGB nicht anzuwenden auf Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet werden sowie auch nicht auf die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung.

Sofern und soweit die Miete nach den vorstehend beschriebenen Regelungen zu hoch ist und der Vermieter seiner gesetzlichen Verpflichtung zur Herabsetzung der Miete nicht selbst nachkommt, kann der Mieter die überhöhte Miete rügen, den überschießenden Betrag einbehalten und bereits zu viel gezahlte Miete zurückfordern, § 556g BGB.

Darüber noch hinausgehend hatte das Bundesland Berlin am 30. Januar 2020 das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, den sog. „Mietendeckel“, erlassen. Das Gesetz enthielt gegenüber der oben beschriebenen „Mietpreisbremse“ des § 556d Abs. 1 BGB erheblich weiter einschränkende Regelungen zur Miethöhe. So war es ab dem 23. Februar 2020 mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren zunächst verboten, für bestehende Wohnraummietverhältnisse höhere Wohnraummieten zu fordern, als sie grundsätzlich am 18. Juni 2019 wirksam vereinbart beziehungsweise geschuldet waren.

Das Bundesverfassungsgericht hat das Berliner Landesgesetz jedoch in einer viel beachteten Entscheidung mit Beschluss vom 25. März 2021 für mit dem Grundgesetz unvereinbar und deshalb nichtig erklärt.³ Das Bundesverfassungsgericht führte insoweit aus, dass Regelungen zur Miethöhe für frei finanzierten Wohnraum, der auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden könne, in die sogenannte konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit fielen. Die Bundesländer seien daher nur zur Gesetzgebung befugt, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz keinen abschließenden Gebrauch gemacht habe, Art. 70, 72 Abs. 1 Grundgesetz (GG)⁴. Da der Bundesgesetzgeber das Mietpreisrecht in den §§ 556 - 561 BGB jedoch abschließend geregelt habe, sei aufgrund der Sperrwirkung des Bundesrechts für die Gesetzgebungsbefugnis der Länder kein Raum.

3. Übersicht über die Rechtslage in ausgewählten europäischen Staaten⁵

3.1. Finnland

In Finnland wurde die gesetzliche Regelung des Mietpreises in den 1990er Jahren dereguliert. Derzeit gibt es in Finnland sowohl nicht subventionierte Mietwohnungen als auch Mietwohnungen, die der Mietpreisregelung unterliegen. In nicht subventionierten Mietwohnungen werden die Mieten nach den vertraglichen Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter festgelegt.

3 Vgl. BVerfG, Beschluss vom 25. März 2021, Az.: 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20, NJW 2021, 1377.

4 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 u. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 29. September 2020 (BGBl. I S. 2048) geändert worden ist.

5 Die Angaben unter diesem Gliederungspunkt basieren auf einer Abfrage bei den Parlamentsverwaltungen der entsprechenden Mitgliedsstaaten. Die erhaltenen Antworten in englischer und französischer Sprache wurden im Rahmen einer Arbeitsübersetzung ins Deutsche übersetzt. Bei der deutschen Wiedergabe von Rechtsvorschriften im nachfolgenden Gliederungspunkt handelt es sich folglich nicht um amtliche Übersetzungen.

Die Grundlage für die Festlegung der Miete ist im Gesetz über die Vermietung von Wohnraum (481/1995) festgelegt. Danach kann auch eine Indexmiete vereinbart werden. Es ist möglich, vertraglich zu vereinbaren, dass der Vermieter die Miete einseitig erhöhen kann, wenn die Gründe für mögliche Erhöhungen vorher festgelegt werden. Zudem muss eine Mieterhöhung schriftlich mitgeteilt werden.

Der Staat unterstützt die Schaffung von bezahlbarem und sozialem Mietwohnungsbau, indem er Zinszuschüsse für zu diesem Zweck aufgenommene Darlehen zahlt und eine staatliche Bürgschaft für diese Darlehen übernimmt. Diese Darlehen haben in der Regel eine Laufzeit von 40 Jahren. Während dieser Zeit müssen die Mieter nach sozialen Gesichtspunkten ausgewählt und die Miete nach dem Selbstkostenprinzip festgelegt werden. Es besteht auch die Möglichkeit, ein kurzfristiges zinsverbilligtes Darlehen für den bezahlbaren und sozialen Mietwohnungsbau zu erhalten. Die Darlehenslaufzeit kann zwischen zehn und 30 Jahren betragen.

Das Selbstkostenmietprinzip staatlich geförderten Wohnraums besagt, dass von den Mietern für eine Wohnung nicht mehr Miete verlangt werden darf, als zur Deckung der Finanzierungs- und Erhaltungskosten der Wohnung und des dazugehörigen Grundstücks, neben den sonstigen Einkünften, erforderlich ist. Was in diese Kosten mit einberechnet werden kann, ist gesetzlich festgelegt. Die Miete kann jedoch auch in dieser Zeit, beispielsweise nach Instandhaltungsmaßnahmen, erhöht werden, da diese im Kostenmietprinzip mit einberechnet werden.

Mietverträge zwischen Privaten unterliegen dem finnischen Zivilrecht. Das Gesetz über Zinszuschüsse für Mietwohnbaudarlehen fällt in den Bereich des Umweltrechts. Bei subventioniertem Wohnraum wird bei ungerechtfertigten Mietpreisen die zuständige staatliche Stelle tätig. Bei privat vermietetem Wohnraum kann der Vermieter oder der Mieter die Angemessenheit der Miete einem Gericht zur Prüfung vorlegen. Eine Klage auf Überprüfung der Angemessenheit der Miete kann nicht nach Beendigung des Mietverhältnisses erhoben werden. Der Vermieter darf den Mietvertrag in der Zeit, in der die Angemessenheit der Miete auf Antrag des Mieters von einer unteren Instanz geprüft wird, nicht kündigen.

3.2. Frankreich

Die Mietpreisregulierung betrifft in Frankreich Mietverträge für möblierte oder unmöblierte Wohnungen, die als Hauptwohnsitz oder gemischt (beruflich und als Hauptwohnsitz) genutzt werden. Sie gilt sowohl bei der Erstvermietung als auch bei der Verlängerung eines auslaufenden Mietvertrags. Sie gilt jedoch nicht für den sozialen Wohnungsbau (HLM).

Die Mietpreisregulierung findet sich im Gesetz Nr. 2018-1021 vom 23. November 2018 „über die Entwicklung des Wohnungswesens, der Raumordnung und der Digitalwirtschaft“ (bekannt als „ELAN-Gesetz“).⁶

Artikel 140 des ELAN-Gesetzes enthält insbesondere folgende Regelungen:

⁶ Abrufbar in französischer Sprache unter: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000037639478/>.

„Versuchsweise und für einen Zeitraum von fünf Jahren ab Veröffentlichung dieses Gesetzes [...] können die für das Wohnungswesen zuständigen öffentlichen Trägerschaften der interkommunalen Zusammenarbeit, die Gemeinde Paris, die öffentlichen Gebietskörperschaften des Großraums Paris, der Großraum Lyon und der Großraum Aix-Marseille-Provence die Einführung einer in diesem Artikel geregelten Mietpreisregulierung beantragen. Auf Vorschlag des Antragstellers, der innerhalb von zwei Jahren nach Veröffentlichung des Gesetzes übermittelt werden muss, legt eine Verordnung den Umfang des Gebiets der antragstellenden Gebietskörperschaft fest, für das die Regelung gilt, wenn die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

Nr. 1 Ein erheblicher Unterschied zwischen der Durchschnittsmiete im privaten Mietsektor und der Durchschnittsmiete im sozialen Mietsektor;

Nr. 2 Eine hohe Medianmiete;

Nr. 3 Eine niedrige Quote von Wohnungsneubauten im Verhältnis zum Wohnungsbestand in den letzten fünf Jahren;

Nr. 4 Begrenzte Aussichten für den im lokalen Wohnungsbauprogramm vorgesehenen mehrjährigen Wohnungsbau und schwache Entwicklungsperspektiven.

Für jedes auf diese Weise festgelegte Gebiet legt der Vertreter des Staates im Departement jährlich durch Erlass eine Referenzmiete, eine erhöhte Referenzmiete und eine ermäßigte Referenzmiete fest, die durch einen Preis pro Quadratmeter Wohnfläche, nach Wohnungskategorie und Standort angegeben werden.“

In Paris wird bereits im dritten Jahr eine Mietpreisregulierung umgesetzt. Die Referenzmieten wurden durch Erlass des Präfekten von Paris vom 7. Juni 2021 festgelegt und gelten ab dem 1. Juli 2021.⁷

Die Mietpreisregulierung stützt sich sowohl auf zivilrechtliche als auch auf öffentlich-rechtliche Vorschriften:

- Zivilrecht: Der Mieter kann die Höhe der Miete vor den ordentlichen Gerichten anfechten.
- Öffentliches Recht: Der Präfekt kann gegen den Vermieter (natürliche oder juristische Person) ein Bußgeld wegen Nichteinhaltung des im Erlass des Präfekten festgelegten Höchstbetrags verhängen.

Bei Streitigkeiten über die Höhe der Miete können sich die Mieter an die Schlichtungskommission des Departements (CDC) oder direkt an die ordentlichen Gerichte wenden.

Die Anrufung der CDC ist freiwillig und unentgeltlich. Seit Juli 2019 wurde es in Paris 75 Mal in Anspruch genommen und in 49 Fällen wurde eine Einigung erzielt.

7 Abrufbar in französischer Sprache unter: <https://www.paris.fr/pages/l-encadrement-des-loyers-parisiens-en-vigueur-le-1er-aout-2712>.

Es gibt verschiedene Fälle von Rechtsstreitigkeiten zwischen dem Vermieter und dem Mieter:

Sofern die Referenzmieten nicht im Mietvertrag aufgeführt sind gilt folgendes:

Die Höhe der Referenzmiete und der erhöhten Referenzmiete müssen im Mietvertrag angegeben werden. Andernfalls kann der Mieter innerhalb eines Monats ab Wirksamwerden des Mietvertrags dem Vermieter per Einschreiben mit Rückschein eine entsprechende Aufforderung zukommen lassen. Der Vermieter kann dann innerhalb eines Monats ab Eingang des Mieterschreibens antworten. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine Antwort oder verweigert der Vermieter die Angabe, kann der Mieter innerhalb von zwei Monaten beim für den Wohnungsstandort zuständigen Gericht (Abteilung Mietrecht) gegebenenfalls eine Mietminderung erwirken.

Sofern die Miete höher ist als die erhöhte Referenzmiete gilt folgendes:

Der Mieter kann innerhalb von drei Jahren ab Unterzeichnung des Mietvertrags vor der Schlichtungskommission des Departements oder direkt vor Gericht eine Mietminderung fordern. Wird dieser stattgegeben, gilt sie rückwirkend ab Wirksamwerden des Mietvertrags. Die zu viel gezahlte Summe wird dem Mieter vom Vermieter zurückerstattet und die Höhe der Kautions wird gegebenenfalls angepasst.

Sofern der Mietvertrag einen Mietzuschlag vorsieht gilt folgendes:

Der Mieter kann den Betrag innerhalb von drei Monaten nach Unterzeichnung des Mietvertrags beanstanden. Vor einem gerichtlichen Verfahren ist hier allerdings die vorherige Anrufung der CDC verpflichtend. Es obliegt dem Vermieter, den Mietzuschlag zu rechtfertigen, insbesondere anhand der besonderen Merkmale der Wohnung. Diese müssen im Übrigen im Mietvertrag aufgeführt sein. Scheitert die Schlichtung, kann der Mieter innerhalb von drei Monaten nach der Stellungnahme der Kommission vor Gericht die Aufhebung oder Kürzung des Mietzuschlags verlangen. Die Entscheidungen der CDC und des Gerichts gelten rückwirkend ab Wirksamwerden des Mietvertrags.

Sofern der Mietvertrag ausläuft gilt folgendes:

Der Mieter kann dem Vermieter einen Vorschlag zur Herabsetzung der Miete unterbreiten, wenn die im Mietvertrag festgelegte Miete (ohne Mietzuschlag) höher als die zum Zeitpunkt des Vorschlags geltende erhöhte Referenzmiete ist. Der Mieter muss seinen Vorschlag spätestens fünf Monate vor Ablauf des Vertrags per Einschreiben mit Rückschein übermitteln. Lehnt der Vermieter den Vorschlag ab oder liegt vier Monate vor Ablauf des Mietvertrags keine Antwort des Vermieters vor, kann der Mieter die CDC anrufen. Scheitert die Schlichtung, kann vor Ablauf des Vertrags das Gericht angerufen werden.

3.3. Niederlande

Das Mietrecht in den Niederlanden ist im niederländischen Civil Code, im Dutch Residential Tenancies Act und dem Dutch Residential Tenancies Decree geregelt. In diesen Gesetzen finden sich auch Deckelungen für Mietpreise. Seit dem 1. Mai 2021 beträgt die maximale Preissteigerung

für Mieten im Jahr 2021 2,4 %. Bis 2024 wird jährlich eine maximale Mietpreissteigerung festgelegt. Diese ergibt sich aus einer Steigerung von 1 % plus der Inflationsrate. Ausgenommen davon sind Erhöhungen in den Mietnebenkosten, die der Vermieter jedoch aufschlüsseln muss.

In den Niederlanden gibt es das Mietgericht (Huurcommissie), eine unparteiische Organisation, die Mietern und Vermietern hilft, indem sie Informationen bereitstellt, Nachforschungen anstellt, bei Konflikten vermittelt oder, falls erforderlich, den Konflikt formell durch eine für beide Parteien verbindliche Entscheidung löst.

3.4. Österreich

In Österreich finden sich Regelungen zur Mietpreisbegrenzung im Mietrechtsgesetz⁸ und somit im Bereich des Zivilrechts. Es gibt gegenwärtig drei unterschiedliche Zinsbegrenzungssysteme, nämlich das sogenannte Richtwertsystem, die Begrenzung über den angemessenen Mietzins und die Zinsgrenzen für Kategorie D-Wohnungen. Die gesetzlichen Mietzinsobergrenzen des Mietrechtsgesetzes (MRG) betreffen nur Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten im Vollanwendungsbereich des MRG (siehe dazu § 1 MRG). Für Mietgegenstände, auf die das MRG gar nicht (§ 1 Abs. 2 MRG) oder bloß teilweise (§ 1 Abs. 4 MRG; grob zusammengefasst handelt es sich dabei um Mietgegenstände in frei finanzierten Neubauten, in Dachböden, in Auf- und Anbauten sowie in Wohnungseigentumsobjekten und in Wirtschaftsparks) zur Anwendung gelangt, gibt es keine Mietzinsobergrenze; es darf prinzipiell ein „freier“ Mietzins vereinbart werden. Beschränkungen ergeben sich einzig aus den allgemeinen Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs (ABGB), vor allem aus dem Verbot des Wuchers.

Für Mieter von Genossenschaftswohnungen gelten eigene Regelungen, nämlich die Mietzinsbeschränkungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG). Bei gefördert errichteten (bzw. sanierten) Wohnhäusern und Wohnungen können überdies Mietzinsobergrenzen nach den Wohnbauförderungsgesetzen der Länder zur Anwendung kommen.

Das MRG sieht gegenwärtig drei unterschiedliche Mietzinsregulative mit jeweils getrennten Anwendungsbereichen vor:

- den angemessenen Mietzins (§ 16 Abs. 1 MRG),
- den Richtwertmietzins (§ 16 Abs. 2 MRG) und
- die Zinsgrenzen für Kategorie D-Wohnungen (§ 16 Abs. 5 und 6 MRG).

Die Zinsgrenze nach dem Angemessenheitssystem wird durch das Gesetz nur sehr vage und unscharf vorgezeichnet, indem lediglich einige allgemeine Kriterien für die Beurteilung der Angemessenheit genannt werden.

8 Abrufbar unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531>.

Nach der gesetzlichen Konzeption ist das Richtwertsystem der zentrale Mietzinsbegrenzungsmechanismus des MRG; in der Praxis unterliegt heute wohl nur noch ein geringer – wenngleich jedenfalls zweistelliger – Prozentsatz aller Mietwohnungen diesem Regime, und dieser Anteil schrumpft tendenziell. Das Richtwertsystem wurde mit dem 1. März 1994 durch das 3. WÄG eingeführt und ersetzte das bis dahin in gültige Categoriesystem.

Heute gelten gemäß § 16 Abs. 5 MRG nur noch für Wohnungen der Ausstattungskategorie D fixe betragliche Zinsgrenzen („Kategoriezins“). Die Einordnung einer Wohnung in eine der vier Ausstattungskategorien ist jedoch für zwischen dem 1. Januar 1982 und dem 28. Februar 1994 geschlossene Mietzinsvereinbarungen über Wohnungen weiter maßgeblich, weil die damaligen Zinsgrenzen nach dem Categoriesystem für diese Verträge weiterhin in Geltung stehen.

Verstöße gegen die im MRG normierten Mietzinshöchstgrenzen sind mit Teilnichtigkeit bedroht, die vom Mieter binnen drei Jahren ab der Mietzinsvereinbarung (bei befristeten Verträgen bis sechs Monate nach Vertragsende) vor der Schlichtungsstelle oder vor Gericht geltend gemacht werden müssen.

3.5. Schweden

In Schweden muss die Miete im Mietvertrag auf einen festen Betrag festgelegt werden. Es ist somit nicht möglich die Miete an eine Indexklausel zu knüpfen. Der Mietvertrag kann auch eine Verhandlungsklausel enthalten, die den Mieter verpflichtet die Miete zu zahlen, die in künftigen Tarifverhandlungen gemäß dem schwedischen Rent Negotiation Act festgelegt wird.

Die danach stattfindenden Kollektivverhandlungen werden zwischen dem Vermieter – der manchmal durch eine Eigentümerorganisation vertreten wird – und einer Mieterorganisation geführt, die fast immer dem Mieterverband (Hyresgästföreningen) angeschlossen ist. Wenn eine Verhandlung abgeschlossen ist, können die Mieten für die Wohnungen, die Gegenstand der Verhandlungen sind, ohne weiteres angepasst werden. Tarifverhandlungen werden in der Regel einmal jährlich im Herbst geführt, sodass die Mieten zum 1. Januar des folgenden Jahres erhöht werden können. Die Mieter haben das Recht, aus dem kollektiven Verhandlungssystem auszusteigen, aber nur sehr wenige Mieter haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Somit werden die Mieten in Schweden für die meisten Wohnungen durch Tarifverhandlungen festgelegt.

Können sich die Parteien nicht einigen und handelt es sich bei dem Vermieter um ein öffentliches kommunales Wohnungsunternehmen, wird der Streit an das Rental Market Committee verwiesen. Dieses Gremium wurde von der schwedischen Vereinigung für öffentliches Wohnungswesen und dem Mieterverband eingerichtet, um lokale Streitigkeiten zu verhindern und zu lösen. Handelt es sich bei dem Vermieter um einen Privateigentümer, ist das Regional Rent Tribunal zuständig. Die vom Regional Rent Tribunal festgesetzten Mieten orientieren sich an Vergleichswohnungen mit ähnlichem Gebrauchswert, d.h. mit annähernd gleicher Lage, Standard, Ausstattung usw. Die Miete gilt als nicht angemessen, wenn sie wesentlich höher ist, als die Miete für Wohnungen mit vergleichbarem Gebrauchswert.

Die Kosten für den Bau neuer Wohngebäude sind in Schweden vergleichsweise hoch. Dies hat zur Folge, dass Vermieter von Neubauten oftmals Mieten verlangen wollen, die deutlich höher sind als die Mieten für etwas ältere Gebäude mit ähnlichem Gebrauchswert. Im Jahr 2006 wurde

daraufhin eine Bestimmung über „Vermutungsmieten“ eingeführt, um höhere Mieten zu ermöglichen und gleichzeitig sicherzustellen, dass sie nicht zu einem Anstieg der Mieten für den vorhandenen Bestand führen. Die Bestimmung regelt, dass die Miete für eine Neubauwohnung, die vor dem Einzug der Mieter durch eine Vereinbarung mit einer etablierten Mieterorganisation festgelegt wurde, ohne weitere Überprüfung als angemessen gelten soll. Dies gilt für fünfzehn Jahre. Gleichzeitig darf eine solche Wohnung nicht als Vergleichswohnung herangezogen werden.

3.6. Spanien

In Spanien kann die Miete während eines laufenden Mietvertrages bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung jährlich verändert werden. Falls es zu keiner Einigung zwischen Vermieter und Mieter kommt, wird der Mietvertrag nicht verändert. Alternativ kann eine Indexmiete vertraglich vereinbart werden, bei der sich die Miete jährlich nach dem Index der Wettbewerbsgarantie (Índice de Garantía de Competitividad) erhöht. Der Index wird monatlich vom spanischen Nationalen Institut für Statistik (INE) berechnet und veröffentlicht. Dabei darf die jährliche Mieterhöhung die prozentuale Veränderung des Verbraucherpreisindex (Índice de Precios al Consumo) nicht überschreiten. Auf nationaler Ebene sind die Mieter dafür zuständig, bei Missachtung ihrer Rechte selbst vor Gericht zu klagen.

Die derzeitige Regierung plant in ihrem Koalitionsvertrag „missbräuchliche Mietpreiserhöhungen einzudämmen“. Dazu sollen die notwendigen Regulierungsmaßnahmen gefördert werden, um missbräuchlichen Mietpreiserhöhungen in angespannten Marktgebieten zu begrenzen. Die Autonomen Gemeinschaften und / oder Gemeinderäte sollen befähigt werden, eigene Indexmietmodelle auf der Grundlage des staatlichen Systems zu erlassen. Ziel ist es, den Autonomen Gemeinschaften und / oder Gemeinderäten die Möglichkeit zu eröffnen, besonders belastete Marktgebiete zu regulieren.

Darüber hinaus haben einige Selbstverwaltungsgemeinschaften die Mietpreise bereits strenger reguliert, so auch Katalonien durch das Gesetz 11/2020 vom 18. September 2020 über dringende Maßnahmen zur Mietpreisbegrenzung in Wohnungsmietverträgen und zur Änderung des Gesetzes 18/2007, des Gesetzes 24/2015 und des Gesetzes 4/2016 über den Schutz des Rechts auf Wohnen. In Katalonien werden die Sanktionen aus diesem Gesetz von den Verwaltungsbehörden verhängt.

3.7. Tschechische Republik

In der Tschechischen Republik enthalten die §§ 2235 – 2301 des Civil Codes besondere Bestimmungen für die Vermietung einer Wohnung oder eines Gebäudes. Diese Bestimmungen finden Anwendung, wenn der Hauptzweck des Mietvertrages darin besteht, Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Mietparteien können eine jährliche Mieterhöhung vereinbaren. Die Höhe der vereinbarten Mieterhöhung kann eingeschränkt werden, wenn diese offensichtlich unverhältnismäßig ist. Haben die Parteien eine Mieterhöhung nicht vereinbart oder ausdrücklich ausgeschlossen, so kann der Vermieter schriftlich die Miete bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen.

Diese Regelungen schützen den Mieter jedoch nicht, wenn er einen neuen Mietvertrag abschließt. Hierin liegt die Schwachstelle: In der Tschechischen Republik gibt es keine gesetzliche Begren-

zung für den Abschluss eines befristeten Mietvertrages. Infolgedessen sind unbefristete Mietverträge selten. Ein Mietvertrag wird in der Regel für ein Jahr abgeschlossen und dann verlängert. Für eine solche Verlängerung gibt es jedoch keine Begrenzung der Mieterhöhung. In der Praxis bedeutet dies, dass die Miete um so viel erhöht werden kann, wie der Mieter zu akzeptieren bereit ist.

* * *