

Mieterhöhungsmechanismen im Wohnraummietrecht in vergleichender Sicht

Dissertation
zur Erlangung des Doktorgrades
der Juristischen Fakultät der Universität Bremen

von
Urs Pochciol
2021

Gutachter:

- 1. Prof. Dr. Christoph Ulrich Schmid**
- 2. Prof. Dr. Lorenz Kähler**

Kolloquium am: 13.07.2022

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Literaturverzeichnis	V
Abkürzungsverzeichnis	XIX
A Einleitung	1
A.I Einführung in die Problematik und Zielsetzung	3
A.II Gang der Untersuchung	6
B Methodische Grundlagen der Untersuchung	9
B.I Definition und Auswahl des untersuchten Problems.....	9
B.II Die Auswahl der untersuchten Länder	10
B.III Wertungssystem	11
B.III.1 Wertungskriterien	11
B.III.2 Wertungsskala.....	16
B.IV Zugrunde gelegtes Material und Stand der Wissenschaft	18
C Länderberichte	20
C.I Deutschland	20
C.I.1 Rechtskreis	20
C.I.2 Besitzrecht der Mieter	21
C.I.3 Historische Entwicklung des Mietrechts	22
C.I.4 Mietsektoren und anzuwendendes Recht	30
C.I.4.1 Preisfreier Wohnraum.....	30
C.I.4.2 Preisgebundener Wohnraum.....	31
C.I.5 Mietvertragsarten	32
C.I.6 Mieterhöhungsmechanismen	33
C.I.6.1 Preisfreier Wohnraum.....	33
C.I.6.1.1 Zweiseitige Mieterhöhung	33
C.I.6.1.2 Einseitige Mieterhöhung.....	45
C.I.6.1.3 Betriebskosten	49
C.I.6.2 Preisgebundener Wohnraum.....	50
C.I.7 Interventionsmöglichkeiten des Mieters	53
C.I.8 Bewertung und Zusammenfassung.....	56
C.II Österreich.....	62
C.II.1 Rechtskreis	62
C.II.2 Besitzrecht der Mieter	62
C.II.3 Historische Entwicklung des Mietrechts	62
C.II.4 Mietsektoren und anzuwendendes Recht	65
C.II.4.1 Privater Mietsektor	66

C.II.4.2	Öffentlicher/sozialer Mietsektor.....	68
C.II.5	Mietvertragsarten	69
C.II.6	Mieterhöhungsmechanismen	70
C.II.6.1	Privater Mietsektor	70
C.II.6.1.1	Vollanwendungsbereich.....	70
C.II.6.1.2	Teilanwendungs- und Vollaussnahmebereich	82
C.II.6.2	Öffentlicher/sozialer Mietsektor.....	84
C.II.6.2.1	Gemeinnützige Bauvereinigungen	84
C.II.6.2.2	Gemeindewohnungen.....	89
C.II.7	Interventionsmöglichkeiten des Mieters	89
C.II.7.1	Privater Mietsektor	89
C.II.7.1.1	Vollanwendungsbereich.....	89
C.II.7.1.2	Teilanwendungs- und Vollaussnahmebereich	90
C.II.7.2	Öffentlicher/Sozialer Mietsektor	91
C.II.8	Bewertung und Zusammenfassung.....	92
C.III	England.....	98
C.III.1	Rechtskreis	98
C.III.2	Besitzrecht der Mieter	98
C.III.3	Historische Entwicklung des Mietrechts	100
C.III.4	Mietsektoren und anzuwendendes Recht	103
C.III.5	Mietvertragsarten	104
C.III.5.1	Privater Mietsektor	105
C.III.5.1.1	<i>Assured shorthold tenancy</i>	105
C.III.5.1.2	<i>(Fully) assured tenancy</i> (auch sozialer Mietsektor).....	106
C.III.5.1.3	<i>Controlled/regulated/protected/statutory tenancy</i>	107
C.III.5.2	Öffentlicher/Sozialer Mietsektor	108
C.III.5.2.1	<i>Secure tenancy</i>	108
C.III.5.2.2	<i>Flexible tenancy (new secure tenancy)</i>	108
C.III.6	Mieterhöhungsmechanismen	109
C.III.6.1	Privater Mietsektor	109
C.III.6.1.1	<i>Assured shorthold tenancies</i>	109
C.III.6.1.2	<i>(Fully) assured tenancy</i> (auch sozialer Mietsektor).....	111
C.III.6.1.3	<i>Controlled/regulated/protected/statutory tenancies</i>	111
C.III.6.2	Öffentlicher/Sozialer Mietsektor	114
C.III.6.2.1	<i>(Fully) assured tenancy</i>	114
C.III.6.2.2	<i>Secure tenancy/flexible tenancy</i>	114
C.III.6.3	Mieterhöhung wegen Renovierung/Modernisierung	117
C.III.6.4	Erhöhung der Nebenkosten (service charges) Erhaltungs- und Reparaturarbeiten	118
C.III.7	Interventionsmöglichkeiten	119

C.III.7.1	<i>(Fully) assured und assured shorthold tenancy</i>	119
C.III.7.2	<i>Regulated tenancies</i>	120
C.III.7.3	<i>Secure tenancies</i>	120
C.III.8	Bewertung und Zusammenfassung.....	121
C.IV	Schottland	126
C.IV.1	Rechtskreis	126
C.IV.2	Besitzrecht der Mieter	126
C.IV.3	Historische Entwicklung des Mietrechts	127
C.IV.4	Mietsektoren und anzuwendendes Recht	130
C.IV.4.1	Privater Mietsektor	130
C.IV.4.2	Öffentlicher Mietsektor.....	130
C.IV.5	Mietvertragsarten	131
C.IV.5.1	Privater Mietsektor	131
C.IV.5.1.1	<i>Short assured tenancy</i>	131
C.IV.5.1.2	<i>Fully assured tenancy</i>	133
C.IV.5.1.3	<i>Protected/regulated tenancies</i>	133
C.IV.5.1.4	<i>Private residential tenancy</i>	133
C.IV.5.2	Öffentlicher/Sozialer Mietsektor	135
C.IV.6	Mieterhöhungsmechanismen	136
C.IV.6.1	Privater Mietsektor	136
C.IV.6.1.1	<i>Assured tenancy und short assured tenancy</i>	136
C.IV.6.1.2	<i>Regulated tenancy</i>	137
C.IV.6.1.3	<i>Private residential tenancy</i>	137
C.IV.6.1.4	Betriebskosten, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	139
C.IV.6.2	Öffentlicher/sozialer Mietsektor - <i>Scottish secure tenancy</i>	139
C.IV.7	Interventionsmöglichkeiten des Mieters	141
C.IV.7.1	<i>(Short/fully) assured tenancy</i>	141
C.IV.7.2	<i>Protected/regulated tenancy</i>	141
C.IV.7.3	<i>Private residential tenancy</i>	141
C.IV.7.4	<i>Scottish secure tenancy</i>	143
C.IV.8	Bewertung und Zusammenfassung.....	143
D	Auswertung	148
D.I	Vergleich	148
D.I.1	Rechtskreise	148
D.I.2	Besitzrechte der Mieter	150
D.I.3	Historische Entwicklungen	152
D.I.4	Mietsektoren und Mietvertragsarten	155
D.I.5	Mieterhöhungsmechanismen	157
D.I.5.1	Private (preisfreier) Mietsektoren	160

D.I.5.1.1	Anfangsmietzinse	161
D.I.5.1.2	Bestandsmietzinse – Gewinnmaximierung	169
D.I.5.1.3	Bestandsmietzinse – Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	179
D.I.5.1.4	Bestandsmietzinse – verbrauchsabhängige Betriebskosten	185
D.I.5.2	Preisgebundene/Öffentliche/Soziale Mietsektoren	186
D.I.6	Interventionsmöglichkeiten	191
D.I.7	Übersicht Bewertungsmatrix	196
D.I.7.1	Regulierung der Anfangsmietzinse – privater Mietsektor	196
D.I.7.2	Regulierung der Bestandsmietzinse – privater Mietsektor	197
D.I.7.3	Regulierungen der sozialen Mietsektoren	198
D.II	Ergebnisse des Vergleichs	198
E	Abschließende Betrachtung der Arbeitsziele.....	202
E.I	Eckpunkte für die Verbesserung deutscher <i>bad practices</i>	202
E.II	Hindernisse für ein europäisch orientiertes Mietrecht.....	205
E.III	Endergebnis.....	209

Literaturverzeichnis

Bücher und Aufsätze

- Arnott, Rent Control Arnott, Richard, Tenancy Rent Control, SWEDISH ECONOMIC POLICY REVIEW 10 (2003) 89-121, abrufbar unter: www.government.se/contentassets/6e57e1d818bb4b289ac512bb7d307fa5/richard-arnott-tenancy-rent-control (letzter Zugriff: 12.02.2023)
- Blank/Börstinghaus Blank, Hubert; Börstinghaus, Ulf P., Miete, Kommentar, 6. Auflage, München 2020
- Blas/Wieser, Einfluss von Wohnbauförderung Blas, Wolfgang; Wieser, Robert, Einfluss von Wohnbauförderung und Richtwertsystem auf die Mietentwicklung, AK Wien 2004, abrufbar unter: <https://docplayer.org/18192376-Einfluss-von-wohnbaufoerderung-und-richtwertsystem-auf-die-mietenentwicklung.html> (letzter Zugriff: 14.02.2023)
- Blumenroth, Deutsche Wohnungspolitik Blumenroth, Ulrich, Deutsche Wohnungspolitik seit der Reichsgründung, in: Beiträge zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung. Band 25, Münster 1975
- Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch Börstinghaus, Ulf P., Miethöhe-Handbuch, 2. Auflage, München 2016
- Börstinghaus, Wohnungsbau nach der Föderalismusreform Börstinghaus, Ulf P., Öffentlich geförderter Wohnungsbau nach der Föderalismusreform, abrufbar unter: <http://www.iww.de/mk/archiv/aktuelle-gesetzgebung-oeffentlich-gefoerderter-wohnungsbau-nach-der-foederalismusreform-f17128> (letzter Zugriff: 12.02.2023)
- Börstinghaus, 25 Jahre ortsübliche Vergleichsmiete Börstinghaus, Ulf P., 25 Jahre ortsübliche Vergleichsmiete Ein ungeliebtes Kind wird erwachsen?, NJW 1997, 977
- Bollenberger/Koziol/Bydlinski Bollenberger, Raimund (Hrsg.); Koziol, Helmut; Bydlinski, Peter, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 6. Auflage, Wien 2020

Daum, Nutzungs-beschränkungen	Daum, Jens Rüdiger, Rechtsgeschäftlich begründete Nutzungsbeschränkungen und ihre Bindungswirkung gegenüber nachfolgenden Grundstücksnutzern, Eine rechtsvergleichende Untersuchung des englischen und deutschen Rechts, Gießen 2006, abrufbar unter: geb.uni-giessen.de/geb/volltexte/2009/7212/pdf/DaumJens_2009_05_25.pdf (letzter Zugriff: 12.02.2023)
Eder, Veränderung von Richtwertmieten	Eder, Sandra, Die Veränderung von Richtwertmieten in Wien zwischen 2002 und 2008, Diplomarbeit an der Universität Wien 2010, abrufbar unter: http://othes.univie.ac.at/8868/ (letzter Zugriff: 12.02.2023)
Fuld, Mietrecht für das Deutsche Reich	Fuld, Ludwig, Das Mietrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich, Leipzig 1898
Garrett, Consequences of Thatcherism	Garrett, Geoffrey, The Political Consequences of Thatcherism, Political Behavior 1992, 361-382, abrufbar unter: http://link.springer.com/article/10.1007%2FBF00992040 (letzter Zugriff: 12.02.2023)
Gordon, Roman Law in Scotland	Gordon, William M., Roman Law in Scotland, in R. Evans-Jones, The Civil Law Tradition in Scotland [The Stair Society, supplementary series, vol. 2], Edinburgh, 1995, abrufbar unter: iuscivile.com/legacy/reprints/gordon-1.pdf (letzter Zugriff: 12.02.2023)
Haffner, Social and market rented housing	Haffner, Marietta; Hoekstra, Joris; Oxley, Michael; Heijden, Harry van der, Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries?, Amsterdam 2009, abrufbar unter: http://repository.tudelft.nl/view/ir/uuid%3Ad35c0ed4-7874-4413-8b90-25352ec8c980/ (letzter Zugriff: 12.02.2023)
Hanham, Treaty Union	Hanham, Andrew A., England, Scotland and the Treaty of Union, 1706-08, abrufbar unter: http://www.historyofparliamentonline.org/england-scotland-and-treaty-union-1706-08 (letzter Zugriff: 12.02.2023)

Hau, Vertragsanpassung	Hau, Wolfgang, Vertragsanpassung und Anpassungsvertrag, Tübingen 2003
Heath, The historical context	Heath, Sarah, The historical context of rent control in the private rented sector, abrufbar unter: http://researchbriefings.parliament.uk/ResearchBriefing/Summary/SN06747 (letzter Zugriff: 12.02.2023)
Hinkelmann, Die ortsübliche Miete	Hinkelmann, Beate, Die ortsübliche Miete, Berlin 1999
Keller, Zivilrechtliche Mietpreiskontrolle	Keller, Jürgen, Zivilrechtliche Mietpreiskontrolle, Berlin 1996
Kirchner, Wohnungsversorgung	Kirchner, Joachim, Wohnungsversorgung für unterstützungsbedürftige Haushalte, Deutsche Wohnungspolitik im europäischen Vergleich, 1. Auflage, Wiesbaden 2006
Kunnert/Baumgartner, Instrumente	Kunnert, Andrea; Baumgartner, Josef, Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2012, abrufbar unter: http://www.wifo.ac.at/publikationen?detail-view=yes&publikation_id=45878 (letzter Zugriff: 12.02.2023)
MüKoBGB/Bearbeiter	Säcker, Franz Jürgen; Rixecker, Roland, Oetker, Hartmut; Limperg, Bettina, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 9. Auflage, München 2021
MüKoStGB/Bearbeiter	Joecks, Wolfgang; Miebach, Klaus, Münchener Kommentar zum StGB, Band. 5, 4. Auflage, München 2020
Palandt/Bearbeiter	Palandt, Otto, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 82. Auflage, München 2023
Quaisser, Mietrecht im 19. Jahrhundert	Quaisser, Friederike, Mietrecht im 19. Jahrhundert, Peter Lang Verlag Frankfurt a. M. 2005
Röhl, Common Law and Civil Law	Röhl, Common Law and Civil Law, abrufbar unter: http://www.ruhr-uni-bochum.de/rsozlog/03-allg_rechtslehre.html (letzter Zugriff: 12.02.2023)

Rosifka/Postler, Die Praxis des Richtwert-Mietzinssystems	Rosifka, Walter; Postler, René, Die Praxis des Richtwert-Mietzinssystems, Ergebnisse einer Untersuchung über Mietvertragsabschlüsse in Wien, abrufbar unter: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjCyKPboMLfAh-WIJVAKHR_KAzkQF-jAAegQIAhAC&url=https%3A%2F%2Fwww.arbeiterkammer.at%2Finfopool%2Fakportal%2FStudie_Richtwertmieten2011.pdf&usg=AOvVaw0CF7fB7rgHd360DFHYoRKJ (letzter Zugriff 12.02.2023)
Rusch, Ziele der Rechtsvergleichung	Rusch, Arnold F., Methoden und Ziele der Rechtsvergleichung, abrufbar unter: https://arnoldrusch.files.wordpress.com/2017/09/060213rechtsvergleichung.pdf (letzter Zugriff 12.02.2023)
Scanlon, Towards a sustainable private rented sector	Scanlon, Kath; Kochan, Ben, Towards a sustainable private rented sector - The lessons from other countries, London 2011, abrufbar unter: http://eprints.lse.ac.uk/56070/ (letzter Zugriff: 12.02.2023)
Schmid, Tenancy Law	Schmid, Christoph Ulrich, Tenancy Law and Housing Policy in Europe, Towards Regulatory Equilibrium, Cheltenham, UK/ Northampton, MA, USA 2018
Schmidt-Futterer/Bearbeiter	Schmidt-Futterer, Hrsg. Blank, Hubert, Mietrecht, Kommentar, 14. Auflage, München 2019
Staudinger/Emmerich	Staudinger, Julius von; Emmerich, Volker, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 18. Auflage, Berlin 2021
Trunk, Rechtskreis	Trunk, Alexander, Vorlesung: Einführung in die Rechtsvergleichung, Anglo-amerikanischer Rechtskreis, abrufbar unter: https://www.eastlaw.uni-kiel.de/de/lehveranstaltungen/skript-zur-vorlesung-rechtsvergleichung-anglo-amerikanisches-recht (letzter Zugriff 12.02.2023)

- Wall, Soziales Mietrecht Wall, Andrea (Hrsg.); Kletecka, Andreas; Oberhammer, Paul, Soziales Mietrecht in Europa, S. 33-78, Wien 2011, abrufbar unter: <http://link.springer.com/book/10.1007%2F978-3-7091-0192-6> (letzter Zugriff: 12.02.2023)
- University of Cambridge, Private Rented Sector University of Cambridge, The private rented sector in the New Century – A Comparative Approach, 2012, abrufbar unter: <http://www.lse.ac.uk/business-and-consultancy/consulting/consulting-reports/the-private-rented-sector-in-the-new-century> (letzter Zugriff: 12.02.2023)
- Voigtländer/ Deschermeier/Seipelt, Evaluation der Mietpreisbremse Voigtländer, Michael; Deschermeier, Philipp; Seipelt, Björn, Evaluation der Mietpreisbremse, abrufbar unter: <https://www.iwkoeln.de/studien/iw-policy-papers/beitrag/philipp-deschermeier-bjoern-seipelt-michael-voigtlaender-evaluation-der-mietpreisbremse-335632.html> (letzter Zugriff: 12.02.2023)
- Hausmann/Vonkilch Vonkilch, Andreas (Hrsg.); Hausmann, Till, Österreichisches Wohnrecht MRG, Kommentar, Wien 2007
- Weber, Rechtstraditionen Weber, Helmut, Entwicklungspfade europäischer Rechtstraditionen, abrufbar unter: https://www.gbz.hu-berlin.de/downloads/pdf/WPS_Weber_Entwicklungspfade.pdf (letzter Zugriff 12.02.2023)
- Weiss, Die Entwicklung des Mieterschutzes Weiss, Jeanette, Die Entwicklung des Mieterschutzes - Konsequenzen politischen und sozialen Wandels, Berlin 1993
- Wilson, Succession rights Wilson, Wendy, Succession rights and social housing, abrufbar unter: <https://commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/sn01998/> (letzter Zugriff 14.02.2023)
- Whitehead, Social Housing Whitehead, Christine; Scanlon, Kathleen, Social Housing in Europe, London 2007

Länderberichte

- Cornelius/Rzeznik, Report Germany
Cornelius, Julia; Rzeznik, Joanna, National Report for Germany, TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, abrufbar unter: <http://www.iut.nu/wp-content/uploads/2017/03/National-Report-for-Germany.pdf> (letzter Zugriff 12.02.2023)
- Hofmann, Report Austria
Hofmann, Raimund, National Report for Austria, TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, abrufbar unter: https://www.uni-bremen.de/fileadmin/user_upload/fachbereiche/fb6/fb6/Forschung/ZERP/TENLAW/Reports/AustriaReport_24092015.pdf (letzter Zugriff 12.02.2023)
- Jordan, Report Scotland
Jordan, Mark, National Report for Scotland, TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, abrufbar unter: <https://eprints.soton.ac.uk/364134/1/TENLAW%2520Scotland%25203%25202%2520National%2520Report.pdf> (letzter Zugriff 12.02.2023)
- Jordan, Tenant's Rights Scotland
Jordan, Mark, Tenant's Rights Brochure for Scotland, TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, abrufbar unter: <https://eprints.soton.ac.uk/364128/1/TENLAW%2520Scotland%25203%25201%2520Brochure.pdf> (letzter Zugriff 12.02.2023)
- Lurger/Haberl/Waß, EUI Austria
Lurger, Brigitta; Haberl, Andrea ; Waß, Clemens, Austria, EUI Tenancy Law Project, abrufbar unter: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/TenancyLawProject/TenancyLawAustria.pdf> (letzter Zugriff 12.02.2023))
- Orji/Sparks, Report England
Orji, Peter; Sparks, Peter, National Report for ENGLAND and WALES, TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, abrufbar unter: <https://www.uni-bre->

- men.de/fileadmin/user_upload/fachbereiche/fb6/fb6/Forschung/ZERP/TENLAW/Reports/England_WalesReport_09052014.pdf (letzter Zugriff 12.02.2023)
- Reid, UK: Scotland Reid, Kenneth G. C., UK: Scotland, abrufbar unter: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Scotland.PDF> (letzter Zugriff 12.02.2023)
- Schmid/Hertel, Real Property Law Schmid, Christoph U.; Hertel, Christian; Wicke, Hartmut, Real Property Law and Procedure in the European Union – General Report, abrufbar unter: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> (letzter Zugriff 12.02.2023)
- TENLAW Project TENLAW Project, TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, abrufbar unter: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/> (letzter Zugriff 12.02.2023)

Statistiken, Studien und wissenschaftliche Ausarbeitungen

- Department for Communities and Local Government, Dwelling Stock Department for Communities and Local Government, Dwelling Stock Estimates: 2012, England, abrufbar unter: <https://www.gov.uk/government/statistics/dwelling-stock-estimates-in-england-2012> (letzter Zugriff 12.02.2023)
- DIW, Evaluierung der Mietpreisbremse Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e.V. (DIW Berlin), Evaluierung der Mietpreisbremse, abrufbar unter: https://www.bmjv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/MPB_Gutachten_DIW.pdf;jsessionid=F9B23AC3FBF7569078A597F677334255.2_cid297?__blob=publicationFile&v=2 (letzter Zugriff 12.02.2023)

Wissenschaftlicher Dienst, Gesetzgebungskompetenz	Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages, Gesetzliche Mietpreisregulierung durch die Länder aufgrund Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen, abrufbar unter: https://www.bundestag.de/resource/blob/592066/409b80b8bd9764f047a54e923b7c0ab3/wd-3-029-19-pdf-data.pdf (letzter Zugriff 12.02.2023)
Office for National Statistics, Home Ownership	Office for National Statistics, A Century of Home Ownership and Renting in England and Wales, London, 2013, abrufbar unter: https://visual.ly/community/Infographics/economy/century-home-ownership-and-renting-england-and-wales (letzter Zugriff 12.02.2023)
Pestel, Bedarf an Sozialwohnungen	Pestel Institut, Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland, Hannover 2012, abrufbar unter: https://content.cdn.im-mowelt.de/ratgeber_iw_de/images/Ratgeber/Tipps_Mieter/sozialer_Wohnungsbau/PESTEL_Studie_Aug2012.pdf?v=1588259031 (letzter Zugriff 12.02.2023)
Schweizerisches Institut, Rechtsvergleichende Abklärung	Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung, Rechtsvergleichende Abklärung zu den Nebenkosten bei der Miete von Wohnräumen, Lausanne 2011, abrufbar unter: https://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwiD59TwodPzAh-WnQvEDHU41Ao8QFnoE-CAUQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.bwo.admin.ch%2Fdam%2Fbwo%2Fde%2Fdokumente%2F04_Mietrecht%2F46_Studien_und_Publikationen%2Frechtsvergleiche%2Frechtsvergleichendeabklaerungenzudennebenkostenbeidermietevonwoh.pdf.download.pdf%2Frechtsvergleichendeabklaerungenzudennebenkostenbeidermietevonwoh.pdf&usg=AOvVaw29YABygK4y36azQiswAWD (letzter Zugriff 12.02.2023)

Statistik Austria, Jahrbuch	Statistik Austria, Statistisches Jahrbuch Österreich 2016, abrufbar unter: http://wko.at/statistik/jahrbuch/2016_deutsch.pdf (letzter Zugriff 12.02.2023)
Statistik Austria, Wohnstatistik	Statistik Austria, Wohnen - Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik 2014, Wien 2015, abrufbar unter: http://www.statistik.at/web_de/services/publikationen/7/index.html (letzter Zugriff 12.02.2023)
Statistisches Bundesamt, Rechtspflege	Statistisches Bundesamt, Rechtspflege – Zivilgerichte 2013, abrufbar unter: https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/DEHeft_derivate_00013685/2100210137004.pdf (letzter Zugriff 12.02.2023)
Statistisches Bundesamt, Zensus 2011	Statistisches Bundesamt, Gebäude und Wohnungen, Zensus 2011, abrufbar unter: https://www.zensus2011.de/DE/Home/home_node.html (letzter Zugriff 14.02.2023)
The Scottish Government, Housing Statistics - New build summary	The Scottish Government, Housing Statistics for Scotland - New build summary, abrufbar unter: http://www.gov.scot/Topics/Statistics/Browse/Housing-Regeneration/HSfS/NewBuildSummary (letzter Zugriff 12.02.2023)
The Scottish Government, Housing Statistics - Key Information	The Scottish Government, Housing Statistics for Scotland - Key Information and Summary Tables, abrufbar unter: http://www.gov.scot/Topics/Statistics/Browse/Housing-Regeneration/HSfS/KeyInfoTables (letzter Zugriff 12.02.2023)
The Scottish Government, Housing Statistics	The Scottish Government, Housing Statistics for Scotland 2015: Key Trends Summary, abrufbar unter: https://www.webarchive.org.uk/wayback/archive/20170106064725/http://www.gov.scot/Publications/2015/09/5480/downloads (letzter Zugriff 12.02.2023)
Zucha/Heuberger, Mikrozensus	Zucha, Vlasta; Heuberger, Richard, Wohnen 2014, Mikrozensus - Wohnungserhebung und EU-SILC, Statistik Austria, Wien

2015, abrufbar unter: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/index.html (letzter Zugriff 12.02.2023)

Diskussionspapiere

Bautenausschuss, Bericht

Bautenausschuss, Bericht und Antrag des Bautenausschusses, 2056 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XX. GP, abrufbar unter: www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XX/I/I_02056/fname_140987.pdf (letzter Zugriff 12.02.2023)

Berry/Berthier, Private Rents

Berry, Kate; Berthier, Anouk, Private Rents, abrufbar unter: www.scottish.parliament.uk/ResearchBriefingsAndFactsheets/S4/SB_15-66_Private_Rents.pdf (letzter Zugriff 12.02.2023)

Berry/Harvie-Clark, Private Housing Bill

Berry, Kate; Harvie-Clark, Sarah, Private Housing (Tenancies) (Scotland) Bill, abrufbar unter: www.scottish.parliament.uk/ResearchBriefingsAndFactsheets/S4/SB_15-68_Private_Housing_Tenancies_Scotland_Bill.pdf (letzter Zugriff 12.02.2023)

RegE, Mietrechtsanpassungsgesetz

Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG), abrufbar unter: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjBvrHprpPfAhXOLVA-KHQIRDk4QFjABegQIAhAC&url=https%3A%2F%2Fwww.bmjv.de%2FSharedDocs%2FGesetzgebungsverfahren%2FDokumente%2FRegE_MietAnpG.pdf%3F__blob%3Dpublication-File%26v%3D2&usg=AOvVawOXj5TIW67oalcUcyAtNDTh (letzter Zugriff 12.02.2023)

- Regierungsvorlage 1183, Materialien
1183 der Beilagen XXII. GP - Regierungsvorlage – Materialien, abrufbar unter: https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXII/I/I_01183/fname_051947.pdf (letzter Zugriff 12.02.2023)
- Scottish Consumer Council, The Private Rented Sector in Scotland
Scottish Consumer Council, The Private Rented Sector in Scotland – Proposals for a new research agenda, abrufbar unter: webarchive.nationalarchives.gov.uk/20090724135150/http://scotcons.demonweb.co.uk/publications/reports/documents/ThePrivateRentedSectorinScotland.Proposalsforanewresearchagenda.1996.pdf (letzter Zugriff 12.02.2023)

Broschüren

- Arbeiterkammer, Mietrecht für Mieter
Arbeiterkammer Wien, Mietrecht für Mieter, abrufbar unter: https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Mietrecht_fuer_Mieter.html (letzter Zugriff 12.02.2023)
- Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen
Arbeiterkammer Wien, Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen, abrufbar unter: https://sbg.arbeiterkammer.at/service/broschueren/konsument/Wohnrecht_Mieter_Genossenschaft_2017_2.pdf (letzter Zugriff 12.02.2023)
- Cabinet Office, Devolution settlement
Cabinet Office; Scotland Office, Devolution settlement: Scotland, abrufbar unter: <https://www.gov.uk/guidance/devolution-settlement-scotland> (letzter Zugriff 12.02.2023)
- Citizens Advice, Social Housing Landlord
Citizens Advice, Renting from a Social Housing Landlord [England], abrufbar unter: <https://www.citizensadvice.org.uk/housing/renting-a-home/renting-from-a-social-housing-landlord/> (letzter Zugriff 12.02.2023)
- Communities and Local Government, Assured and Assured Shorthold Tenants Guide
Communities and Local Government, Assured and Assured Shorthold Tenancies - A Guide for Tenants, abrufbar unter: <https://www.midsussex.gov.uk/media/1236/assured-and-assured-shorthold-tenancies-a-guide-for-tenants.pdf> (letzter Zugriff 14.02.2023)

Communities and Local Government, Guidance on Rents	Communities and Local Government, Guidance on Rents for Social Housing - Draft for consultation, abrufbar unter: https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/254282/13-10-29_Draft_Local_Authority_Rent_Guidance.pdf (letzter Zugriff 12.02.2023)
Communities and Local Government, Affordable Homes Programme	Communities and Local Government; Homes & Communities Agency, Affordable Homes Programme – Framework, abrufbar unter: https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/371817/affordable-homes-framework.pdf (letzter Zugriff 12.02.2023)
Communities and Local Government, Fairer Future	Communities and Local Government, Local decisions: a fairer future for social housing Consultation, 2010, abrufbar unter: https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/8512/1775577.pdf (letzter Zugriff 12.02.2023)
Communities and Local Government, Regulated Tenancies	Communities and Local Government, Regulated Tenancies, abrufbar unter: https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/11445/138295.pdf (letzter Zugriff 12.02.2023)
Department of Energy & Climate Change, Green Deal	Department of Energy & Climate Change, Getting a Green Deal: information for householders and landlords, Climate change and energy – guidance, abrufbar unter: https://www.gov.uk/guidance/getting-a-green-deal-information-for-householders-and-landlords (letzter Zugriff 12.02.2023)
Department of Energy & Climate Change, The Green Deal	Department of Energy & Climate Change, The Green Deal: Guidance for the Property Industry in Great Britain, abrufbar unter: https://www.gov.uk/government/publications/the-green-deal-guidance-for-the-property-industry-in-great-britain (letzter Zugriff 12.02.2023)

Homes & Communities Agency, Rent Standard guidance	Homes & Communities Agency, Rent Standard guidance 2015, abrufbar unter: https://www.gov.uk/government/publications/rent-standard-guidance (letzter Zugriff 12.02.2023)
Government Digital Service, Green Deal: energy saving	Government Digital Service, Green Deal: energy saving for your home, abrufbar unter: https://www.gov.uk/green-deal-energy-saving-measures/how-to-pay (letzter Zugriff 12.02.2023)
Government Digital Service, Renting out your Property (England and Wales)	Government Digital Service, Renting out your Property (England and Wales), abrufbar unter: https://www.gov.uk/renting-out-a-property/rent-increases (letzter Zugriff 12.02.2023)
Government Digital Service, Renting out your property: Scotland	Government Digital Service, Renting out your property: Scotland, abrufbar unter: https://www.gov.uk/renting-out-your-property-scotland/rent-increases (letzter Zugriff 12.02.2023)
Shelter, Secure Housing	Shelter, Secure Housing Associations Tenancies, abrufbar unter: https://england.shelter.org.uk/housing_advice/council_housing_association/secure_housing_association_tenancies (letzter Zugriff 14.02.2023)
Shelter, Flexible Tenancies	Shelter, Flexible Council Tenancies, abrufbar unter: https://england.shelter.org.uk/housing_advice/council_housing_association/flexible_council_tenancies (letzter Zugriff 12.02.2023)
Shelter Scotland, Fair Rents	Shelter Scotland, Fair Rents, abrufbar unter: https://www.gov.uk/guidance/fair-rents (letzter Zugriff 12.02.2023)
The Scottish Government, Fair Rents	The Scottish Government, Fair Rents (Regulated tenancies), abrufbar unter: http://www.gov.scot/Topics/Built-Environment/Housing/privaterent/tenants/money/fairrent (letzter Zugriff 12.02.2023)
The Scottish Government, Model SSST Agreement	The Scottish Government, Model Short Scottish Secure Tenancy Agreement, abrufbar unter: http://www.gov.scot/Publications/2002/09/15484/11205 (letzter Zugriff 12.02.2023)

The Scottish Govern- The Scottish Government, Social Sector Rent in Scotland, ab-
ment, Social Sector Rent rufbar unter: <https://www.gov.scot/policies/social-housing/>
(letzter Zugriff 12.02.2023)

Online-Artikel

BBC, New Laws BBC, New laws to protect private tenants, abrufbar unter:
<http://www.bbc.com/news/uk-scotland-scotland-politics-34477176> (letzter Zugriff 12.02.2023)

DGB Deutscher Gewerkschaftsbund, Wohnen, abrufbar unter:
<https://www.dgb.de/wohnen> (letzter Zugriff 12.02.2023)

Deutscher Mieterbund Deutscher Mieterbund, Wohnungspolitische und mietrechtli-
che Forderungen zur Bundestagswahl 2021, abrufbar unter:
https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Gesetze_Positionen/DMB_Forderungen_BT_Wahl_2021.pdf (letzter Zugriff 12.02.2023)

Haus & Grund Haus & Grund, Mietrecht und Wohnungseigentumsgesetz, ab-
rufbar unter: <https://www.hausundgrund.de/mietrecht-und-wohnungseigentumsgesetz> (letzter Zugriff 12.02.2023)

Mietenvolksentscheid Mietenvolksentscheid e.V., Warum enteignen? abrufbar unter:
e.V. <https://www.dwenteignen.de/warum-enteignen/> (letzter Zu-
griff 12.02.2023)

Mieterschutzverband, Mieterschutzverband Wien, Mieterschutz im Wandel der Zeit –
Mieterschutz im Wandel Vom Friedenszins zum MRG, abrufbar unter: <https://mieterschutzwien.at/194/gesetze-zum-mieterschutz-im-wandel-der-zeit> (letzter Zugriff 14.02.2023)

Property Hawk, Respon- Property Hawk, RESPONSIBILITY FOR REPAIR AND MAINTEN-
sibility NANCE, abrufbar unter: [http://www.propertyhawk.co.uk/?re-
sponsibility-for-repair-and-maintenance](http://www.propertyhawk.co.uk/?responsibility-for-repair-and-maintenance) (letzter Zugriff 12.02.2023)

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
a.E.	am Ende
AG	Aktiengesellschaft
AG ...	Amtsgericht ...
Art.	Artikel
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BMG	Bundesmietengesetzes
BR-Drs.	Bundesratsdrucksache
BT-Drs.	Bundestagsdrucksache
BV	Berechnungsverordnung
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
D	Deutschland
DGB	Deutscher Gewerkschaftsbund
d.h.	das heißt
E	England
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
EGZPO	Einführungsgesetz zur Zivilprozessordnung
Einf.	Einführung
EMRK	Europäische Menschenrechtskonvention
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
e.V.	eingetragener Verein
EWCA Civ	England and Wales Court of Appeal (Civil Division) Decisions
EWHC	England and Wales High Court of Justice
ff.	fortfolgende
GBV	gemeinnützige Bauvereinigung

GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
GmbH, GesmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HMVO	preußische Höchstmietverordnung
i.d.R.	in der Regel
i.Ü.	im Übrigen
i.V.m.	in Verbindung mit
JN	Jurisdiktionsnorm
KSchG	Kündigungsschutzgesetz
LG	Landgericht
LGZ Wien	Landesgericht für Zivilsachen Wien
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
Mio.	Millionen
MietAnpG	Mietrechtsanpassungsgesetz
MietSlg	Sammlung Mietrechtliche Entscheidungen
MietenWoG Bln	Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin
MG	Mietengesetz
MHG	Miethöhegesetz
MRG	Mietrechtsgesetz
MSchG	Mieterschutzgesetz
MSchVO	Mieterschutzverordnung
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	Neue Juristische Wochenschrift – Rechtsprechungsreport Zivilrecht
NMV	Neubaumietenverordnung
Nr.	Nummer
Nrn.	Nummern
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
o.ä.	oder ähnlich
Ö	Österreich
OGH	Oberster Gerichtshof
OLG	Oberlandesgericht
PrGS	Preußische Gesetzessammlung

PreisstoppVO	Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen
qm	Quadratmeter
RichtWG	Richtwertgesetz
RBG	Rückzahlungsbegünstigungsgesetz
RGBL.	Reichsgesetzblatt
RMG	Reichsmietengesetz
S	Schottland
S.	Seite
StGB	Strafgesetzbuch
TENLAW	Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe
UK	Vereinigtes Königreich Großbritannien und Nordirland
vgl.	vergleiche
Vorb.	Vorbemerkung
VPI	Verbraucherpreisindex
WDR	Westdeutscher Rundfunk
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WiStrG	Wirtschaftsstrafgesetz
WKSchG	Wohnraumkündigungsschutzgesetz
WMG	Wohnungsmangelgesetz
WoBauG	Wohnungsbaugesetz
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
z.B.	zum Beispiel
Ziff.	Ziffer
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht

A Einleitung

„Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin ist mit Art. 74 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Art. 72 Absatz 1 GG unvereinbar und nichtig.

...

Das Grundgesetz geht von einer in aller Regel abschließenden Verteilung der Gesetzgebungskompetenzen zwischen Bund und Ländern aus.

...

Regelungen zur Miethöhe für frei finanzierten Wohnraum, der auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden kann (im Folgenden ungebundener Wohnraum), fallen als Teil des sozialen Mietrechts in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit für das bürgerliche Recht im Sinne von Art. 74 Absatz 1 Nr. 1 GG (1.). Mit den §§ 556 bis 561 BGB hat der Bundesgesetzgeber von der konkurrierenden Zuständigkeit für das Mietpreisrecht als Teil des bürgerlichen Rechts abschließend Gebrauch gemacht (2.). Aufgrund der hierdurch eingetretenen Sperrwirkung verbleibt für die Regelungen zur Miethöhe in § 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis Absatz 4, § 7 MietenWoG Bln kein Raum (3.). Die Vorschriften lassen sich zudem weder auf den Kompetenztitel „Recht der Wirtschaft“ (Art. 74 Absatz 1 Nr. 11 GG) noch auf Art. 70 GG stützen (4.).“¹

Mit Beschluss vom 25.03.2021 erklärte das BVerfG den am 23.02.2020 in Kraft getretenen „Berliner Mietendeckel“ für nichtig.² Dieser hatte die Mietzinse für ungebundenen Wohnraum zum Stichtag 18.06.2019, für bis zu zwei Jahre rückwirkend, eingefroren. Anlass für die landesrechtliche Regelung waren stark steigende Mietzinse.

In seinem Beschluss vertritt das BVerfG die Ansicht, der Bund habe die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für das Bürgerliche Recht, einschließlich Regelungen über den Mietzins, abschließend genutzt.³ Hiervon abweichende landesrechtliche Regelungen seien verfassungswidrig. Diese Entscheidung klärt das Kompetenzgefüge zwischen Bund und Land. Wie sich gegensätzliche Interessen von Mietern und Vermietern in der Praxis ausgleichen lassen, bleibt hingegen unbeantwortet.⁴

1 BVerfG 2 BvF 1/20.

2 Eingeführt durch das MietenWoG Bln.

3 Wissenschaftlicher Dienst, Gesetzgebungskompetenz.

4 Zur besseren Lesbarkeit wird in dieser Dissertation die Sprachform des generischen Maskulinums verwendet.

Nachdem der Berliner Mietendeckel gescheitert war, erregte der Berliner Volksentscheid zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen Aufsehen.⁵ Parallel stellen Mieterverbände die Wirksamkeit der Mietpreisbremse infrage und fordern Nachbesserungen.⁶ Zugleich führe die Möglichkeit, Modernisierungskosten auf den Bestandsmietzins umzulegen, zu „völlig überzogenen Mietpreissteigerungen“ und müsse eingeschränkt werden.⁷

Andererseits fordern Vermieterverbände aufgrund des konflikträchtigen gesetzlichen Mieterhöhungsmechanismus flächendeckend einfache Mietspiegel einzuführen. Diese Forderung entspricht den Inhalten des am 17.08.2021 im Bundesgesetzblatt veröffentlichten und am 01.07.2022 in Kraft getretenen Gesetzes über die Reform des Mietspiegels (MsRG). Hiernach müssen Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern künftig einen Mietspiegel erstellen.⁸ Schließlich seien die das Eigentumsrecht stark einschränkende Mietpreisbremse und die Vermutungswirkung des qualifizierten Mietspiegels abzuschaffen.⁹

Diese Regulierung könnte die jährliche Umzugsquote von Mietern senken. Bei fiktiv gleichbleibender Zahl an Anlässen für Umzüge (z.B. Jobwechsel, neue Partnerschaft und Familienzuwachs) müssten andere Gründe ursächlich sein. Die Entscheidung für einen Umzug beeinflussen unterschiedliche Parameter, beispielsweise geänderte Bedarfe und wirtschaftliche Aspekte (z.B. höherer neuer Mietzins). Überwiegen die aus einem angedachten Umzug resultierenden Nachteile die erwarteten Vorteile, dürfte die Umzugsbereitschaft sinken. Demgemäß könnten sich im Vergleich zu Bestandsmietzinsen höhere Anfangsmietzinse negativ auf die Umzugsbereitschaft von Mietern auswirken.

Die Regulierung des Mietzinses betrifft nicht nur deutsche Bürger. Etwa ein Drittel der EU-Bürger decken ihren Bedarf an Wohnraum durch Mietverhältnisse. Mietrecht beeinflusst also die Wohnumstände vieler EU-Bürger.¹⁰ Vor diesem Hintergrund ist überraschend, dass es zum

5 „Volksentscheid über einen Beschluss zur Erarbeitung eines Gesetzentwurfs durch den Senat zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen“, abrufbar unter: <https://www.berlin.de/wahlen/abstimmungen/deutsche-wohnen-und-co-enteignen/artikel.1040424.php> (letzter Zugriff 14.02.2023).

6 Gesetzesantrag des Landes Berlin, BR-Drs. 327/16; DIW, Evaluierung der Mietpreisbremse; Deutscher Mieterbund, S. 5, DGB.

7 Deutscher Mieterbund, S. 5-6; DGB.

8 Art. 1 Ziff. 1 c) bb), Art. 2 Ziff. 1 MsRG (künftig § 558c Abs. 4 Satz 2 BGB, § 62 EGBGB); für mehr Details s. Länderbericht Deutschland.

9 Haus & Grund, <https://www.hausundgrund.de/miet-und-weg-recht> (letzter Zugriff 14.02.2023).

10 Der Begriff „Mietrecht“ wird im Rahmen dieser Arbeit synonym mit „Wohnraummietrecht“ genutzt.

einen kein harmonisiertes EU-Mietrecht gibt und zum anderen nur wenige vergleichende Untersuchungen und Koordinierungsansätze in Bezug auf die mitgliedstaatlichen Regelungen existieren.¹¹ Die vorliegende vergleichende Untersuchung im Rahmen des EU-Forschungsprojektes „TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe“ am Zentrum für Europäische Rechtspolitik an der Universität Bremen soll das bestehende Bild ergänzen.¹² Ein Blick in die Vergangenheit und in andere Rechtsordnungen soll Erkenntnisse darüber liefern, wie und warum sich bestimmte Regelungen entwickelt haben. Dabei wird versucht zu bewerten, ob sich diese bewährt haben (*best* oder *bad practices*¹³).

A.I Einführung in die Problematik und Zielsetzung

Jeder Mensch benötigt als Grundlage seines „Seins“ einen (Wohn-)Raum, wo er sich zurückziehen, schlafen, essen, leben und entfalten kann. EU-Bürger decken ihren Bedarf an Wohnraum vornehmlich, indem sie Eigenheime erwerben (Häuser oder Wohnungen) oder Wohnraum mieten.

Mietverhältnisse sind verschiedenen „Mietsektoren“ zuzuordnen. Die Mietsektoren sind in den untersuchten Ländern voneinander abweichend eingeteilt. Teilweise sind zwei, in manchen Ländern auch drei Mietsektoren vorzufinden. Rechtsordnungen mit Dreiteilung differenzieren zwischen privatem, öffentlichem und sozialem Mietsektor. Gelten für den öffentlichen und den sozialen Mietsektor dieselben Regelungen, werden sie als einheitlicher Mietsektor betrachtet. In dieser Konstellation sind die Mietsektoren zweigeteilt in einen privaten und einen einheitlichen öffentlichen/sozialen Mietsektor.

Auf dem privaten Mietsektor offerieren Privatpersonen oder öffentliche/soziale Vermieter, die keine Förderung in Anspruch genommen haben, Wohnraum zu wettbewerblichen Mietzinsen (Marktmiete). Auf dem öffentlichen bzw. sozialen Mietsektor agieren öffentliche und private (soziale oder bei der Errichtung von Wohnraum finanziell geförderte) Vermieter. Der vereinbarte Mietzins liegt unter der Marktmiete. Diese Mietsektoren dienen der Wohnraumversorgung sozial schwacher Mieter.

Jedem Mietverhältnis liegt ein Mietvertrag zugrunde. Dieser regelt die zwischen den Parteien vereinbarten Rechte und Pflichten, beispielsweise den Mietzins, die Vertragslaufzeit,

11 *Introduction* zum TENLAW Project, <https://www.uni-bremen.de/jura/tenlaw-tenancy-law-and-housing-policy-in-multi-level-europe/> (letzter Zugriff 14.02.2023).

12 *TENLAW Project*, <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/> (letzter Zugriff 12.02.2023).

13 Vgl. Wertungsskala.

Kündigungsmöglichkeiten. Die Hauptleistungspflichten im Mietvertrag sind die zeitweise Gebrauchsüberlassung der Wohnung gegen die Zahlung eines Entgelts (Mietzins). Gleich starke Vertragspartner würden i.d.R. einen die gegenläufigen Interessen angemessen berücksichtigenden Mietzins vereinbaren. Ist die Vertragsparität gestört, begünstigt dies nachteilige Vereinbarungen zulasten der schwächeren Vertragspartei. Die stärkere Vertragspartei könnte sich bevorzugende Regelungen durchsetzen.

Abweichende Verhandlungsstärken würden sich auf einem „idealen Markt“ selbst korrigieren. Auf dem idealen Markt beeinflussen Angebot und Nachfrage reziprok den Preis für eine Ware: Steigt das Angebot, sinkt der Preis. Sinkt der Preis, steigt die Nachfrage. Steigt die Nachfrage, steigt der Preis. Steigt der Preis, sinkt die Nachfrage. Sinkt die Nachfrage, steigt das Angebot. Diese idealtypische Selbstkorrekturfunktion ist auf dem Mietwohnungsmarkt gestört. Angebot, Nachfrage und Preis sind nur bedingt kausal zueinander. Die Nachfrage nach Mietwohnungen sinkt mit steigenden Preisen kaum. Ausweichmöglichkeiten für Mieter bestehen nur eingeschränkt (z.B. Eigenheim, Wohngemeinschaften, Großfamilien in einer Wohnung, soziale Vermietung).¹⁴ Infolgedessen könnte der Vermieter grundsätzlich eine stärkere Verhandlungsposition haben. Der Mieter benötigt, auch zu überhöhten Mietzinsen, einen Wohnraum als Lebensgrundlage. Zwar ist auch ein Wohnraumüberschuss möglich, insbesondere in Ballungsgebieten ist die Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot jedoch grundsätzlich hoch.

Gesetzgeber greifen vielfach in das Marktgeschehen ein und reglementieren den Mietzins. Alle Vorgaben für den Anfangs-/Bestandsmietzins werden in dieser Arbeit als „Mieterhöhungsmechanismen“ verstanden. Mieterhöhungsmechanismen wurden erstmals eingeführt, als sich die Vertragsparität historisch bedingt massiv und einseitig zugunsten der Vermieter verschob. Die vor diesem Hintergrund zunächst stark einseitig mieterschützenden Regelungen bedingten ihrerseits ein Ungleichgewicht, das seinerseits Vermieterinteressen schützende Regelungen hervorbrachte.

Der Versuch, die Verhandlungsstärken der Vertragsparteien auszugleichen, dient keinem Selbstzweck. Beim Abschluss von Mietverträgen sind auf Seiten beider Vertragsparteien gleichrangige Rechtsgüter betroffen (z.B. Eigentum (Art. 14 GG), Recht zur freien Entfaltung

14 Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Teil 1 Kapitel 1 Rn. 1.

der Persönlichkeit (Art. 2 Abs. 1 GG)). Im Sinne der praktischen Konkordanz sind diese grundrechtlich geschützten Rechtsgüter wechselseitig zu beschränken, um den gegensätzlichen Interessen jeweils zur optimalen Geltung zu verhelfen.

Dementsprechend erscheint es sinnvoll, die gesetzlichen Regelungen vorrangig anhand der (gegenläufigen) Parteiinteressen zu bewerten. Die Parteiinteressen dürften sich bei Vereinbarungen über den Mietzins besonders deutlich zeigen. Vereinbarungen über den Mietzins regeln den Anfangsmietzins und/oder Anpassungen des Bestandmietzinses. Hieran anknüpfend lautet das erste Ziel dieser Arbeit:

1. Identifizieren, vergleichen und bewerten von Mieterhöhungsmechanismen. Die Erkenntnisse aus dem Vergleich der nationalstaatlichen Regelungen der Länder Deutschland, Österreich, England und Schottland sollen als Grundlage für Eckpunkte zur Verbesserung von deutschen *bad practice*-Mieterhöhungsmechanismen dienen.¹⁵

Die vorgefundenen Regelungen könnten länderspezifische, kulturelle und politische Besonderheiten widerspiegeln. Diese blieben bei einer Harmonisierung (Angleichung der Regelungen in den unterschiedlichen Rechtsordnungen) des Mietrechts unberücksichtigt. Deswegen knüpft diese Arbeit an die Überlegung an, dass eine Harmonisierung weder politisch gewollt noch opportun wäre und daher auf Basis von *best practices* Empfehlungen formuliert werden sollten, die länderspezifische Besonderheiten berücksichtigen und ein regulatorisches Gleichgewicht fördern könnten.¹⁶ Korrespondierend mit der europaweit immensen Bedeutung des Mietrechts erweitert die zweite Frage die Perspektive dieser Arbeit:

2. Anhand der Ergebnisse des Vergleichs wird untersucht, ob die in den unterschiedlichen Rechtsordnungen vorgefundenen Regelungen einer an *best practices* orientierten Weiterentwicklung des Mietrechts auf europäischer Ebene entgegenstehen könnten. Im Fokus steht nicht mehr die Frage, wie sich das deutsche Recht konkret verbessern lässt, sondern ob zwischen den Rechtsordnungen Inkompatibilitäten bestehen, die einen gesteuerten Prozess der wechselseitigen Orientierung ausschließen.

15 Dass England und Schottland mittlerweile nicht mehr der EU angehören, beeinträchtigt die Untersuchung der Rechtsordnungen in dieser Arbeit nicht. Wie dargestellt, ist das Mietrecht nicht EU-geprägt. Durch den Austritt Englands und Schottlands aus der EU hat sich an dem dort geltenden Mietrecht daher nichts verändert. In dieser Arbeit wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit vielfach von „mitgliedsstaatlichen Regelungen“ oder „EU-Mitgliedsstaaten“ gesprochen, die englische und schottische Rechtsordnung sind mitgemeint.

16 Schmid, *Tenancy Law*, S. 18.

A.II Gang der Untersuchung

Diese Arbeit vergleicht und bewertet die mitgliedstaatlichen Regelungen. An dieser Zielsetzung orientiert sich ihr Aufbau in vier Hauptteilen:

Der erste Teil stellt die methodischen Grundlagen für einen funktionalen Vergleich der nationalstaatlichen Regelungen vor (**B.**). Hierbei wird auch die Auswahl des Untersuchungsgegenstands und der betrachteten Länder, Deutschland, Österreich, England und Schottland erläutert. Das anschließend entwickelte Wertungssystem dient dazu, die mitgliedstaatlichen Regelungen zu vergleichen und als *best* oder *bad practices* einzuordnen. Schließlich wird das Wertungssystem für den funktionalen Vergleich entwickelt.

Der zweite Teil dieser Arbeit enthält vier einheitlich gegliederte Länderberichte (**C.**). Die Länderberichte bilden die Grundlage für den Vergleich im dritten Teil:

Der erste Abschnitt ordnet die Rechtsordnungen aus historischer Perspektive Rechtskreisen zu und skizziert deren Besonderheiten (**1**). Ob und welche Bedeutung den Rechtskreisen tatsächlich zukommt, könnte sich bei näherer Analyse im dritten Teil zeigen. Diese Einordnung könnte dazu beitragen, die Entwicklung von Regelungen zu verstehen. Die Zuordnung zu einem Rechtskreis könnte auch relevant dafür sein, ob sich *best practices* aus einer Rechtsordnung in eine einem anderen Rechtskreis zugehörige Rechtsordnung übertragen lassen.

Anschließend wird das Mieterbesitzrecht dargestellt (**2**). Es könnte Erkenntnisse darüber liefern, wie der Gesetzgeber die Rechtspositionen der Mietvertragsparteien zueinander gewichtet. Möglicherweise zeigt sich, welchen Interessen der Gesetzgeber bei widerstreitenden Positionen grundsätzlich den Vorrang einräumt. Die gesetzgeberische Wertung könnte Rückschlüsse darauf zulassen, wieso der Gesetzgeber Regelungen auf die jeweils konkrete Art und Weise erließ und ob sie auf die deutsche Rechtsordnung übertragbar sind.

Die historische Entwicklung des Mietrechts verdeutlicht Verknüpfungen zwischen geschichtlichen Ereignissen und der Gesetzgebung (**3**). Erst die Kenntnis dieser Zusammenhänge ermöglicht den funktionalen Vergleich. Beispielsweise bestehen zwischen den Vertragsparteien strukturelle Unterschiede, die regional voneinander abweichen und sich im Laufe der Zeit dynamisch verändern (z.B. große Wohnungsknappheit aufgrund von Kriegen, Organisation einer Mietvertragspartei in Verbänden). Ehemalige *best practices* könnten sich aufgrund dieser Veränderungen zu *bad practices* wandeln. Hieraus könnten Handlungsbedarfe folgen. Die Darstellung beschränkt sich auf eine nicht abschließende Übersicht der für Mieterhöhungen maßgeblichen Regelungen. Das „moderne Mietrecht“ entwickelt sich in den untersuchten

Ländern seit Beginn des 20. Jahrhunderts, hieran orientiert sich die Darstellung. Die Industrialisierung und die durch den Beginn des 1. Weltkriegs hervorgerufene Wohnungsknappheit verursachten diese nahezu simultane Entwicklung.

Die untersuchten Rechtsordnungen differenzieren zwei, bzw. drei Mietsektoren (4). Auf diesen gelten unterschiedliche gesetzliche Regelungen. Die Einteilung der Mietsektoren weicht voneinander ab. Erst die differenzierte Betrachtung der jeweiligen Anwendungsbereiche und Rechtsgrundlagen ermöglicht es, die Regelungen miteinander zu vergleichen.

Ausführungen zu materiell-mietrechtlichen Regelungen schließen sich an (5). Dieser Abschnitt kategorisiert anhand der für den privaten (preisfreien) und öffentlichen/sozialen (preisgebundenen) Mietsektor geltenden Vorschriften die unterschiedlichen Mietvertragsarten. Dies sich entsprechenden Rechtsinstitute vergleicht der dritte Teil miteinander.

Die Darstellung der Mieterhöhungsmechanismen unterscheidet zwischen Anfangs- und Bestandsmietzinsen (6).

Diese Mieterhöhungsmechanismen sollen auch danach bewertet werden, wie effektiv sie sind. Dies könnte sich insbesondere daran zeigen, ob und wie der Mieter gegen eine (unberechtigte) Mieterhöhung intervenieren oder der Vermieter eine (berechtigte) Mieterhöhung auch gegen den Willen des Mieters durchsetzen kann (7). Um diese Frage zu beantworten, liegt für die untersuchten Länder unterschiedlich viel Material vor.

Der letzte Abschnitt der Länderberichte fasst deren Ergebnisse zusammen und hebt die Besonderheiten hervor (8).

Im dritten Teil (D.) dienen die Erkenntnisse aus den Länderberichten als Grundlage für den funktionalen Vergleich. Hierbei arbeitet der Vergleich die unterschiedlichen Entwicklungen und Regelungen ebenso wie ggf. bestehende Gemeinsamkeiten heraus. Das im ersten Teil entwickelte Wertungssystem dient dazu, die identifizierten Unterschiede und Gemeinsamkeiten zu beurteilen.

Der vierte Teil (E.) formuliert Eckpunkte um deutsche *bad practice*-Mieterhöhungsmechanismen zu verbessern. Soweit möglich sollen als Grundlage hierzu *good* und *best practices* der anderen Rechtsordnungen dienen.

Die Ergebnisse des Vergleichs werden darauf untersucht, ob sie einer europäisch orientierten Weiterentwicklung von Mieterhöhungsmechanismen entgegenstehen. Die begrenzte Länderauswahl in dieser Arbeit ermöglicht jedoch keine abschließende Bewertung.

Die Arbeit fasst die Ergebnisse des Vergleichs sowie die daraus entwickelten Empfehlungen und identifizierten Hindernisse abschließend zusammen.

B Methodische Grundlagen der Untersuchung

Die Untersuchung nutzt die Methode der funktionalen Rechtsvergleichung.¹⁷ „Die funktionelle Rechtsvergleichung knüpft an ein gesellschaftliches Problem an und vergleicht die verschiedenen Lösungen in den Ländern sowie deren Wirksamkeit miteinander“.¹⁸ Anknüpfungspunkt für den funktionalen Vergleich sind die „verschiedenen Lösungen“ der Länder Deutschland, Österreich, England und Schottland zu dem „gesellschaftlichen Problem“ der Mieterhöhungsmechanismen im Wohnraummietrecht. Der Vergleich dient dazu, in den untersuchten Ländern vorhandenes Wissen zu identifizieren und dieses zur Verbesserung des deutschen Mietrechts zu nutzen.

Aussagekräftige Erkenntnisse ermöglicht ein funktionaler Rechtsvergleich nur, wenn das zu untersuchende Problem klar definiert ist (I). Die zu untersuchenden Rechtsordnungen sind abhängig von der verfolgten Zielsetzung zu wählen (II). Für die Aussagekraft der Untersuchung ist auch das genutzte Wertungssystem essentiell. Dieses muss kohärent und transparent sein. Einen absoluten Maßstab wie in der Mathematik gibt es nicht, daher ist ein subjektiv geprägter, gleichwohl am Ziel wissenschaftlicher Objektivität ausgerichteter Maßstab zu entwickeln (III).

B.I Definition und Auswahl des untersuchten Problems

Dasselbe „Problem“ muss in allen untersuchten Rechtsordnungen existieren. Unterschiedliche Gesetzessystematiken und Terminologien erhöhen das Risiko, versehentlich Normen zu vergleichen, die voneinander abweichende Sachverhalte regeln. Dieses Risiko versucht die Arbeit zu reduzieren, indem sie sich auf einen zentralen Punkt des Mietervertrags konzentriert. In allen vier Ländern existieren Mietverhältnisse über Wohnraum und damit die mieterseitige Hauptpflicht zur Zahlung des Mietzinses. Mietverhältnisse bestehen nicht aus einem einzelnen Rechte-Pflichten-Verhältnis. Vielmehr bildet das Mietrecht insgesamt ein zusammenhängendes Regelwerk. Beispielsweise besteht eine enge Verknüpfung zwischen gesetzlichen Mieterhöhungsmechanismen und dem Kündigungsrecht des Vermieters. Es erscheint daher nicht sinnvoll, Mieterhöhungsmechanismen isoliert von den übrigen vertraglichen Regelungen zu betrachten.

17 Rusch, Ziele der Rechtsvergleichung, S. 1-2.

18 Rusch, Ziele der Rechtsvergleichung, S. 1.

Die Mieterhöhungsmechanismen dürften für sich für eine vergleichende Untersuchung besonders eignen, da an ihnen die gegenläufigen Interessen der Mietvertragsparteien besonders deutlich hervortreten dürften. Zugleich existieren Regelungen hierzu auf allen Mietsektoren gleichermaßen. Hierdurch ist die Grundbedingung für einen länderübergreifenden Vergleich der unterschiedlichen Mietsektoren erfüllt.

B.II Die Auswahl der untersuchten Länder

Die Empfehlungen zur Verbesserung deutscher Mieterhöhungsmechanismen soll sich an *good* und *best practices* der verglichenen Rechtsordnungen orientieren. Ein möglichst breites Spektrum an Lösungsmöglichkeiten soll die Arbeit dadurch untersuchen, dass sie mutmaßlich ähnliche bzw. divergierende Rechtsordnungen darauf untersucht, wie diese denselben Sachverhalt regeln. Unter dieser Prämisse fiel die Wahl auf Deutschland und Österreich als Vertreter des kontinentaleuropäischen Rechtskreises, England als Vertreter des *common law* und Schottland als „Zwitter“ zwischen dem kontinentaleuropäischen Rechtskreis und dem *common law* (sog. *mixed jurisdiction*).

Dieser Länderauswahl liegt die Annahme zugrunde, dass demselben Rechtskreis angehörende Rechtsordnungen ähnliche und unterschiedlichen Rechtskreisen zuzuordnende Rechtsordnungen divergierende Regelungen begünstigen. Träfe dies wie vermutet zu, wichen die Regelungen von England und Schottland in größerem Umfang voneinander ab als die Regelungen von Deutschland und Österreich. Die deutschen und österreichischen Regelungen unterschieden sich ihrerseits stärker von den englischen als von den schottischen Regelungen. Einerseits Deutschland und Österreich andererseits England und Schottland verbindet eine zeitweise gemeinsame Entwicklung der Rechtssysteme. Besonders interessant erscheint zu betrachten, wie die Gesetzgeber auf ähnliche Herausforderungen während der gemeinsamen Entwicklungszeit bzw. seit der Trennung mit gleichen oder unterschiedlichen Lösungen reagierten.

Die Regelungen von Deutschland und Österreich entwickelten sich nur wenige Jahre während des sogenannten Dritten Reichs gemeinsam. Dies liegt bereits über 70 Jahre zurück. Wenn der ähnliche gesetzgeberische Umgang mit Sachverhalten vom Rechtskreis abhinge, könnte man annehmen, dass sich die Regelungen in Deutschland und Österreich seit Ende des sogenannten Dritten Reichs vergleichbar fortentwickelt haben müssten.

England und Schottland als Mitglieder von Großbritannien teilten sich seit Beginn des 18. Jahrhunderts ein gemeinsames Parlament. Dieses hatte bis Ende des 20. Jahrhunderts die

Gesetzgebungskompetenz für das Mietrecht. Erst seit gut 20 Jahren entwickelt sich das Mietrecht in den beiden Ländern eigenständig. Die schottischen Regelungen sind für die Untersuchung gerade aufgrund der „Zwitterstellung“ der Rechtsordnung besonders interessant. Die sich diesbezüglich stellenden Fragen sind: Hat Schottland gegenüber den anderen Ländern einen Vorteil, weil es zwei Rechtskreisen angehört? Hat der schottische Gesetzgeber in der schottischen Rechtsordnung, die über viele Jahrhunderte durch ein Zusammenspiel zweier Rechtskreise wuchs, die der Denkweise eines Rechtskreises entspringenden *bad practices* bereits identifiziert und ersetzt?

B.III Wertungssystem

Die Mieterhöhungsmechanismen sind mithilfe eines Wertungssystems zu beurteilen. Dieses Wertungssystem muss zum einen Wertungskriterien bereitstellen, um die nationalstaatlichen Regelungen funktional miteinander zu vergleichen und zum anderen mittels Wertungsskala die unterschiedlichen „Zielerreichungsgrade“ abbilden.

B.III.1 Wertungskriterien

Ein Mietvertrag ist ein zweiseitiges Rechtsgeschäft. Hieraus ergeben sich zwei unterschiedliche Interessenlagen. Den beiderseits gleichermaßen berechtigten Interessen hat der deutsche Gesetzgeber im Wege der praktischen Konkordanz jeweils zur optimalen Geltung zu verhelfen.¹⁹ Die in dieser Arbeit zugrunde gelegten (gegenläufigen) Parteiinteressen und die daraus abgeleiteten Bewertungskriterien lauten:

Rechtssicherheit: Beide Vertragsparteien dürften übereinstimmend ein großes Interesse an Rechtssicherheit haben. Eine klare, vorhersehbare und beständige Rechtslage fördert Rechtssicherheit. Hieran anknüpfend untersucht die Arbeit, ob gesetzliche Mieterhöhungsmechanismen einen adäquaten Anwendungsbereich haben. Der Anwendungsbereich wird als adäquat betrachtet, wenn er anhand sachlicher Gründe das anwendbare Recht differenziert und dieselben Regelungen gelten, soweit solche Gründe fehlen. In die Bewertung fließt ein, ob in zeitlicher Hinsicht oder für unterschiedliche Wohnraumtypen einheitliche Regelungen existieren. Einfluss auf die Rechtssicherheit dürfte auch haben, inwieweit die Regelungen dispositiv sind. Dispositive Regelungen können ambivalent wirken. Je flexibler der gesetzliche Rahmen ist, desto umfangreicher könnte die stärkere Vertragspartei sich selbst begünstigende

19 In Deutschland regelt Art. 3 Absatz 1 GG, dass vor dem Gesetz alle gleich sind.

Regelungen durchsetzen. Auf der anderen Seite könnte ein flexibler Rahmen bedarfsorientierte, individuelle Gestaltungsmöglichkeiten ermöglichen. Bei der Bewertung ist zu berücksichtigen, ob die Dispositivität den beiderseitigen Parteiinteressen dient oder droht die schwächere Mietvertragspartei einseitig zu belasten. Schließlich dürfte die beständigste Rechtslage den Beteiligten nur dann Rechtssicherheit vermitteln können, wenn sie praktikabel ist. Für die Parteien auffindbare, transparente und verständliche gesetzliche Grundlagen dürften besonders praktikabel sein.

Hieran orientiert sich das Bewertungskriterium: **Sind die gesetzlichen Mieterhöhungsmechanismen rechtssicher?** Sind einheitliche/adäquate gesetzliche Regelungen vorhanden? Kann der einzelne Rechtsanwender überblicken, welche Rechte und Pflichten er hat? Sind die gesetzlichen Regelungen angemessen dispositiv (Überschneidung mit „Flexibilität“ aus Punkt 2.)? Wessen Vorteil dient die Dispositivität?

Kriterium: Rechtssicherheit
Sind einheitliche gesetzliche Regelungen vorhanden?
Ist der sachliche Anwendungsbereich adäquat?
Sind die Regelungen angemessen dispositiv?
Sind die Regelungen praktikabel? (transparent, verständlich)

Ausbalancierte Regelung auf dem privaten Mietsektor: Der Vermieter dürfte grundsätzlich ein Interesse daran haben, sein Eigentum zur Vermögensmehrung einzusetzen. Entsprechend will er durch vermieteten Wohnraum i.d.R. einen möglichst hohen Gewinn erzielen (unmittelbare Folge).²⁰ Kann er einen solchen nicht im gewünschten Maße realisieren, sinkt für ihn der Anreiz zu vermieten. Zugleich dürfte der Vermieter flexibel über sein Eigentum verfügen wollen, beispielsweise, wenn er einen wirtschaftlich vorteilhafteren Vertrag abschließen könnte oder er sich mit dem Mieter streitet. Zur Gewinnmaximierung während insbesondere langjährigen Mietverhältnissen, kommt es dem Vermieter entgegen, den Mietzins an geänderte Marktverhältnisse anpassen zu können. Regelmäßig dürfte der Vermieter zudem ein Interesse daran haben, sein Eigentum in einem guten Zustand zu erhalten. Von Modernisierungsmaßnahmen hat er hingegen keinen unmittelbaren Nutzen, da er den Wohnraum nicht selbst bewohnt. Anreize dafür Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen

20 Schmid, *Tenancy Law*, S. 10.

durchzuführen, könnte es bieten, wenn der Vermieter die Kosten auf den Mietzins umlegen dürfte.

Die sich aus der Vermietung ergebenden Vorteile für den Vermieter können sich auch aus mittelbaren Folgen (z.B. steuerlichen Begünstigungen) ergeben. Mittelbarer Nutzen von Modernisierungsmaßnahmen könnte zudem sein, dass der Vermieter zuverlässigere und langfristige Mieter findet, wenn er einen gewissen Wohnstandard bietet oder dass er bei Neuabschluss von Mietverträgen höhere Mietzinse fordern kann. Jede Untersuchung eines Themengebietes erfordert jedoch, sich inhaltlich auf bestimmte Aspekte zu beschränken. Mittelbare Folgen sind daher nicht Gegenstand dieser Arbeit.

Die Interessen des Mieters dürften denen des Vermieters vielfach diametral entgegenstehen. Er dürfte besonders an einem niedrigen Mietzins interessiert sein. Daneben könnte für ihn eine gewisse Qualität des Wohnraums bzw. das Preis-Leistungs-Verhältnis relevant sein. Anders als der Vermieter kann sich der Mieter nicht ohne Weiteres vom Mietmarkt zurückziehen. Schließlich dürfte der Mieter an Planungssicherheit (z.B. gleichbleibender Mietzins und Kündigungsschutz) interessiert sein. Er trifft im Hinblick auf seine Wohnung i.d.R. viele Dispositionen (z.B. Anschaffungen, Arbeitsstelle, Freunde und Mitgliedschaften). Ohne gesetzlichen Rahmen bestünde das Risiko, dass der Vermieter den Mietzins auf einen Betrag anhöbe, welchen der Mieter lediglich aufgrund seiner sozialen oder beruflichen Bindung zahlen würde.²¹

Diese gegenläufigen Interessen skizzieren die enge Verknüpfung von Kündigungsschutz und Mieterhöhungsmechanismen. Bestünde kein Kündigungsschutz, könnte der Vermieter den Mietvertrag schrankenlos kündigen und Mieterhöhungen mittels eines neu angebotenen Mietvertrags zu geänderten Konditionen durchsetzen.

Neben den Bestandsmietern gibt es auch Neumieter. Diese dürften ein Interesse daran haben, vor willkürlich hoch festgelegten Anfangsmietzinsen geschützt zu werden. Sie haben zwar noch keine Dispositionen für eine konkrete Wohnung getroffen, vielfach bestehen jedoch faktische Zwänge, in eine bestimmte Region zu ziehen. Insbesondere in Ballungsgebieten, in denen für viele potentielle Neumieter wenige Wohnungen verfügbar sind, könnten Vermieter ihre starke Verhandlungsposition ausnutzen.

Auch zwischen Neu- und Bestandsmietern besteht ein Spannungsfeld. Ein starker Bestandsmieterschutz könnte negative Folgen für potentielle Neumieter haben. Bestandsmieter,

21 Vgl. zum gesamten Absatz Blank/Börstinghaus, Vorb. §§ 557-561 Rn. 2.

die vor Mieterhöhungen und vermierterseitigen Kündigungen gut geschützt sind, könnten anstatt umzuziehen beispielsweise lange Arbeitswege akzeptieren, um diese günstigen Konditionen zu behalten. Dies könnte das Angebot an Wohnraum in bestimmten Regionen verknappen, was höhere Mietzinse für Neuverträge bedingen könnte. Stark eingeschränkte Möglichkeiten den Bestandsmietzins zu erhöhen könnten zudem dazu führen, dass Vermieter den Anfangsmietzins besonders hoch ansetzen, um spätere Erhöhungen vorwegzunehmen.

Der Vergleich untersucht, ob alle Mieter gleichwertigen Schutz genießen und ob die Regelungen zwischen verschiedenen Mietergruppen sachgerecht differenzieren (z.B. Neu- und Bestandsmieter oder Mieter, welche zu unterschiedlichen Zeitpunkten Mietverträge geschlossen haben).

Hieran orientiert sich das Bewertungskriterium: **Sind die gesetzlichen Mieterhöhungsmechanismen im privaten Mietsektor ausbalanciert?** Verhelfen diese den berechtigten Interessen der Beteiligten (Vermieter, Neu- und Bestandsmieter, Mietvertragsabschluss zu unterschiedlichen Zeitpunkten) angemessen zur Geltung? Die Arbeit betrachtet diese Frage sowohl in Bezug auf die Erzielung des maximalen Gewinns bzw. die Aussicht auf bezahlbaren Wohnraum (Preis-Leistungs-Verhältnis, die Höhe des Anfangs- und Bestandsmietzinses) als auch in Bezug auf die Flexibilität (bezüglich der gesetzlichen Regelungen bzw. Parteivereinbarungen, Modernisierungszuschläge, Anpassung des Mietzinses an geänderte Umstände) und die Sicherheit vor willkürlichen Mieterhöhungen und Kündigungen (Durchsetzbarkeit von berechtigten und Schutz vor unberechtigten Mieterhöhungen).

Kriterium: Ausbalancierte Regelung
Dienen die Regelungen dem Ausgleich gegenläufiger Interessen? (bezogen auf den Anfangs-/Bestandsmietzins, Marktorientierung, Qualität der Wohneinheit)
Bieten die Regelungen die erforderliche Flexibilität? (Modernisierung, Neubau)
Besteht für beide Vertragsparteien ausreichend Planungssicherheit?
Werden die Interessen von Anfangs-/Bestandsmietern angemessen berücksichtigt?

Besondere Mieterschutzregelungen im sozialen/öffentlichen Mietsektor: Nicht alle Mieter können sich Wohnraum auf dem privaten Mietsektor leisten. Untersucht wird, ob die nationalstaatlichen Regelungen öffentliche/soziale Mietsektoren mit besonderen Mieterschutzregelungen vorsehen. Die Versorgung der Mietergruppe nicht allein der öffentlichen Hand (öffentlicher Mietsektor) aufzuerlegen, erscheint zielführend. Auch soziale Private (sozialer Miet-

sektor) und kommerzielle Private, die sich im Gegenzug für Förderungen zeitweise einer Preisbindung unterwerfen, dürften sich positiv auswirken. Mietangebote auf unterschiedlichen Mietsektoren berücksichtigen die Bedarfe der Mietergruppe mutmaßlich flexibler. Zudem dürften staatliche Förderungen Investitionen Privater in den Wohnungsbau anregen, was ein größeres Wohnungsangebot fördern könnte.

Der öffentliche/soziale Mietsektor ist den Marktkräften nur eingeschränkt ausgesetzt. Dies gilt insbesondere für das i.d.R. bestehende Vermieterinteresse an einem möglichst großen Gewinn. Im Vordergrund steht vielmehr die besondere Schutzbedürftigkeit der Mieter. Die Vermieterinteressen stehen hierhinter grundsätzlich zurück. Vor diesem Hintergrund ist es von besonderem Interesse, ob und wie sich die Mieterhöhungsmechanismen zwischen den Mietsektoren unterscheiden.

Hieran orientiert sich das Bewertungskriterium: Gewährt **ein subventionierter Mietsektor „schwachen Mietern“ besonderen Schutz?** Erhalten schwache Mieter Wohnraum zu unter der Marktmiete liegenden Mietzinsen? Berücksichtigen Mieterhöhungsmechanismen in diesem Mietsektor die besondere Schutzbedürftigkeit der Mieter? Zeigt sich die besondere Schutzbedürftigkeit der Mietergruppe auch in den übrigen Regelungen des Mietvertrags? Bestehen auch für private Vermieter Anreize, auf diesem Mietsektor zu agieren? Lassen sich *good* oder *best practices* aus diesem Mietsektor auf den privaten Mietsektor übertragen?

Kriterium: Besondere Mieterschutzregelungen (sozialer/öffentlicher/preisgebundener Mietsektor)
Sind einheitliche gesetzliche Regelungen vorhanden?
Ist der sachliche Anwendungsbereich adäquat?
Sind die Regelungen angemessen dispositiv?
Bieten die Regelungen Anreize für private Vermieter auf dem sozialen Mietsektor zu agieren?
Sind die Regelungen praktikabel? (transparent, verständlich)
Dienen die Regelungen dem Ausgleich gegenläufiger Interessen unter besonderer Berücksichtigung des Mieterschutzes? (Höhe des Mietzinses, Marktorientierung, Qualität der Wohneinheit)
Besteht für beide Vertragsparteien ausreichend Planungssicherheit?
Werden die Interessen von Anfangs-/Bestandsmietern angemessen berücksichtigt?

Sind die Regelungen wirksam? (Soll-Ist-Abweichungen, erkennbar abweichende praktische Bedürfnisse, Probleme der Dispositivität)

Soll-Ist-Relation/wirksamer Rechtsschutz: Die ersten drei Wertungskriterien betrachten den gesetzlichen Rahmen. Anschließend wird analysiert, ob sich die Praxis innerhalb des gesetzlichen Rahmens bewegt. Die ausbalanciertesten Regelungen bieten den Beteiligten keinen Vorteil, wenn sie diese faktisch nicht beachten. Die Arbeit untersucht daher, ob schwerwiegende Theorie-Praxis-Abweichungen (Soll-Ist-Relation) bestehen. Es wird versucht nachzuvollziehen, wie sich etwaige Abweichungen entwickelt haben sowie welche Konsequenzen hieraus für die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien resultieren. Folgen Theorie-Praxis-Abweichungen praktischen Bedürfnissen? Beispielsweise könnte ein fehlender Mieterhöhungsmechanismus dazu führen, eine Mieterhöhung durch eine möglicherweise zulässige Änderungskündigung zu kompensieren. Andererseits könnten Vermieter bestehende Regelungen umgehen, wenn zwar Mieterhöhungsmechanismen bestehen, parallel aber Änderungskündigungen zulässig wären. Existieren gesetzliche Regelungen, sind diese jedoch vollständig dispositiv, könnte die stärkere Partei siebevorzugende Regelungen diktieren. Um Rechte und Pflichten durchzusetzen, bedarf es eines effektiven Rechtsschutzes. Soll-Ist-Abweichungen dürften insbesondere dann entstehen, wenn eine Partei die ihr zustehenden Rechte nicht wirksam durchsetzen kann.

Hieran orientiert sich das Bewertungskriterium: **Liegt eine Soll-Ist-Abweichung zwischen Theorie (Soll) und Praxis (Ist) vor?** Wird die Zielsetzung des Gesetzes erreicht oder umgangen? Wie beeinträchtigt dies die Rechtsstellung der Betroffenen? Darüber hinaus untersucht die Arbeit, ob die Abweichungen aus der fehlenden Vertragsparität, aus durch den Gesetzgeber übersehenen praktischen Bedürfnissen oder einem unwirksamen Rechtsschutz resultieren.

Kriterium: Soll-Ist-Relation/wirksamer Rechtsschutz
--

Sind die Regelungen wirksam? (Soll-Ist-Abweichungen, erkennbar abweichende praktische Bedürfnisse, Probleme der Dispositivität)

Bestehen wirksame Rechtsschutzmöglichkeiten? (Schutz vor Willkür)

B.III.2 Wertungsskala

Für beide Vertragsparteien ausgeglichene Verträge kommen auf einem freien Markt grundsätzlich nur zustande, wenn die Vertragsparteien gleichstark sind. Um den jeweiligen

Interessen optimal zur Geltung zu verhelfen, sind die mietrechtlichen Regelungen so auszubalancieren, dass sie die Schwäche einer Mietvertragspartei ausgleichen. Die Gesetzgeber der untersuchten Mitgliedsstaaten dürften die jeweils bestehenden Interessenlagen ihrerseits bewertet haben und das Ergebnis dieser Bewertung dürfte sich in den nationalstaatlichen Regelungen wiederfinden.

Doch auch die teleologisch und grammatikalisch betrachtet ausgewogensten mietrechtlichen Regelungen können nur dann zur Vertragsparität beitragen, wenn sie wirksam sind. Um die „Wirksamkeit“ der mietrechtlichen Regelungen untersuchen zu können, ist dieser unbestimmte Begriff zu definieren: (Formal) wirksam ist ein Gesetz, welches ab dem Zeitpunkt seines Inkrafttretens gilt. Es kann jedoch, obwohl es formal wirksam ist, faktisch wirkungslos bleiben. Es ist wirkungslos, wenn es den von ihm erfassten Sachverhalt nicht nach Vorstellung des Gesetzgebers löst, etwa, weil es die intendierten (Rechts-)Folgen faktisch nicht herbeiführt. Eine solche Regelung ist nach dem Verständnis dieser Arbeit nicht wirksam. Als wirksam (effektiv) wird ein Gesetz verstanden, welches tatsächlich geeignet ist oder dazu beiträgt, das mit ihm verfolgte Ziel zu erreichen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass das jeweilige „Ziel“ weder absolut noch unverrückbar ist. Zwar sind den Gesetzesbegründungen Erwägungsgründe zu entnehmen, diese sind jedoch länderspezifisch geprägt und orientieren sich an keinem einheitlichen, objektiven Maßstab.

Diese Arbeit bewertet die unterschiedlichen „Zielerreichungsgrade“ aller Regelungen anhand eines einheitlichen Maßstabs. Dieser Maßstab soll transparent machen, warum eine Regelung als *best* oder *bad practice* anzusehen ist und inwiefern eine Mehrberücksichtigung der einen oder anderen Interessenlage die Einordnung beeinflussen könnte.

Wertungsstufen	Erläuterung
<i>bad practice</i> = 0	Eine gesetzliche Regelung ist nicht vorhanden oder intransparent und trägt nicht erkennbar zum angemessenen Ausgleich der betroffenen Interessen bei. Sie steht in keinem sachlichen Zusammenhang mit aktuellen tatsächlichen Gegebenheiten oder entfaltet keinerlei praktische Wirkung, da das „Ist“ erheblich vom „Soll“ abweicht oder sie nicht durchsetzbar ist.
<i>minimum level</i> = 1	Die gesetzliche Regelung soll erkennbar zum Ausgleich der betroffenen Interessen beitragen. Dies gelingt jedoch nur mit Einschränkungen. Die Regelung ist wenig transparent, sehr einseitig schützend, obwohl dies

	nicht erforderlich ist oder entfaltet nur in geringem Maß praktische Wirkung, da das „Ist“ teilweise vom „Soll“ abweicht oder die tatsächliche Durchsetzung nur eingeschränkt möglich ist.
<i>good practice</i> = 2	Die gesetzliche Regelung ist transparent, trägt erkennbar und nachvollziehbar zum angemessenen Ausgleich der Interessen bei. Die Regelung steht in erkennbarem Zusammenhang mit einer identifizierten Problemlage und löst diese auf, ohne hierdurch unangemessen in anderweitige Interessen einzugreifen. Der jeweils in seinen Rechten Beeinträchtigte kann diese durchsetzen.
<i>best practice</i> = 3	Die gesetzliche Regelung ist der Zielerreichung in besonderer Weise dienlich. Die Regelung ist transparent, trägt erkennbar und nachvollziehbar zum angemessenen Ausgleich der Interessen bei. Die Regelung steht in erkennbarem Zusammenhang mit einer identifizierten Problemlage und löst diese auf, ohne hierdurch unangemessen in anderweitige Interessen einzugreifen. Der jeweils in seinen Rechten Beeinträchtigte kann diese durchsetzen. Darüber hinaus ermöglicht die Regelung eine flexible Reaktion auf sich ändernde tatsächliche Umstände.

Die Wertungskriterien sind nicht allgemeingültig. Sie sind zwar sachlich begründet (Versuch der Objektivierung), aber gleichwohl subjektiv gewählt. Denkbar wären auch andere Kriterien. Insbesondere vor dem Hintergrund abweichender gesellschaftlicher, politischer und kultureller Gegebenheiten und Traditionen dürften die Kriterien und ihre Gewichtung unterschiedlich ausfallen. Auch eine Bewertung erfolgt immer aus einer spezifisch geprägten Perspektive. Zu bewerten, ob eine Regelung ausgeglichen ist, kann daher immer nur der Versuch sein, abstrakt und objektiv festzustellen, ob diese gegenläufige Interessen ausbalanciert.

B.IV Zugrunde gelegtes Material und Stand der Wissenschaft

Trotz der skizzierten Relevanz existieren bisher nur wenige vergleichende Untersuchungen im Bereich des europäischen (Wohnraum-)Mietrechts.

Basis dieser Arbeit sind die im Rahmen des Projektes TENLAW erstellten Länderberichte, Untersuchungen der Struktur nationaler Wohnungsmärkte und Regelungen sowie Literatur zur Entwicklung der nationalen Mietrechte.

Vielfach stellen die vorgefundenen Materialien die Entwicklung der tatsächlichen Verhältnisse (z.B. Statistiken von Regierungsorganisationen, Forschungsinstituten oder privatwirtschaftlichen Unternehmen) und die jeweilige Rechtslage lediglich deskriptiv dar (z.B. Kommentare oder Broschüren von Regierungsorganisationen und Interessensverbänden).

Diskussionspapiere und Presseartikel beziehen sich ebenfalls auf nationale Besonderheiten. Soweit vorhanden, wurden Gesetzesmaterialien genutzt.

Rechtsvergleichende Untersuchungen der Mieterhöhungsmechanismen im Wohnraummietrecht gibt es weder im vorliegenden Umfang und Tiefe noch im Hinblick auf die in dieser Arbeit untersuchten Länder und Schwerpunkte. Die wenigen gegenüberstellenden Untersuchungen vergleichen abstrakt die Struktur der Mieterhöhungsmechanismen, ohne hierbei die tatsächlich geltenden Regelungen im Einzelnen zu betrachten. Diese Untersuchungen berühren zudem meist nur Teilaspekte dieser Arbeit (z.B. das Besitzrecht, die Abgrenzung und Unterschiede der Mietsektoren zueinander) oder des Mietwohnungsmarktes im Allgemeinen (z.B. ökonomische Aspekte von Mietregulierungen, abgeleitete Auswirkungen auf die Größe des Mietsektors). Sie haben mehrheitlich zum Ziel, kausale Verknüpfungen zwischen der fluktuierenden Größe der Mietsektoren und der Regulierungsdichte zu identifizieren und zu erklären, wieso historische Herausforderungen ähnliche bzw. unterschiedliche Auswirkungen hatten. Hierzu gehört unter anderem der Buchband „*Tenancy Law and Housing Policy in Europe*“, welcher die vielfältige und komplexe Verankerung der Wohnungspolitik, der Wohnungsmärkte und ihrer rechtlichen Regulierung in ganz Europa betrachtet.²²

Die wissenschaftliche Diskussion findet bisher häufig zwischen zwei Standpunkten statt: Regulierung ja oder nein. Diese rein abstrakte und dualistische Betrachtung erscheint jedoch wenig zielführend. Denn eine bestimmte Regulierungsdichte ist kein Indikator für Nachteile einer Mietvertragspartei. Auch wenige *bad practices* können die Interessen einer Vertragspartei stark beeinträchtigen.

Deswegen stehen in dieser Arbeit die Interessen der Vertragsparteien im Vordergrund. Sie bilden den Ausgangspunkt für die vorgeschlagenen Eckpunkte zur Verbesserung des deutschen Mietrechts. Statt weitere Argumente für oder gegen mietrechtliche Regulierungen aufzuzeigen, soll auf der Grundlage von *best* und *good practices* ein adäquater Interessensausgleich zwischen den Parteien erreicht werden.

²² Schmid, *Tenancy Law*.

C Länderberichte

Die folgenden vier Länderberichte strukturieren die rechtlichen Grundlagen für die vergleichende Untersuchung der Mieterhöhungsmechanismen in den Ländern Deutschland, Österreich, England und Schottland.

C.I Deutschland

C.I.1 Rechtskreis

Die deutsche Rechtsordnung gehört dem kontinentaleuropäischen Rechtskreis an.²³ Bis zur Einführung der Zivilrechtskodifikationen im 18. und 19. Jahrhundert galt in Deutschland das dem römischen Recht entstammende *ius commune*.²⁴ Dieses prägten seinerseits sowohl das römische als auch das germanische Recht.²⁵ Bei der Rezeption in deutsches Recht beeinflussten sich diese Strömungen reziprok.²⁶

Typisch für den kontinentaleuropäischen Rechtskreis sind kodifikatorische Regelungen abstrakter Sachverhalte.²⁷ In Deutschland bedarf jeder Eingriff in die Rechtssphäre eines Bürgers einer gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage (Vorbehalt des Gesetzes). Über sogenannte Generalklauseln können die Gerichte, das Recht auf konkrete Sachverhalte flexibel anwenden. Bei der Rechtsanwendung sind die Gerichte durch vorangegangene Entscheidungen grundsätzlich nicht gebunden. Sie können ihre Rechtsansicht mithin ändern. Eine Bindungswirkung entfalten ausnahmsweise verbindliche Vorgaben für die Auslegung einfachen (nicht verfassungsrechtlichen) Rechts enthaltende Entscheidungen des BVerfG.²⁸ Darüber hinaus beeinflusst die Rechtsprechung höherinstanzlicher Gerichte die Entscheidungen untergeordneter Gerichte. Diese orientieren sich im Falle des Mietrechts vorzugsweise an der Rechtsprechung des BGH. Dieser Mechanismus fördert Rechtssicherheit. Die Prozessparteien können sich grundsätzlich darauf verlassen, dass Gerichte erneut im bereits abgeurteilten Sinne entscheiden. Darüber hinaus steht den Parteien der Instanzenzug offen und sofern nicht maßgebliche

23 Teilweise auch als „Rechtsfamilie“ bezeichnet.

24 Bayern (Codex Maximillianeus Bavaricus Civilis, 1756), Preußen (Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten, 1794), Sachsen (Sächsisches Bürgerliches Gesetzbuch, 1863), Cornelius/Rzezniak, *Report Germany*, S. 78.

25 Weber, *Rechtstraditionen*, S. 6-7.

26 Quaisser, *Mietrecht im 19. Jahrhundert*, S. 80; Weber, *Rechtstraditionen*, S. 6-7.

27 Weber, *Rechtstraditionen*, S. 6-7.

28 BVerfGE 40, 88.

Abweichungen vorliegen, entscheidet jedenfalls der BGH grundsätzlich im Sinne seiner bisherigen Rechtsprechung. Schließlich trägt auch eine gewohnheitsrechtliche Selbstbindung der Gerichte zur Rechtssicherheit bei. Hat sich eine bestimmte Rechtsprechung verfestigt, dürfen Gerichte nicht willkürlich von dieser abweichen.²⁹

C.I.2 Besitzrecht der Mieter

Im römischen Recht war der Besitz nicht in mehrere (Teil-)Besitzrechte aufgespalten. Ein Mieter hatte keine Besitzschutzrechte an der Mietsache.³⁰ Diese standen ausschließlich dem Eigentümer zu. Einflüsse des germanischen Rechts führten zu der Aufteilung des Besitzrechts in mittelbaren und unmittelbaren Besitz.³¹ Für beide Formen des Besitzes normiert das BGB Schutzrechte.

Nach heutigem kontinentaleuropäischem Rechtsverständnis ist das Eigentumsrecht teilbar. Nicht möglich ist hingegen unterschiedliche Eigentumsrechte aufzuspalten.³² So kann Bruchteileigentum oder Gesamthand Eigentum mehrerer Personen an einer Sache bestehen. Nicht möglich ist hingegen, Volleigentum mehrerer Personen an derselben Sache. Besitz begründet kein Eigentumsrecht. Der Mietvertrag vermittelt dem Mieter für die Dauer des Mietverhältnisses lediglich einen schuldrechtlichen Anspruch auf Übergabe der Mietsache.³³ Das Recht auf Besitz an der Mietsache besteht erst ab Übergabe.³⁴ Hierfür steht auch der Terminus der „Verdinglichung“ obligatorischer Besitzrechte durch Besitzerlangung seitens des Berechtigten“.³⁵

Obwohl das Recht des Mieters ausschließlich schuldrechtlich ist, gilt es auch gegenüber einem Erwerber von vermietetem Wohnraum.³⁶ Der Erwerber des Wohnraums tritt im Rahmen der Einzelrechtsnachfolge in die Rechte und Pflichten des bisherigen Eigentümers ein. Der Mietvertrag bindet ihn, wie seinen Rechtsvorgänger. Einer dinglichen Berechtigung des Mieters bedarf es aus diesem Grund nicht.

29 Art. 3 Absatz 1 GG.

30 Quaiser, Mietrecht im 19. Jahrhundert, S. 74, 79.

31 Quaiser, Mietrecht im 19. Jahrhundert, S. 79.

32 Schmid/Hertel, *Real Property Law*, S. 12.

33 Staudinger/Emmerich, Vorb. § 535 Rn. 17.

34 §§ 858 ff. BGB.

35 Staudinger/Emmerich, Vorb. § 535 Rn. 18.

36 § 566 BGB.

Allerdings ist eine Tendenz zur „Verdinglichung“ des Mietrechts im Wohnraummietrecht sowohl in der Rechtsprechung des BVerfG, welche die Miete als „Eigentum“ im Sinne des Art. 14 GG bezeichnet, als auch vor dem Hintergrund der streng limitierten vermierterseitigen Kündigung von Wohnraummietverträgen erkennbar.³⁷ Dem Mieter ist die Wohnung als vermögenswertes Recht „ebenso ausschließlich wie Sacheigentum zur privaten Nutzung und zur freien Verfügung zugeordnet“.³⁸ Diese besonders starke rechtliche Stellung zeigt sich daran, dass die Besitzschutzansprüche des Mieters auch gegenüber dem dinglich berechtigten Eigentümer (Vermieter) gelten.³⁹

C.I.3 Historische Entwicklung des Mietrechts

Die Entwicklung von Kündigungsschutz- und Mieterhöhungsmechanismen ist eng miteinander verknüpft. Nach Einführung einer gesetzlichen Kündigungsfrist für Wohnraummietverträge im Jahr 1812 im Allgemeinen Preußischen Landrecht entwickelte sich die Änderungskündigung zum faktisch genutzten Mieterhöhungsmechanismus.⁴⁰ Regelungen, um den Bestandsmietzins zu erhöhen, existierten nicht. Deswegen setzten Vermieter Mietverträge zu geänderten Konditionen mittels (Änderungs-)Kündigung durch.

Ende des 19. Jahrhunderts reglementierten der Mietwuchertatbestand bzw. der allgemeine Wuchertatbestand im BGB vom 01.01.1900 erstmals den Mietzins.⁴¹ Dies änderte nichts an den insgesamt vermierterfreundlichen Regelungen des BGB. Die schwer feststellbaren Voraussetzungen der Wuchertatbestände und deren zugleich zurückhaltende Anwendung durch die Gerichte schützten Mieter nur wenig.⁴²

Die mietrechtlichen Regelungen des BGB waren überwiegend dispositiv.⁴³ Dies nutzten sich in Hausbesitzervereinigungen organisierende Vermieter, indem sie Mieterrechte in Formular-Mietverträgen soweit wie möglich begrenzten.⁴⁴ Die wegen der zunehmenden Indust-

37 BVerfGE 89, 1, 5ff; BVerfG NZM 2000, 539; NJW.RR 2004, 440; NJW 2006, 220; 2009, 1200; Staudinger/Emmerich, Vorb. § 535 Rn. 17.

38 BVerfG NJW 1993, 2035.

39 BVerfG NJW 1993, 2035 [2036].

40 Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 2.

41 § 302e StGB, Gesetz vom 24.6.1883, RGBl. 1883, 197; § 138 BGB; Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1, Rn. 4.

42 Fuld, Mietrecht für das Deutsche Reich, S.251.

43 Staudinger/Emmerich, Vorb. § 535 Rn. 2.

44 Staudinger/Emmerich, Vorb. § 535 Rn. 2.

rialisierung stattfindende demographische Entwicklung, der Rückgang des Mietwohnungsbaus ab 1916 und der damit verbundene Rückgang im Wohnungsangebot schwächten die Position der Mieter weiter.⁴⁵ Hierdurch geriet die Verhandlungsstärke der Parteien zunehmend ins Ungleichgewicht.

Dieses Ungleichgewicht zeigte sich in Städten der Kriegsindustrie am deutlichsten. Die Reichskriegshäfen Kiel und Wilhelmshaven regulierten aufgrund knappen Wohnraums und ansteigender Mietzinse 1916 erstmals dessen Höhe.⁴⁶ Seit dem Stichtag 01.03.1916 durften Vermieter den Mietzins nicht mehr anheben.⁴⁷ Für zum Stichtag unvermietete Objekte mussten Vermieter die zulässige Vergleichsmiete bestimmen lassen.⁴⁸ Seither existiert im deutschen Mietrecht der Begriff der „Vergleichsmiete“. Das Verbot von Mieterhöhungen wirkte jedoch nicht, da Änderungskündigungen möglich blieben. Dies änderte sich 1917 erst durch eine weitere Verordnung, die Kündigungen nur noch aus wichtigem Grund zuließ.⁴⁹

Ein Bauverbot und in Zentren der Kriegsindustrie ziehende Arbeiter verstärkten die Wohnungsnot in der Kriegszeit zusätzlich.⁵⁰ Massenweise Mieterhöhungen folgten. Diesen versuchte der Gesetzgeber, mit drei reichsweit anwendbaren Mieterschutzverordnungen entgegenzuwirken.⁵¹ Die I. MSchVO befugte Mieteinigungsämter, nach dem 17.06.1917 ausgesprochene Kündigungen zu kontrollieren und für unwirksam zu erklären.⁵² Aufgrund der II. MSchVO konnten Gemeinden mit starker Wohnungsnot dem Vermieter bei Neuvermietung zu einem höheren Mietzins als bisher, eine Mitteilungspflicht auferlegen.⁵³ Änderungskündigungen durften an eine vorherige Zustimmung gekoppelt und überhöhte Mietzinse auf ein angemessenes Maß reduziert werden.⁵⁴ Was eine „angemessene Höhe“ war, blieb unregelt.

Die III. MSchVO (1919) ermöglichte Mietern neu abgeschlossene Mietverträge bei den Mieteinigungsämtern zwecks Mietherabsetzung vorzulegen. § 5 Absatz 2 III. MSchVO nahm

45 Weiss, Die Entwicklung des Mieterschutzes, S. 30; Staudinger/Emmerich, Vorb. § 535 Rn. 2.

46 Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 6.

47 Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 6.

48 Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 6.

49 Hinkelmann, Die ortsübliche Miete, S. 20f.

50 Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 7; Staudinger/Emmerich, Vorb. § 535 Rn. 2.

51 Hinkelmann, Die ortsübliche Miete, S. 22.

52 RGBl. 1917 I, 659; § 1 Absatz 1 Nr. 1 I. MSchVO; Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 8; Häublein/Lehmann-Richter in Wall, Soziales Mietrecht, S. 37; Staudinger/Emmerich, Vorb. § 535 Rn. 3.

53 RGBl. 1918 I, 1135; Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 8; Häublein/Lehmann-Richter in Wall, Soziales Mietrecht, S. 37.

54 § 6 der II. MSchVO; § 5 Absatz 1 Satz 1 II. MSchVO; Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 8.

erstmal reichsweit Bezug auf eine „Vergleichsmiete“.⁵⁵ Anknüpfungspunkt war die „tatsächliche Vergleichsmiete“. Ob diese Vergleichsmiete angemessen war, wurde nicht geprüft.⁵⁶ Das Ziel, die Rechtsanwendung zu vereinheitlichen, gelang nicht. Die Landeszentralbehörden setzten die Verordnungen unterschiedlich um, die Mieteinigungsämter wandten sie unterschiedlich an.⁵⁷

Diese Rechtsunsicherheit sollte die preußische Höchstmietverordnung (HMVO) 1919 beseitigen.⁵⁸ In den Anwendungsbereich der HMVO fielen nur vor dem 01.01.1917 fertiggestellte Wohnungen. Den am 01.03.1917 vereinbarten Mietzins durften Vermieter nur um konkret festgelegte Prozentsätze anheben.⁵⁹ Bestand zu diesem Stichtag kein Mietvertrag, diente der übliche Mietzins als Basis für die Berechnung. Der Mietzins sank *ipso iure* auf den zulässigen Höchstbetrag.⁶⁰ § 10 HMVO ermöglichte dem Vermieter Investitionen in die Mietsache durch befristete Mieterhöhungen auf den Mieter umzulegen.⁶¹ Neben der HMVO blieben die drei MSchVOen anwendbar. Die intendierte Vereinheitlichung des Mietrechts blieb aus, Rechtssicherheit entstand nicht.⁶²

Die Vereinheitlichung des Mietrechts verfolgte auch das Reichsmietengesetz (RMG 1922), nach welchem die Parteien den Mietzins erneut frei aushandeln durften.⁶³ Mieter konnten verlangen, dass der Mietzins auf die gesetzliche Miete nach dem RMG reduziert wird.⁶⁴ Die gesetzliche Miete bildete die Friedensmiete von 1914, angepasst um gesetzlich festgelegte Zu- und Abschläge.⁶⁵

Das Mieterschutzgesetz (1923) schaffte die ordentliche Kündigung seitens des Vermieters ab.⁶⁶ § 49a MSchG pönalisierte den Mietwucher.⁶⁷ Strafbare war, wer eine unangemessene

55 RGBL. 1917 I, 591; Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 12; Häublein/Lehmann-Richter in Wall, Soziales Mietrecht, S. 37; Hinkelmann, Die ortsübliche Miete, S. 24.

56 Hinkelmann, Die ortsübliche Miete, S. 24.

57 Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 14.

58 PrGS 1919 I, 187; Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 15-17.

59 § 2 HMVO.

60 § 6 HMVO.

61 Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 19.

62 Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 20-21.

63 RGBL. 1922 I, 273; Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 22.

64 Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 22.

65 Häublein/Lehmann-Richter in Wall, Soziales Mietrecht, S. 38.

66 RGBL. 1923 I, 353; Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 24; Häublein/Lehmann-Richter in Wall, Soziales Mietrecht, S. 38.

67 RGBL. 1926 I, 317.

Vergütung forderte.⁶⁸ Bei der Bewertung als unangemessen war der objektive Nutzungswert zu berücksichtigen.⁶⁹ Der stark regulierte Mietmarkt hemmte Investitionen in den Wohnungsbau. Deswegen hob der Gesetzgeber das ebenfalls 1923 erlassene Wohnungsmangelgesetz (WMG) bereits 1925 wieder auf.⁷⁰

Auch in den Folgejahren schwankte das Wohnungsangebot erheblich. Zunächst entspannte sich die Wohnungsknappheit mit dem wirtschaftlichen Aufschwung bis 1930 und anschließend durch Mietsenkungen, die mit der Wirtschaftskrise einhergingen.⁷¹ Die fortschreitende Industrialisierung und die nationalsozialistische Familienpolitik führten erneut zu Wohnungsnot.⁷² Aus diesem Anlass fror die Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen (PreisstopfVO) den Mietzins erneut auf dem Niveau vom 01.10.1936 ein.⁷³

Erhebliche Wohnungsnot prägte die Nachkriegszeit.⁷⁴ Während des 2. Weltkriegs wurden etwa 25 % des Wohnungsbestandes zerstört.⁷⁵ Hinzu kamen ca. 12,5 Mio. Flüchtlinge im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland.⁷⁶ Vor diesem Hintergrund führten die westlichen Besatzungsmächte mit dem Kontrollratsgesetz Nr. 18 vom 31.03.1946, im Bereich des späteren Westdeutschlands, die Wohnungszwangswirtschaft ein.⁷⁷

Anschließend sollten Deregulierungen des Mietrechts, allen voran die Abschaffung der Mietpreisbindung für Neubauwohnungen, Investitionen fördern.⁷⁸ Bestandsmieten durften Vermieter erst aufgrund des 1. Bundesmietengesetzes von 1955 auf eine die Kostenmiete nicht übersteigende, „angemessen erhöhte Miete“ anheben.⁷⁹ Zugleich forcierten das

68 Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 26.

69 RGSt 61, 130, 139; RGSt 62, 228, 240.

70 Staudinger/Emmerich, Vorb. § 535 Rn. 3.

71 Häublein/Lehmann-Richter in Wall, Soziales Mietrecht, S. 38; Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 28.

72 Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 29.

73 RGBl. 1936 I, 955; Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 33-34; Staudinger/Emmerich, Vorb. § 535 Rn. 5.

74 Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 39; Staudinger/Emmerich, Vorb. § 535 Rn. 6.

75 BT-Drs. 13/159, S. 40, Ziff. 2101.

76 BT-Drs. 13/159, S. 40, Ziff. 2101; Kirchner, Wohnungsversorgung, S. 97.

77 Staudinger/Emmerich, Vorb. § 535 Rn. 6.

78 1. WoBauG vom 24.4. 1950, BGBl. I S. 83; Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 39; Häublein/Lehmann-Richter in Wall, Soziales Mietrecht, S. 40.

79 Gesetz vom 27.7. 1955, BGBl. I S. 458; § 23 des 1. BMG; Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 39.

1. (1950) und 2. (1956) WoBauG öffentlich geförderten Wohnungsbau durch zinsgünstige Darlehen, Zuschüsse und Steuervergünstigungen.⁸⁰

Im Rahmen des sog. „Lücke Planes“ deregulierte das Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht von 1960 das Mietrecht weiter.⁸¹ Mieterhöhungen von 15 % bzw. 20 % waren zulässig und bis Ende 1968 hob der Gesetzgeber die Mietpreisbindung weitestgehend auf und ließ Änderungskündigungen wieder zu.⁸²

Für Sozialwohnungen und öffentlich geförderten Wohnraum galt ein auf die „Kostenmiete“ begrenzter Mietzins (WoBindG, NMV, II. BV).⁸³ Ein gemäß der Förderzusage begrenzter Mietzins ersetzte im Jahr 2002 die Kostenmiete.

Das 1. Wohnraumkündigungsschutzgesetz (1. WKSchG) beschränkte die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters. Kündigungen waren nur möglich, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse geltend machte.⁸⁴ Hierdurch konnten Vermieter Mieterhöhungen nicht mehr mittels Änderungskündigungen durchsetzen. Die zunächst als temporär geplanten Regelungen fügte das 2. WKSchG 1974 unbefristet in das BGB ein.⁸⁵

Die Regelungen zur Mieterhöhung verblieben im Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG).⁸⁶ Ein Anspruch des Vermieters gegenüber dem Mieter, einer zulässigen Anhebung des Mietzinses zuzustimmen, kompensierte die Abschaffung der Änderungskündigung.⁸⁷ Der Anspruch bestand, wenn der

„verlangte Mietzins die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder von Erhöhungen nach § 4 abgesehen, geändert worden sind“.

80 Staudinger/Emmerich, Vorb. § 535 Rn. 6; Kirchner, Wohnungsversorgung, S. 97-99.

81 BGBl 1960 I, 389; Häublein/Lehmann-Richter in Wall, Soziales Mietrecht, S. 40; MüKoBGB/Häublein, Vorb. § 535 Rn. 62; Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 40; Staudinger/Emmerich, Vorb. § 535 Rn. 7; Hinkelmann, Die ortsübliche Miethöhe, S. 60f.

82 Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 40; Hinkelmann, Die ortsübliche Miethöhe, S. 61.

83 Staudinger/Emmerich, Vorb. § 535 Rn. 9.

84 § 1 Absatz 4 I. WKSchG.

85 BT-Drs. 8/2610, S. 4.

86 BGBl. 1974 I, 3603; Häublein/Lehmann-Richter in Wall, Soziales Mietrecht, S. 41; Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 43.

87 § 2 Absatz 1 Nr. 1 MHG.

Seit 1982 betrug die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren 30 %.⁸⁸ Die ortsübliche Vergleichsmiete konnte der Vermieter durch Mietspiegel, das Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen oder durch die Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen nachweisen.⁸⁹ Außerdem erhielt der Vermieter die Möglichkeit, Modernisierungskosten auf den Mieter umzulegen.⁹⁰

Seit der Wiedervereinigung gilt das Mietrecht der Bundesrepublik Deutschland auch auf dem Gebiet der bisherigen Deutschen Demokratischen Republik.⁹¹

Die Mietrechtsreform 2001 fügte alle mietrechtlichen Vorschriften in das BGB ein.⁹² Zugleich wurde das Mietrecht vereinfacht, neu gegliedert und inhaltlich modernisiert.⁹³ Das Vergleichsmietensystem stärkte die neueingeführte Begründung von Mieterhöhungen mithilfe eines qualifizierten Mietspiegels oder einer Mietdatenbank.⁹⁴ Die Kappungsgrenze wurde von 30 % auf 20 % und die Fristen für mieterseitige Kündigungen gekürzt.⁹⁵ Die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete veränderte sich. Grundlage zur Bestimmung selbiger war nicht mehr „[...] nicht preisgebundene[r] Wohnraum vergleichbarer Art [...]“, sondern jeglicher Wohnraum unter Ausschluss von Wohnraum, dessen Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage gilt.⁹⁶ Aufgrund der Neuformulierung bleiben Wohnungen, deren Mietzins öffentliche Fördertatbestände zugrunde liegen, bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete unberücksichtigt.⁹⁷

Gemäß dem Mietrechtsänderungsgesetz von 2013 gilt weiterhin grundsätzlich eine Kappungsgrenze von 20 %.⁹⁸ Allerdings können Landesregierungen Gebiete mit besonders starker Nachfrage ausweisen, in denen „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen“ besonders gefährdet ist.⁹⁹ In diesen ausgewiesenen

88 § 2 Absatz 1 Nr. 2 MHG; Gesetz zur Erhöhung des Angebots von Mietwohnungen, BGBl. I 1912.

89 § 2 Absatz 2 MHG.

90 § 3 Absatz 1 MHG; MüKoBGB/Artz, § 559 Rn. 8.

91 Art. 8 Einigungsvertrag.

92 BGBl 2001 I, 1149.

93 BT-Drs. 14/5663, S. 2, 34.

94 § 558e und d BGB; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Anhang zu §§ 558c, 558d BGB Rn. 8; BT-Drs. 14/4553, S. 58.

95 BT-Drs. 14/5663, S. 3; MüKoBGB/Artz, § 558 Rn. 38.

96 § 2 Absatz 2 Nr. 1 MHG; § 558 Absatz 2 Satz 2.

97 Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1 Rn. 46-47.

98 § 558 Absatz 3 Satz 1 BGB.

99 § 558 Absatz 3 Satz 2, 3 BGB.

Gebieten gilt eine abweichende Kappungsgrenze von 15 %.¹⁰⁰ Außerdem kann ein Vermieter bestimmte Renovierungen auch gegen den Willen des Mieters durchführen, d.h. der Mieter hat Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich zu dulden.¹⁰¹

Am 01.06.2015 trat die sogenannte „Mietpreisbremse“ in Kraft.¹⁰² Diese begrenzt den Anfangsmietzins bei Neuvermietung. Sie gilt in von den Bundesländern ausgewiesenen Gebieten mit nachgewiesen angespanntem Wohnungsmarkt. In diesen darf der Mietzins bei Neuvermietung maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Von dieser Regelung ausgenommen sind nach dem 01.10.2014 erstmals genutzte Neubauten und Wiedervermietungen nach umfassender Modernisierung.¹⁰³ Will der Vermieter den Mietzins bei Vermietung über die Kappungsgrenze hinaus anheben, verpflichtet ihn das am 01.01.2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) dazu, dem Mieter über die dies rechtfertigenden Umstände aufzuklären.¹⁰⁴ Die Kappungsgrenze für Erhöhungen des Mietzinses nach Modernisierungsmaßnahmen sank von 11 % auf 8 %. Zugleich normierte das Gesetz eine Höchstgrenze für die Erhöhung des Mietzinses je Quadratmeter von zwei bzw. drei Euro und eine vereinfachte Umlage von Modernisierungskosten unterhalb von 10.000,- Euro.¹⁰⁵

Am 01.01.2020 trat das Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete in Kraft.¹⁰⁶ Es verlängerte den Betrachtungszeitraum zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre.¹⁰⁷

Das am 01.04.2020 in Kraft getretene Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn weitete den Rückforderungsanspruch des Mieters für zu viel gezahlten Mietzins aus.¹⁰⁸ Der Mieter kann diesen nicht mehr erst ab

100 § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB.

101 § 555d Absatz 1 BGB.

102 §§ 556d-556g BGB; eingeführt durch das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG).

103 § 556f BGB.

104 BGBl. 2018 I, 2648; § 556g Absatz 1a BGB.

105 § 559 Absatz 1, 3a und 559c BGB.

106 BGBl. 2019 I, 2911.

107 § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB.

108 BGBl. 2020 I, 540.

Rüge, sondern rückwirkend ab Vertragsbeginn zurückfordern, sofern er den überhöht gezahlten Mietzins innerhalb von 30 Monaten geltend macht und das Vertragsverhältnis noch besteht.¹⁰⁹

Ebenfalls am 01.04.2020 trat das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht in Kraft, das die Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen beschränkte.¹¹⁰ Diese Regelungen traten bereits zum 30.06.2020 wieder außer Kraft, die vorgesehene Verlängerungsoption bis Ende September blieb ungenutzt. Hiernach war eine vermietetseitige Kündigung allein aus dem Grund, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit den Mietzins nicht leistete, ausgeschlossen, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruhte.

Das bereits in der Einleitung dieser Arbeit benannte landesrechtliche Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), der sog. Mietendeckel, trat am 23.02.2020 in Kraft.¹¹¹ Es legte für bis zum 31.12.2013 errichtete Wohnungen und für solche, für die keine Mietpreisbindung galt, eine starre Mietpreisobergrenze fest.¹¹² Es fror die Mieten auf dem Stand 18.06.2020 zunächst bis zum 01.01.2022 ein. Ab diesem Datum sollten sie jährlich um die Inflationsrate steigen, maximal jedoch um 1,3 % (§ 3 Absatz 4). Mieten, welche zu diesem Stichtag die Mietpreisobergrenze um mehr als 20 % überstiegen, musste der Vermieter bis auf diesen Wert senken. Die sich aus der Mietentabelle ergebende Mietpreisobergrenze (§§ 4 und 6) limitierte alle Neuvermietungen nach dem Stichtag. Das BVerfG erklärte dieses Gesetz mit Beschluss vom 25.03.2021 für nichtig.¹¹³

Am 01.07.2022 trat das Gesetz über die Reform des Mietspiegels (MsRG) in Kraft. Hiernach sind Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen. Die verpflichteten Gemeinden, soweit sie aufgrund der Verpflichtung erstmals einen Mietspiegel erstellen, erhielten abhängig davon, welche Art des Mietspiegels sie wählen (einfach/qualifiziert) eine Übergangsfrist bis zum 01.01.2023, bzw. 01.01.2024. Zugleich ermächtigt das Gesetz die Bundesregierung, eine Verordnung über Verfahren zur Aufstellung und den Inhalt

109 § 556g Absatz 2 Satz 2 BGB.

110 BGBl. 2020 I, 569.

111 Die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin war streitig (s. hierzu insb. Wissenschaftlicher Dienst, Gesetzgebungskompetenz).

112 § 1 und 3 MietenWoG Bln.

113 BVerfG 2 BvF 1/20.

von qualifizierten Mietspiegeln zu erlassen.¹¹⁴ Für sich nach diesen Vorgaben richtende Mietspiegel besteht die Vermutung, dass sie anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entsprechen.¹¹⁵

C.I.4 Mietsektoren und anzuwendendes Recht

Das deutsche Wohnraummietrecht differenziert nicht strikt zwischen preisfreiem (=privatem) und preisgebundenem (=sozialem/öffentlichem) Mietsektor. Preisfrei ist Wohnraum, der keiner förderungsbedingten Preisbindung unterliegt. Alle privaten und öffentlichen Anbieter können sowohl preisgebundenen als auch preisfreien Wohnraum anbieten.¹¹⁶ Private und öffentliche Anbieter verpflichten sich im Gegenzug für öffentliche Förderungen, Wohnraum für einen bestimmten Zeitraum preisgebunden anzubieten.¹¹⁷ In der öffentlichen Hand befindliche Gesellschaften bieten häufig auch nach Ablauf des Preisbindungszeitraums Wohnraum zu vergünstigten Konditionen an.¹¹⁸ Nach Ablauf der Preisbindung können Vermieter den Wohnraum auf dem preisfreien Mietsektor anbieten. Das Recht differenziert bei privaten Anbietern von preisgebundenem Wohnraum nicht zwischen Privatpersonen und professionell-kommerziellen Vermietern (Wohnungsbaugesellschaften o.ä.).¹¹⁹

C.I.4.1 Preisfreier Wohnraum

Unabhängig vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses gilt für alle Mietverhältnisse grundsätzlich einheitlich das jeweils aktuelle Mietrecht nach den §§ 535 ff. BGB.

Für vor dem 01.09.2001 begründete Mietverhältnisse gilt ausnahmsweise das bis dahin geltende Mietrecht fort, sofern eine Erklärung im Sinne der Nrn. 1-6 bis zu diesem Zeitpunkt zugegangen war.¹²⁰ Dies sind beispielsweise Kündigungs- und Mieterhöhungserklärungen. Darüber hinaus bleibt auch für zu diesem Zeitpunkt geschlossene und befristete Mietverträge die bisherige Rechtslage anwendbar.¹²¹ Die Bedeutung dieser Ausnahmeregelungen dürfte

114 BGBl. 2021 I, 51 (künftig § 558c Absatz 5 BGB).

115 BGBl. 2021 I, 51 (künftig § 558d Absatz 1 BGB).

116 Kirchner, *Wohnungsversorgung*, S. 93, 120.

117 Whitehead, *Social Housing in Europe*, S. 90.

118 Whitehead, *Social Housing in Europe*, S. 90.

119 Cornelius/Rzeznik, *Report Germany*, S. 69.

120 Art. 229 § 3 Absatz 1 EGBGB.

121 Art. 229 § 3 Absatz 3 EGBGB.

heute äußerst gering sein, da Kündigungs- und Mieterhöhungsvorgänge, die in den Anwendungsbereich fallen, mittlerweile abgeschlossen und auch befristete Mietverträge größtenteils beendet sein dürften.

C.I.4.2 Preisgebundener Wohnraum

Preisgebunden ist öffentlich geförderter Wohnraum. Die Förderung dient dazu, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.¹²² Zielgruppe sind Haushalte, die sich am preisfreien Wohnungsmarkt nicht selbst angemessen mit Wohnraum versorgen können (z.B. geringes Einkommen, Familien und Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, Menschen mit Behinderung, Wohnungslose und sonstige hilfsbedürftige Menschen).¹²³ Die Förderung bedingt Auflagen für die Belegung und den Mietzins.¹²⁴

Aufgrund langer Preisbindungszeiträume und sich dynamisch entwickelndem Förderrecht sind im öffentlich geförderten Wohnungsbau mehrere Regelungssysteme parallel anwendbar:

Vor dem 31.12.2001 geförderter Wohnraum unterliegt Mietzinsbestimmungen nach dem WoBindG, der NMV und der II. BV.¹²⁵ Es gilt das Kostenmietenprinzip.¹²⁶

Für ab dem 01.01.2002 geförderten Wohnraum legt die Förderzusage Art, Höhe und Dauer der Mietzinsbindung fest.¹²⁷ Diese Höchstgrenze darf der Vermieter nicht überschreiten.¹²⁸ Im Übrigen gelten die für den preisfreien Wohnraum geltenden allgemeinen Regeln nach dem BGB.¹²⁹

Die Föderalismusreform im Jahre 2002 begrenzte die Gesetzgebungskompetenz des Bundes im Wohnungswesen durch Neufassung des Art. 74 Nr. 18 GG erheblich. Die Länder erhielten die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz für die Wohnraumförderung.¹³⁰ Gleichwohl

122 § 6 Nr. 1–6 WoFG.

123 § 1 Absatz 2 S. 1, 2 Nrn. 1-2 WoFG.

124 § 25 Absatz 1 Satz 1 WoFG.

125 § 50 Absatz 1 Nr. 1 WoFG; Börstinghaus, Wohnungsbau nach der Föderalismusreform.

126 § 8 Absatz 1 WoBindG.

127 § 13 Absatz 1 Nr. 2 WoFG.

128 § 28 Absatz 2 WoFG.

129 § 28 Absatz 3 WoFG.

130 Art. 70 Absatz 1 GG.

bleiben die Regelungssysteme nach den WoBindG, NMV, II. BV bzw. WoFG bis zur Neuregelung durch die Länder anwendbar.¹³¹ Die Regelungen der einzelnen Länder, welche ihre Gesetzgebungskompetenz zum Großteil genutzt haben, sind nicht Gegenstand dieser Arbeit.¹³²

C.I.5 Mietvertragsarten

Ein Mietvertrag regelt die Gebrauchsüberlassung der Mietsache gegen Entgelt (Mietzins).¹³³ Der Mietvertrag unterscheidet sich von der Leihe.¹³⁴ Leihe ist die zeitweise Gebrauchsüberlassung ohne Gegenleistung.¹³⁵ Abweichend vom Mietvertrag darf der Pächter nicht nur die Sache, sondern auch die Früchte der Sache nutzen.¹³⁶

Persönliche Eigenschaften der Mietvertragsparteien, sind abgesehen vom Untermietvertrag, bei welchem der Mieter den Wohnraum an eine außerhalb des Hauptvertrags stehende dritte Person untervermietet, unerheblich.¹³⁷ Die Art des Mietvertrags ist abhängig vom konkreten Inhalt der Vereinbarung. Mietvertragsarten lassen sich nach den Regelungen über die Beendigung und die Erhöhung des Bestandsmietzinses kategorisieren.

Grundsätzlich haben Mietverträge über Wohnraum eine unbestimmte Laufzeit.¹³⁸ Ein befristeter Vertrag ist nur aus schutzwürdigen Interessen des Vermieters zulässig.¹³⁹ Liegen solche nicht vor, gilt der Vertrag auch bei abweichender Vereinbarung als auf unbestimmte Zeit geschlossen.¹⁴⁰

Ein gesetzlich nicht normierter Dauermietvertrag ist vereinbart, wenn die Parteien das ordentliche Kündigungsrecht für den Vermieter ausschließen.¹⁴¹

Beim Kettenmietvertrag wird die gleiche Mietsache mindestens zweimal nacheinander für eine bestimmte Zeit vermietet. Dies ist im Wohnraummietrecht nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.¹⁴²

131 Art. 125a Absatz 1 Satz 1 GG.

132 Baden-Württemberg (LWoFG BW), Bayern (BayWoFG), Hamburg (HmbWoBindG), Niedersachsen (WFB), Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Schleswig-Holstein (SHWoFG), Berlin (WoG Bln).

133 § 535 Absatz 1 und 2 BGB.

134 Leihvertrag, § 598 BGB.

135 OLG Köln, NJW-RR 1995, 751; NZM 2000, 111; BGH NJW 2008, 2333.

136 § 581 Absatz 1 Satz 1 BGB.

137 § 553 BGB.

138 § 542 Absatz 1 BGB.

139 § 575 Absatz 1 Satz 1 BGB.

140 § 575 Absatz 1 Satz 2 BGB.

141 Cornelius/Rzeznik, *Report Germany*, S. 68.

142 § 549 Absatz 2 und 3 BGB; Palandt/Weidenkaff, Einführung von § 535 Rn. 13.

C.I.6 Mieterhöhungsmechanismen

Viele Faktoren beeinflussen das Mieterhöhungsverfahren. Die unterschiedlichen Regelungen und das erforderliche Procedere stellt dieser Abschnitt vor. Er differenziert zwischen der Mieterhöhung bei Vertragsschluss (Neu-, Erst-, Wiedervermietung = Anfangsmietzins) und der Anhebung des Mietzinses während eines Mietverhältnisses (= Bestandsmietzins). Die Mieterhöhungsmechanismen für den preisfreien und öffentlich geförderten Wohnraum stellt dieser Abschnitt getrennt dar. Für den preisfreien Wohnraum finden sich die Regelungen zur Mieterhöhung in den §§ 557-561 BGB, für öffentlich geförderten Wohnraum in der NMV, dem WoBindG und der II. BV. Die Darstellung untergliedert sich in zweiseitig vertraglich vereinbarte und durch den Vermieter einseitig erklärte Mieterhöhungen.

Die dargestellten Mietzinserhöhungen gelten nicht für

- nur zum (kurzzeitigen) vorübergehenden Gebrauch geschlossene Wohnraummietverhältnisse,
- möblierten Wohnraum der Teil, der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und
- Wohnraum, welcher durch juristische Personen des öffentlichen Rechts oder einer anerkannten privaten gemeinnützigen Organisation angemietet ist, um ihn Personen mit dringendem Wohnbedarf zu überlassen sowie
- für Studenten- oder Jugendwohnheime.¹⁴³

C.I.6.1 Preisfreier Wohnraum

Auf dem preisfreien Mietsektor gibt es zweiseitige und einseitige Mieterhöhungsmechanismen.

C.I.6.1.1 Zweiseitige Mieterhöhung

Zu differenzieren sind Vereinbarungen über den Anfangs- und den Bestandsmietzins:

Bis zum 31.05.2015 galten für die Mieterhöhung bei Wieder- bzw. Erstvermietung keine speziellen zivilrechtlichen Beschränkungen. Die §§ 557-561 BGB begrenzten ausschließlich den Bestandsmietzins. Dies änderte sich mit der sogenannten „Mietpreisbremse“.¹⁴⁴ Sie gilt in ausgewiesenen Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.¹⁴⁵ Landesregierungen können „Gebiete

143 § 549 Absatz 2 Nrn. 1-3, Absatz 3 BGB

144 §§ 556d-556g BGB.

145 § 556d Absatz 2 Satz 1, 2 BGB.

mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren [zu] bestimmen“.¹⁴⁶ Eine solche Rechtsverordnung muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezembers 2025 außer Kraft treten.¹⁴⁷

Grundsätzlich darf der Anfangsmietzins in ausgewiesenen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt „die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen“.¹⁴⁸ Ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt kennzeichnet, dass

„die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt, die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht“.¹⁴⁹

Die Mietpreisbremse gilt nicht für erstmals nach dem 01.10.2014 vermietete oder nach einer „umfassenden Modernisierung“ wiedervermietete Wohnungen.¹⁵⁰ Sie ist ebenfalls nicht zu beachten, sofern der Mietzins bereits beim vorangegangenen Mietverhältnis über der nach der Mietpreisbremse zulässigen Miete lag und dies nicht auf eine Mieterhöhung innerhalb des letzten Jahres vor Vertragsbeendigung zurückzuführen ist. In dieser Konstellation begrenzt nur der letzte Mietzins den neuen Mietzins.¹⁵¹ Schließlich ist ein über die Mietpreisbremse hinausgehender neuer Mietzins zulässig, wenn der Vermieter die Wohnung innerhalb der letzten drei Jahre vor Beginn des Mietverhältnisses im Sinne des § 555b BGB modernisiert hat (siehe einseitige Mieterhöhung).¹⁵² In diesem Fall darf der Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete um den Betrag überschreiten, welcher für eine Mieterhöhung nach §§ 559 Absatz 1-3, 559a Absatz 1-4 gilt.¹⁵³

146 § 556d Absatz 2 Satz 1 BGB.

147 § 556d Absatz 2 Satz 4 BGB.

148 § 558 Absatz 2 BGB; § 556d Absatz 1 BGB.

149 § 556d Absatz 2 Satz 3 Nrn. 1-4 BGB.

150 § 556f BGB.

151 § 556e Absatz 1 BGB.

152 § 556e Absatz 2 BGB.

153 § 558 Absatz 2 BGB; vgl. hierzu unten die Ausführungen unter „Mieterhöhung nach Renovierung“.

Ein unzulässig hoher Anfangsmietzins ist hinsichtlich des den zulässigen Mietzins überschreitenden Betrags unwirksam.¹⁵⁴ Der Mieter kann die zu viel gezahlte Miete herausverlangen.¹⁵⁵ Mit der Rüge muss der Mieter die Tatsachen darlegen, wegen derer er den vereinbarten Mietzins beanstandet. Der Vermieter muss dem Mieter daher auf Verlangen grundsätzlich Auskunft über die Tatsachen geben, die dazu erforderlich sind, die Zulässigkeit des Mietzinses zu beurteilen, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann.¹⁵⁶

Auch drei Jahre nach Einführung der Mietpreisbremse entfalte diese nicht die vom Gesetzgeber intendierte Wirkung.¹⁵⁷ Das Problem bestehe darin, dass ein Mieter bei Abschluss eines Mietvertrags häufig nicht beurteilen könne, ob der verlangte Mietzins zulässig sei. Darüber hinaus erwiesen sich auch die Anforderungen für Rügen als nicht praxistauglich. Das Mietrechtsanpassungsgesetz soll die Wirksamkeit der Mietpreisbremse erhöhen. Hiernach hat der Vermieter dem Mieter die maßgeblichen Umstände unaufgefordert mitzuteilen, soweit er den Mietzins aufgrund der genannten Ausnahmen in § 556e und f BGB über die grundsätzlich zulässigen 10 % anheben will.¹⁵⁸ Diese Umstände liegen in der Sphäre des Vermieters und sind für den Mieter ohne die Auskunft nur schwer ermittelbar. In diesen Fällen muss sich der Mieter in seiner Rüge auf die Auskunft beziehen.¹⁵⁹ Eine darüberhinausgehende qualifizierte Rüge ist nicht mehr erforderlich. Unterbleibt die Auskunft, kann der Vermieter diese nachholen. Allerdings kann der Vermieter den zulässig erhöhten Mietzins dann erst nach einer Sperrzeit von zwei Jahren fordern.¹⁶⁰ Formfehler kann der Vermieter ohne Sperrzeit heilen.¹⁶¹

Für den Bestandsmietzins gilt:

154 § 556g Absatz 1 Satz 1 und 2 BGB.

155 § 556g Absatz 1 Satz 3 BGB.

156 § 556g Absatz 3 BGB.

157 Vgl. zum gesamten Abschnitt RegE, Mietrechtsanpassungsgesetz, S. 1.

158 § 556g Absatz 1a BGB.

159 § 556g Absatz 2 Satz 2 BGB.

160 § 556g Absatz 1a Satz 3 BGB.

161 § 556g Absatz 1 a Satz 4 BGB.

Die Vertragsparteien können über den Mietzins jederzeit einvernehmlich disponieren.¹⁶² Dies ist formlos möglich. Die Vertragsparteien können auch einen Mietzins vereinbaren, welcher über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und bis zu dessen Höhe der Vermieter die Miete aufgrund gesetzlicher Instrumentarien durchsetzen könnte.¹⁶³

Die Möglichkeit der privatautonomen Vereinbarung gilt nicht für die Vereinbarung von mehreren Erhöhungen zu verschiedenen künftigen Zeitpunkten.¹⁶⁴ Diese sind ausschließlich in Form von Index- und Staffelmiete zulässig.¹⁶⁵ Vereinbarungen über eine sogenannte Staffel- oder Indexmiete sind bereits nach den allgemeinen Regelungen des § 311 Absatz 1 BGB zulässig. Die §§ 557a, 557b BGB regulieren diese Möglichkeit für Wohnraummietverträge.¹⁶⁶

Vereinbarungen über Staffelmieten müssen den Mietzins für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe festlegen. Diese sind schriftlich zu schließen und müssen den Erhöhungsbetrag in Euro ausweisen.¹⁶⁷ Die konkreten Beträge müssen bereits bei Vertragsabschluss feststehen.¹⁶⁸ Prozentuale Angaben oder Angaben der Mieterhöhung pro m² sind unzulässig.¹⁶⁹

Die Vertragsparteien können den Mietzins für „bestimmte Zeiträume“ vereinbaren.¹⁷⁰ Es reicht aus, wenn der Zeitpunkt, ab welchem der neue Mietzins gelten soll, errechenbar ist.¹⁷¹ Zudem muss der Mietzins zwischen den einzelnen Staffeln mindestens ein Jahr unverändert bestehen.¹⁷² Vereinbaren die Vertragsparteien eine Staffelmiete, erhöht sich der Mietzins ohne gesonderten Hinweis des Vermieters automatisch zum vereinbarten Zeitpunkt.¹⁷³ Miet-

162 § 557 Absatz 1 BGB; Grundsatz der Vertragsautonomie.

163 Palandt/Weidenkaff, § 557 Rn. 3.

164 Palandt/Weidenkaff, § 557 Rn. 4.

165 §§ 557a und b BGB.

166 Blank/Börstinghaus, § 557a Rn. 1, § 557b Rn. 1.

167 § 126 BGB; LG Hamburg ZMR 2013, 349; § 557a Absatz 1 Satz 1, 2 BGB; Blank/Börstinghaus, § 557a Rn. 4, 8.

168 Blank/Börstinghaus, § 557a Rn. 9.

169 AG Hamburg-St. Georg, WuM 2010, 37; BGH, NZM 2012, 416; Blank/Börstinghaus, § 557a Rn. 9.

170 § 557a Absatz 1 Satz 1 BGB.

171 Blank/Börstinghaus, § 557a Rn. 11.

172 § 557a Absatz 2 Satz 1 BGB Blank/Börstinghaus, § 557a Rn. 12.

173 Blank/Börstinghaus, § 557a Rn. 14.

erhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder wegen Modernisierung sind bei Staffelmietvereinbarungen ausgeschlossen.¹⁷⁴ Das ordentliche Kündigungsrecht des Mieters können die Vertragsparteien bei einer Staffelmietvereinbarung für einen Zeitraum von bis zu vier Jahren ausschließen.¹⁷⁵

Bei der Indexmiete koppeln die Vertragsparteien den Mietzins an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland.¹⁷⁶ Dieser wurde ohne inhaltliche Änderung vom Statistischen Bundesamt mittlerweile in den Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) umbenannt.¹⁷⁷ Sowohl Anstiege, als auch Senkungen wirken sich bei vereinbarter Indexkopplung auf den Mietzins aus.¹⁷⁸ Die Vereinbarung können die Vertragsparteien bei Vertragsabschluss oder zu einem späteren Zeitpunkt treffen.¹⁷⁹

Die Anpassung an den VPI ist einmal jährlich zulässig.¹⁸⁰ Von dieser Einschränkung ausgenommen sind Mieterhöhungen nach §§ 559-560 BGB.¹⁸¹ Die parallele Anhebung des Mietzinses auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete ist ausgeschlossen.¹⁸² Die Mieterhöhung bedarf einer schriftlichen Mitteilung des Vermieters.¹⁸³ Sie wird mit Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Erklärung fällig.¹⁸⁴

Vereinbaren die Vertragsparteien keine vertraglichen Mieterhöhungsmechanismen, kann der Vermieter den Mietzins bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben.¹⁸⁵ Der gesetzliche Mieterhöhungsmechanismus gilt unabhängig von vertraglichen Regelungen.

174 § 557a Absatz 2 Satz 2 BGB.

175 § 557a Absatz 3 BGB.

176 § 557b Absatz 1 BGB.

177 Blank/Börstinghaus, § 557b Rn. 2.

178 Blank/Börstinghaus, § 557b Rn. 3.

179 Blank/Börstinghaus, § 557b Rn. 5.

180 § 557b Absatz 2 Satz 1 BGB.

181 § 557b Absatz 2 Satz 1 BGB.

182 § 557b Absatz 2 Satz 2 BGB.

183 § 557b Absatz 3 Satz 1 BGB.

184 § 557b Absatz 3 Satz 3 BGB.

185 §§ 558, 560 BGB.

Sowohl die rechtliche Einordnung, was die ortsübliche Vergleichsmiete ist, als auch deren Bestimmung bereiten in der Praxis erhebliche Schwierigkeiten.¹⁸⁶ Die ortsübliche Vergleichsmiete stößt deswegen auch als einer der „ungenaueren Rechtsbegriffe“ auf Kritik.¹⁸⁷ Die ortsübliche Vergleichsmiete unterscheidet sich von der Marktmiete und der Durchschnittsmiete. Die Marktmiete entspricht dem Mietzins, der im Falle einer Neuvermietung unter Berücksichtigung aktueller Marktverhältnisse zu erzielen ist.¹⁸⁸ Die Durchschnittsmiete errechnet sich aus den Mietzinsen aller bestehenden Mietverhältnisse unabhängig davon, seit wann diese bestehen.¹⁸⁹ Die ortsübliche Vergleichsmiete errechnet sich hingegen

„aus den üblichen Entgelten, 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 sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind“.¹⁹⁰

Sie bildet keinen angemessenen oder objektiv gerechtfertigten Mietzins ab, sondern gibt Auskunft darüber, welcher Mietzins „tatsächlich und üblicherweise gezahlt wird, auch wenn die Miethöhe im konkreten Einzelfall ökonomisch nicht nachvollziehbar erscheint“.¹⁹¹ Die ortsübliche Vergleichsmiete berücksichtigt keinen Wohnraum, „bei dem die Mieterhöhung durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist“.¹⁹²

Im Unterschied zur Markt- und Durchschnittsmiete berücksichtigt die ortsübliche Vergleichsmiete nicht den aktuellen Marktwert bei Neuvermietung und „nicht alle zu einem bestimmten Stichtag innerhalb der Gemeinde gezahlten Mietzinse, sondern nur solche, die in den letzten vier [sechs] Jahren verändert oder vereinbart wurden“.¹⁹³ Dafür findet auch der Begriff der „modifizierten Durchschnittsmiete“ Verwendung.¹⁹⁴

186 Börstinghaus: 25 Jahre ortsübliche Vergleichsmiete, S. 979.

187 Börstinghaus: 25 Jahre ortsübliche Vergleichsmiete, 979.

188 BGH NZM 1998, 196 [197].

189 Blank/Börstinghaus, § 558 Rn. 18.

190 Seit dem 01.01.2020, zuvor 4 Jahre; § 558 Absatz 2 BGB.

191 MüKoBGB/Artz, § 558 Rn. 7.

192 § 558 Absatz 2 Satz 2 BGB.

193 AG Pinneberg ZMR 2004, 123.

194 AG Dortmund WuM 2003, 35 [36]; AG Pinneberg ZMR 2004, 123.

Die ortsübliche Vergleichsmiete bezieht sich auf die Nettomiete („kalt“).¹⁹⁵ Um den zulässigen Erhöhungsbetrag festzustellen, ist die ortsübliche Vergleichsmiete mit der Nettomiete zu vergleichen.¹⁹⁶ Die ortsübliche Vergleichsmiete orientiert sich an den auf dem Markt erzielbaren Mietzinsen.¹⁹⁷ Sie bildet die Bandbreite von unterschiedlichen Mietzinsen ab, welche innerhalb eines definierten Gebiets für vergleichbaren Wohnraum gelten.¹⁹⁸ Die überwiegende Übereinstimmung in den fünf aufgezählten Wohnwertmerkmalen ist Grundlage für die Vergleichbarkeit des Wohnraums.¹⁹⁹ Die fünf enumerativ in § 558 Absatz 2 BGB aufgezählten Wohnwertmerkmalen lauten:

Die „Art“ des Wohnraums bezieht sich vorrangig auf die Struktur des Hauses oder der Wohnung, beispielsweise Altbau oder Neubau, Mehrfamilien-, Reihen- oder Einfamilienhaus, Wohnheim, abgeschlossene oder nicht abgeschlossene Wohnung, möblierte Wohnräume, Appartement oder Mehrzimmerwohnung.²⁰⁰

Die „Größe“ ist die Grundfläche der zur Wohnung gehörenden Räume.²⁰¹ Dies ist zum einen die Quadratmeterzahl und zum anderen die Anzahl der Räume.²⁰²

Die „Ausstattung“ beinhaltet alles, was der Vermieter dem Mieter im Rahmen des Mietverhältnisses ohne zusätzliches Entgelt bereitstellt.²⁰³ Dies schließt alle Einrichtungen, Vorrichtungen, An- und Einbauten ebenso ein wie die Nutzungsmöglichkeit von Waschküchen, Kellerräumen, Speicherräumen, Bodenräumen, Trockenräumen oder Garagen.²⁰⁴

195 § 558 BGB; OLG Frankfurt NZM 2001, 418 [419]; LG Berlin GE 1997, 1467; LG Köln WuM 2001, 244; Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln 2002 (herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen), in Schmidt-Futterer, Anhang zu §§ 558c, 558d Rn. 40.

196 OLG Frankfurt NZM 2001, 418, 419; Staudinger/Emmerich, Rn. 13; MüKoBGB/Artz, § 558 Rn. 7.

197 BT-Drs. 8/2610 S. 6.

198 BGH NJW 2005, 2621; BGH NJW 2010, 149; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, § 558 Rn. 45.

199 AG Mainz WuM 1972, 197; AG Köln WuM 1988, 60; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, § 558 Rn. 49; vgl. auch OLG Hamburg MDR 1974, 585 (keine annähernde Übereinstimmung erforderlich); BVerfG NJW 1980, 1617 (zu Flächenabweichungen); LG Berlin ZMR 1995, 77 und LG Heidelberg WuM 1982, 214 (zur Abgrenzung von Wohnungsmärkten); LG Hannover WuM 1992, 255 und AG Wolfenbüttel WuM 1986, 343 (zur Vergleichbarkeit von Dachgeschosswohnungen mit solchen ohne Dachschrägen); LG Berlin ZMR 1995, 77 und LG Potsdam GE 2003, 393 (Ablehnend zur Heranziehung von Wohnungen, deren Wohnraum den der betreffenden Wohnung um mehr als 50 % übersteigt und von Mehrraumwohnungen zur Bestimmung von Einraumwohnungen).

200 MüKoBGB/Artz, § 558 Rn. 22; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, § 558 Rn. 23, 51.

201 MüKoBGB/Artz, § 558 Rn. 24.

202 Schmidt-Futterer/Börstinghaus, § 558 Rn. 24; MüKoBGB/Artz, § 558 Rn. 22.

203 Keller, Zivilrechtliche Mietpreiskontrolle, S. 134.

204 MüKoBGB/Artz, § 558 Rn. 27; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, § 558 Rn. 66.

Die „Beschaffenheit“ des Wohnraums umfasst den Zuschnitt der Wohnung einschließlich der mitvermieteten Hausteile und der hausinternen Lage der Wohnung, die Art und Gestaltung der Umgebung sowie die Bauweise und den Instandhaltungsgrad.²⁰⁵ Seit der Mietrechtsänderung 2013 ist auch der energetische Zustand des Hauses bei der Beschaffenheit zu berücksichtigen.²⁰⁶

Die „Lage“ beschreibt die Lokalisierung in der Gemeinde.²⁰⁷ Teilweise wird hierunter auch die Lage der Wohnung innerhalb des Hauses verstanden.²⁰⁸

Hierbei handelt es sich um vom Gesetzgeber willkürlich bestimmte Merkmale, denen in der Praxis unterschiedliches Gewicht zukommt.²⁰⁹ Die Abgrenzung der Merkmale bereitet Probleme, ist jedoch irrelevant, da die Zuordnung zu einem bestimmten der aufgeführten Merkmale für die Bewertung unerheblich ist.²¹⁰ Gänzlich unberücksichtigt bleiben subjektive Wohnwertmerkmale, wie die Wohndauer oder Investitionen seitens der Mieter in den Wohnraum.²¹¹

Will der Vermieter den Mietzins anpassen, kann er die Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete unter folgenden Voraussetzungen verlangen.²¹² Er hat einen Anspruch auf Zustimmung, wenn der Mietzins bereits ein Jahr unverändert besteht und sich dieser erst zu einem Zeitpunkt erhöht, zu welchem er bereits seit 15 Monaten unverändert gilt.²¹³ Bei der Berechnung der Wartefrist bleiben Mieterhöhungen nach Modernisierung oder wegen Betriebskostenerhöhungen unberücksichtigt.²¹⁴ Ebenfalls unbeachtlich sind Mietsenkungen.²¹⁵ Da der Vermieter eine Mieterhöhung frühestens ein Jahr nach der letzten geltend machen darf, ist eine frühere Geltendmachung unwirksam.²¹⁶

205 MüKoBGB/Artz, § 558 Rn. 29; ablehnend Schmidt-Futterer/Börstinghaus, § 558 Rn. 77, 78.

206 Schmidt-Futterer/Börstinghaus, § 558 Rn. 77.

207 MüKoBGB/Artz, § 558 Rn. 31; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, § 558 Rn. 88.

208 LG Berlin WuM 2004, 613, 614; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, § 558 Rn. 88.

209 Schmidt-Futterer/Börstinghaus, § 558 Rn. 49.

210 MüKoBGB/Artz, § 558 Rn. 22.

211 Schmidt-Futterer/Börstinghaus, § 558 Rn. 49; MüKoBGB/Artz, § 558 Rn. 22.

212 § 558 Absatz 1 BGB.

213 § 558 Absatz 1 Satz 1 und 2 BGB.

214 §§ 559-560 BGB, § 558 Absatz 1 Satz 3 BGB.

215 AG Berlin-Mitte 14 C 154/03.

216 BGH RE NJW 1993, 2109; Blank/Börstinghaus, § 558 Rn. 17; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, § 558 Rn. 35.

Erhöhungen des Mietzinses nach § 558 Absatz 1 BGB sind innerhalb von drei Jahren grundsätzlich auf 20 % begrenzt.²¹⁷ Allerdings können die Landesregierungen Gebiete mit einer Kappungsgrenze von 15 % festlegen.²¹⁸

Seine Zustimmung kann der Mieter ausdrücklich oder konkludent erklären.²¹⁹ Stimmt der Mieter der Mieterhöhung zu, wird diese mit Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens fällig.²²⁰ Erklärt der Mieter seine Zustimmung binnen dieses Zeitraums nicht, muss der Vermieter innerhalb weiterer zwei Monate klagen, um seinen Anspruch auf Zustimmung gerichtlich durchzusetzen.²²¹

Gegenstück zu diesem einseitigen Leistungsbestimmungsrecht ist das Sonderkündigungsrecht des Mieters.²²² Er kann das Mietverhältnis bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Mieterhöhungsankündigung zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, wird die Mieterhöhung nicht wirksam. Der Vermieter kann den Mieter nicht zur Fortsetzung des Vertrags zu den geänderten Bedingungen zwingen, vielmehr entscheidet dieser, ob der Vertrag zu den geänderten Bedingungen fortbesteht.²²³

Der Vermieter muss die Anhebung des Mietzinses in Textform erklären und begründen.²²⁴ § 558a Absatz 2 Nrn. 1-4 BGB nennt exemplarisch vier Begründungsmöglichkeiten. Diese sollen dem Mieter ermöglichen zu prüfen, ob das Mieterhöhungsverlangen berechtigt ist.²²⁵ Die genannten Begründungsmöglichkeiten sind der Mietspiegel, die Mietdatenbank, das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen sowie die Bezugnahme auf drei (Vergleichs-)Wohnungen.²²⁶

217 Kappungsgrenze; § 558 Absatz 3 Satz 1 BGB.

218 § 558 Absatz 3 Satz 2, 3 BGB.

219 Palandt/Weidenkaff, § 558 Rn. 8; wobei unterschiedliche Anforderungen an die konkludente Genehmigung gestellt werden (einmalige) LG Berlin, GE 2009, 1625; (zweimalige) AG Leipzig, NZM 2002, 20; (fünfmalige) AG Bad Hersfeld, WuM 1996, 708; (sechsmalige Zahlung) AG Berlin-Hohenschönhausen, GE 2004, 301.

220 § 558b Absatz 1 BGB.

221 § 558b Absatz 2 Satz 1, 2 BGB.

222 § 561 Absatz 1 BGB; MüKoBGB/Artz, § 558 Rn. 2.

223 Hau, Vertragsanpassung, S. 252, 297.

224 § 126b BGB; BT-Drs. 14/5663, S. 80; § 558a Absatz 1 BGB.

225 BGH WuM 2004, 405; NZM 2004, 380; NJW 2004, 1379; 2003, 963; BVerfG NJW 1980, 1817.

226 §§ 558a Absatz 2 Nr. 1-4, Absatz 3, 558c, 558d, 558e BGB; angelehnt an § 36 GewO, BT-Drs. 14/5663, S. 80.

In der Praxis begründen Vermieter Mieterhöhungen am häufigsten mit einem Mietspiegel.²²⁷ Mietspiegel sollen Markttransparenz schaffen, indem sie den ortsüblichen Mietzins abbilden.²²⁸ Zu unterscheiden sind einfache und qualifizierte Mietspiegel.²²⁹

Es existiert bisher kein verbindliches Verfahren, um einfache Mietspiegel aufzustellen. Die Ermächtigung nach § 558c Absatz 5 BGB nutzte die Bundesregierung bisher nicht. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die gesetzlichen Vorgaben über den Inhalt von Mietspiegeln, ergänzt durch die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen herausgegebenen Erstellungshinweise, ausreichen, um eine einheitliche Struktur der Mietspiegel zu gewährleisten.²³⁰ Der einfache Mietspiegel „soll“ im Abstand von 2 Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden.²³¹ Dies soll gewährleisten, dass der Mietspiegel die tatsächlichen Gegebenheiten des Marktes wiedergibt.²³² Die Anpassung kann auch in kürzeren oder längeren Abständen erfolgen. Im gerichtlichen Verfahren kommt dem einfachen Mietspiegel Bedeutung im Rahmen der freien richterlichen Beweiswürdigung zu.²³³ Überdies besteht die Indizwirkung, dass der einfache Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete richtig ausweist.²³⁴

Qualifizierte Mietspiegel werden nach „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ erstellt und von der Gemeinde oder von Interessensverbänden der Vermieter und Mieter anerkannt.²³⁵ Der Begriff der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze ist nicht legaldefiniert.²³⁶ Den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln 2002“ sind folgende Mindestvoraussetzungen entnommen: Der Mietspiegel muss auf repräsentativen Daten beruhen; es muss eine wissenschaftlich anerkannte Auswertungsmethode nachvollziehbar eingesetzt worden

227 MüKoBGB/Artz, § 558c Rn. 1.

228 BT-Drs. 8/2610, S. 6; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Anhang zu §§ 558c, 558d BGB Rn. 4.

229 §§ 558c, 558d BGB.

230 BT-Drs. 14/4553, S. 57.

231 § 558c Absatz 3 BGB.

232 Blank/Börstinghaus, § 558c Rn. 18.

233 § 286 ZPO; LG Duisburg WuM 2005, 460; LG Berlin GE 2003, 1020; AG Dortmund WuM 2003, 35, 36; AG Dresden NZM 2000, 460.

234 BGH NZM 2010, 665 Rn. 12.

235 § 558d Absatz 1 BGB.

236 Blank/Börstinghaus, § 558d, Rn. 4; MüKoBGB/Artz, § 558d Rn. 2.

sein; die Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Methoden muss dokumentiert und damit überprüfbar sein; die Dokumentation muss öffentlich zugänglich sein.²³⁷ Der qualifizierte Mietspiegel ist alle zwei Jahre anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen.²³⁸

Wesentliche Unterschiede bestehen auch für die Mieterhöhungserklärung. Sofern ein qualifizierter Mietspiegel für die betroffene Wohnung existiert, ist dieser dem Mieter zu benennen.²³⁹ Es besteht die gesetzliche Vermutung, dass die im qualifizierten Mietspiegel aufgeführten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete widerspiegeln.²⁴⁰

Eine Mietdatenbank ist hingegen

„eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen“.²⁴¹

Vorbild für die Einführung dieses Begründungsmittels war die für den Raum Hannover seinerzeit bestehende Mietdatenbank.²⁴² Sie war bundesweit einzigartig und wurde nach Einführung des Mietspiegels für Hannover eingestellt.²⁴³ § 558e BGB enthält keine Vorgaben für die Zusammenstellung der Daten der Mietdatenbank. Die Sammlung soll die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen.²⁴⁴ Hierzu muss die Datenerhebung sich an den gesetzlichen Vorgaben für die ortsübliche Vergleichsmiete orientieren.²⁴⁵ Vornehmlich muss sie Daten über die Mietstruktur enthalten.²⁴⁶ Die fragmentarische Normierung der Datenerfassung durch die Mietdatenbanken soll Anreize schaffen, dieses Instrument zu verbreiten und fortzuentwickeln.²⁴⁷ Die Mietdatenbank dient lediglich als vorprozessuales Mittel zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens. Von ihr geht keine Vermutungswirkung für die Richtigkeit der Daten aus.²⁴⁸

237 Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln 2002 (herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen) in Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Anhang zu §§ 558c, 558d Teil 2 II. 1. Rn. 89.

238 § 558d Absatz 2 Satz 1 und 3 BGB.

239 § 558a Absatz 3 Satz 2 BGB.

240 § 558d Absatz 3 BGB.

241 § 558e BGB.

242 Mietdatenbank für Hannover, Langenhagen und Laatzen.

243 Blank/Börstinghaus, § 558e Rn 1.

244 Blank/Börstinghaus, § 558e Rn. 6.

245 BT-Drs. 14/4553, S. 58.

246 Blank/Börstinghaus, § 558e Rn. 8.

247 BT-Drs. 14/4553, S. 58.

248 Schmidt-Futterer/Börstinghaus, § 558e Rn. 2; Blank/Börstinghaus, § 558e Rn. 13.

Das alternativ zur Begründung der Mieterhöhung nutzbare Sachverständigengutachten muss ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger erstellen.²⁴⁹ Die öffentliche Bestellung richtet sich nach § 36 GewO und dem Gesetz zur vorläufigen Regelung des Rechts der Industrie- und Handelskammern vom 18.12.1956 sowie jeweils speziellen landesgesetzlichen Regelungen über die Industrie- und Handelskammern und das Sachverständigenwesen.²⁵⁰ Die Bestellung erfordert nachgewiesene besondere Sachkunde.²⁵¹ § 558a Absatz 1 Nr. 3 BGB normiert als Mindestvoraussetzung für das Gutachten, dass es mit Gründen versehen ist. Das Begründungserfordernis soll dem Mieter ermöglichen nachzuvollziehen, wie der Vermieter den Mietzins ermittelt hat.²⁵² Im gerichtlichen Verfahren dient das Sachverständigengutachten als Parteigutachten.²⁵³

Zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens kann der Vermieter ebenso auf mindestens drei vergleichbare Wohnungen verweisen.²⁵⁴ Vergleichswohnungen müssen grundsätzlich dem örtlichen Wohnungsmarkt angehören.²⁵⁵ Dies ist das Gebiet der politischen Gemeinde.²⁵⁶ In Bezug genommene Wohnungen müssen mit der gegenständlichen Wohnung vergleichbar sein.²⁵⁷ Die Vergleichbarkeit ergibt sich aus einer Gesamtschau der fünf Wohnwertmerkmale.²⁵⁸ Geringfügige Abweichungen beispielsweise in der Größe sind unbeachtlich.²⁵⁹ Zudem muss die Mietstruktur ersichtlich sein.²⁶⁰ Da es selten vorkommen dürfte, dass zwei Wohnungen exakt die gleiche Größe haben, ist die Mitteilung der Quadratmetermiete relevanter als die genaue Miethöhe.²⁶¹ Schließlich müssen die Vergleichswohnungen aufgrund der Angaben des Vermieters für den Mieter identifizierbar und auffindbar sein.²⁶² Unter

249 § 558a Absatz 1 Nr. 3 BGB.

250 BGBl 1956 I, S. 920.

251 § 36 Absatz 1 Satz 1 GewO.

252 BVerfG WuM 1986, 239.

253 BayObLG NJW-RR 1987, 1302; OLG Karlsruhe, NJW 1983, 1863.

254 § 558a Absatz 2 Nr. 4 BGB; BGH NZM 2012, 415; BayObLG RE vom 25.9.1991 NJW-RR 1992, 455.

255 AG Bayreuth WuM 1993, 454; AG Augsburg WuM 1990, 221; LG München II WuM 1982, 131).

256 Schmidt-Futterer/Börstinghaus, § 558a Rn. 106.

257 BVerfG NJW 1980, 1617; LG Berlin GE 2002, 1061.

258 MüKoBGB/Artz, § 558a Rn. 35.

259 AG Hannover WuM 2008, 411 zu einer übermäßigen Größendifferenz.

260 MüKoBGB/Artz, § 558a Rn. 35.

261 BVerfGE 49, 244 [250]; 53, 352 [359f]; BVerfG NJW-RR 1993, 1485; LG Berlin GE 1993, 49; LG Berlin ZMR 1992, 62.

262 BGH WuM 2003, 149; BGH NJW 1982, 2867; LG Köln ZMR 1996, 384; LG Oldenburg NZM 2000, 31; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, § 558a Rn. 132.

diesen Voraussetzungen kann der Vermieter den Mietzins bis zur niedrigsten der drei Vergleichsmieten anheben.²⁶³ Unerheblich ist, wann der Mietzins in den Vergleichswohnungen vereinbart bzw. geändert wurde. Die Sechsjahresfrist des § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB gilt nicht.²⁶⁴ Bei der gerichtlichen Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete dienen die drei Vergleichswohnungen nicht als Beweismittel.²⁶⁵

Darüber hinaus kann der Vermieter jedes Begründungsmittel heranziehen, welches dem Mieter ermöglicht, den geforderten Mietzins nachzuvollziehen.²⁶⁶ Dies sind beispielsweise Urteile, Vergleiche, Sachverständigengutachten für vergleichbare Wohnungen,²⁶⁷ Mietgutachten und Auskünfte von der Gemeinde sowie wohnungswirtschaftlichen Instituten oder eines örtlich zuständigen Gutachterausschusses.²⁶⁸

C.1.6.1.2 Einseitige Mieterhöhung

Ausnahmsweise sind auch einseitige Mieterhöhungen zulässig:

Unabhängig von der ortsüblichen Vergleichsmiete kann der Vermieter den Mietzins nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen anheben.²⁶⁹ Die Möglichkeit Modernisierungskosten auf den Mieter umzulegen, schafft für Vermieter Anreize im Interesse der Allgemeinheit ressourcenschonende Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.²⁷⁰ Zugleich erhöht die Modernisierung den Gebrauchswert der Mietsache für den Mieter.²⁷¹ Erhöhungen des Mietzinses aufgrund von Modernisierung sind jährlich auf 8 % der für die Wohnung aufgewandten Kosten und abhängig davon, ob die Nettomiete je Quadratmeter sieben Euro übersteigt, auf maximal zwei bzw. drei Euro in sechs Jahren begrenzt.²⁷² Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und Erhöhungen der Betriebskosten bleiben daneben möglich.²⁷³

263 BGH NZM 2012, 415; AG Kiel WuM 1991, 118; AG Pinneberg AIM 2003, 163.

264 AG Pinneberg ZMR 2004, 123.

265 LG Berlin GE 2004, 482.

266 BT-Drs. 7/2011, S. 10; BVerfG NJW 1980, 1817.

267 MüKoBGB/Artz, § 558a Rn. 36.

268 §§ 192 ff. BauGB; LG München II ZMR 1994, 22.

269 §§ 555b Nrn. 1 und 3-6 i.V.m. 559 Absatz 1 Satz 1 BGB.

270 BT-Drs. 14/4553, S. 58.

271 MüKoBGB/Artz, § 559 Rn. 3.

272 § 559 Absatz 1 Satz 1, Absatz 3a BGB.

273 §§ 558, 560 i.V.m. § 559 Absatz 3a BGB.

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Anpassungen, die den Zustand der Mietsache verändern.²⁷⁴ Umlagefähig sind nur Modernisierungsmaßnahmen nach Beginn des Mietverhältnisses.²⁷⁵ Die Modernisierung muss der Vermieter als Bauherr ausführen.²⁷⁶ Bauherr ist derjenige, der eine Baumaßnahme im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchführt oder durchführen lässt.²⁷⁷

Von den Modernisierungsmaßnahmen abzugrenzen sind Erhaltungsmaßnahmen. Der Vermieter ist während der Vertragslaufzeit zur Erhaltung des Mietobjekts verpflichtet.²⁷⁸ Erhaltungsmaßnahmen sind Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung.²⁷⁹ Instandhaltung ist die Aufrechterhaltung eines ordnungs- und vertragsgemäßen Zustandes des Mietobjekts, wohingegen Instandsetzung die Überführung von einem ordnungs- oder vertragswidrigen, in einen ordnungs- und vertragsgemäßen Zustand ist.²⁸⁰ Nicht umlagefähig sind die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlichen Kosten.²⁸¹ Dies sind alle Kosten, welche auch für eine Instandhaltung angefallen wären, einschließlich sogenannter „Sowieso-Kosten“ (z.B. Gerüstbau).²⁸²

Das Verfahren zur Erhöhung des Mietzinses wegen Modernisierung umfasst zwei Phasen, das Ankündigungs- und das Mieterhöhungsverfahren.²⁸³

Der Vermieter hat nicht geringfügige Modernisierungsmaßnahmen spätestens drei Monate vor Beginn in Textform anzukündigen.²⁸⁴ Notwendiger Inhalt der Ankündigung sind Art und Umfang der Modernisierungsmaßnahme, voraussichtlicher Beginn nebst Dauer, die Höhe

274 § 555b Nrn. 1 und 3-6 BGB; Blank/Börstinghaus, § 559 Rn. 10-11.

275 AG Bad Segeberg WuM 1992, 197.

276 Blank/Börstinghaus, § 559 Rn. 7.

277 Blank/Börstinghaus, § 559 Rn. 7.

278 § 535 Absatz 1 Satz 2 BGB.

279 § 555a Absatz 1 BGB.

280 AG Dortmund WuM 1979, 146.

281 § 559 Absatz 2 BGB.

282 LG Berlin GE 2013, 419; Blank/Börstinghaus, § 559 Rn. 17.

283 §§ 555-555f BGB und §§ 559-559b BGB.

284 § 555c Absatz 1 Satz 1, Absatz 4 BGB.

einer beabsichtigten Mieterhöhung nach § 559 BGB und die künftig veranschlagten Betriebskosten.²⁸⁵ Das Recht zur Mieterhöhung besteht unabhängig von der Ankündigung. Ob der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme rechtzeitig ankündigt, ist ausschließlich relevant für die Beurteilung von Härtefallgründen sowie den Fälligkeitszeitpunkt.²⁸⁶

Grundsätzlich sind Modernisierungsmaßnahmen vom Mieter zu dulden, es sei denn, die Maßnahmen bedeuten für den Mieter eine nicht zu rechtfertigende Härte.²⁸⁷ Einerseits das Modernisierungsinteresse des Vermieters und andererseits das Schutzinteresse des Mieters vor über das Übliche hinausgehenden Luxusmodernisierungen stehen sich gegenüber.²⁸⁸ Die Miet- und Betriebskostenerhöhung ist für die Duldungspflicht unbeachtlich. Dieser Umstand wird nur bei der Mieterhöhung nach § 559 BGB geprüft.²⁸⁹ Umstände, die für den Mieter eine unbillige Härte begründen, muss dieser grundsätzlich bis zum Ablauf des auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgenden Monats in Textform vorbringen.²⁹⁰

Die sich an die Modernisierungsmaßnahme anschließende Mieterhöhung ist ein einseitiges Gestaltungsrecht des Vermieters.²⁹¹ Der Vermieter es durch einseitige Erklärung in Textform ausüben.²⁹² Die Mieterhöhung ist nur mit den nach §§ 559, 559a BGB geforderten Erläuterungen wirksam.²⁹³ Der Mieter muss erkennen können, wie sich die Modernisierungskosten berechnen und ob diese umlagefähig sind.²⁹⁴ Die Mieterhöhung wird grundsätzlich mit Beginn des dritten Monats nach Erklärung fällig.²⁹⁵ Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht ordnungsgemäß ankündigt oder diese die angekündigte Erhöhung um mehr als 10 % überschreitet.²⁹⁶

Die Mieterhöhung ist ausnahmsweise unzulässig, wenn sie für den Mieter eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeutet.²⁹⁷ An dieser Stelle sind Miet- und Betriebskostenerhöhungen

285 § 555c Absatz 1 Satz 2 BGB.

286 Blank/Börstinghaus, § 559 Rn. 2.

287 §§ 555d Absatz 1, Absatz 2 Satz 1 und 2 BGB.

288 Schmidt-Futterer/Eisenschmid, § 555d Rn. 18.

289 § 555d Absatz 2 Satz 2 BGB.

290 § 555d Absatz 3-5 BGB.

291 MüKoBGB/Artz, § 559 Rn. 1, 6.

292 § 559b Absatz 1 Satz 1 BGB.

293 § 559b Absatz 1 Satz 2 BGB.

294 MüKoBGB/Artz, § 559b Rn. 1.

295 § 559b Absatz 2 Satz 1 BGB.

296 § 559b Absatz 2 Satz 2 Nrn. 1, 2 BGB.

297 § 559 Absatz 4 Satz 1, Absatz 5 BGB.

zu berücksichtigen, die bei der Prüfung der Duldungspflicht außer Betracht bleiben. Diese Abwägung unterbleibt, wenn der Vermieter die Mietsache lediglich in einen allgemein üblichen Zustand versetzt oder er die Modernisierungsmaßnahme nicht zu vertreten hat.²⁹⁸ Die Fristen für die Geltendmachung der unbilligen Härte der Mieterhöhung und die Duldung der Modernisierungsmaßnahmen entsprechen einander.²⁹⁹ Die Ausschlussfristen gelten nicht, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 % übersteigt.³⁰⁰

Zusätzlich zur Mieterhöhung wegen Modernisierung kann der Vermieter den Mietzins bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben.³⁰¹ Hierbei löst eine Mieterhöhung nach § 559 BGB die Sperrfrist des § 558 Absatz 1 BGB nicht aus.³⁰² Berechnungsgrundlage für die zusätzliche Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist in diesem Fall der sich aus der Mieterhöhung wegen Modernisierung ergebende Mietzins.³⁰³

Der Mieter kann sowohl aufgrund der Modernisierungsankündigung als auch der Ankündigung der Mieterhöhung ein Sonderkündigungsrecht ausüben.³⁰⁴ Zur außerordentlichen Kündigung nach § 561 BGB gilt oben Genanntes. Der Vermieter kann die Miete einseitig anheben, den Mieter jedoch nicht zwingen, den Vertrag zu den veränderten Bedingungen fortzusetzen.

Abweichend zum zuvor geschilderten Vorgehen kann der Vermieter den Mietzins in einem vereinfachten Verfahren anheben, wenn die für die Modernisierungsmaßnahme geltend gemachten Kosten vor Abzug der gesetzlich festgelegten Pauschale, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, EUR 10.000 nicht übersteigen.³⁰⁵ Für die Erhaltungsmaßnahme erforderliche Kosten berücksichtigt die Regelung pauschal mit 30 % der geltend gemachten Kosten.³⁰⁶ Bei der Berechnung der Wertgrenze von EUR 10.000 sind alle im verein-

298 § 559 Absatz 4 Satz 2 Nrn. 1,2 BGB.

299 § 559 Absatz 5 Satz 1 BGB.

300 § 559 Absatz 5 Satz 2 BGB.

301 LG Berlin NZM 1999, 457; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Vor § 558 Rn. 9.

302 § 558 Absatz 1 Satz 3 BGB; MüKoBGB/Artz, § 559 Rn. 9.

303 BGH NZM 2008, 124 Rn. 16.

304 §§ 555e Absatz 1, 561 BGB.

305 § 559c Absatz 1 BGB.

306 § 559 Absatz 1 Satz 2 BGB.

fachten Verfahren binnen fünf Jahren geltend gemachten Modernisierungsmaßnahmen kumulativ zu berücksichtigen.³⁰⁷ Zudem kann ein Vermieter, nach einer Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren, innerhalb von fünf Jahren nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter grundsätzlich keine weiteren Mieterhöhungen nach § 559 durchführen.

C.1.6.1.3 Betriebskosten

Von Mieterhöhungen zu unterscheiden sind Anpassungen der Betriebskosten. Die Zahlung von Betriebskosten kann der Mietvertrag als Pauschale oder als Vorauszahlung regeln.³⁰⁸ Der Vermieter hat den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz zu beachten.³⁰⁹ Er darf weder grundlos neue noch unwirtschaftliche Verträge abschließen.³¹⁰ Verändern sich die Betriebskosten, kann der Vermieter diese an den Mieter weitergeben:

Eine Betriebskostenpauschale ist vereinbart, wenn der Mieter neben der Grundmiete für die Betriebskosten monatlich einen gleichbleibenden Betrag zahlt, über den der Vermieter nicht gesondert abrechnet.³¹¹ Erhöhen sich die Betriebskosten, kann der Vermieter diese Erhöhung, bei vertraglicher Vereinbarung, anteilig auf den Mieter umlegen (z.B. in Form eines Erhöhungsvorbehaltes oder einer Mehrbelastungsabrede).³¹² Der Vermieter hat kein gesetzliches Anpassungsrecht.³¹³ Sind der Betriebskostenpauschale konkrete Betriebskostenpositionen zugeordnet, sind nur Erhöhungen dieser Positionen umlagefähig.³¹⁴

Will der Vermieter umlagefähige Kostenerhöhungen an den Mieter weitergeben, zeigt er ihm dies in Textform mitsamt der Gründe für die Umlage an.³¹⁵ Er muss auch die Höhe der Umlage und den Verteilungsschlüssel berechnen, darstellen und erläutern.³¹⁶ Der erhöhte Mietzins wird grundsätzlich mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats fällig.³¹⁷ Erhöhen sich die Betriebskosten rückwirkend, gilt auch die Anhebung des Mietzinses ausnahmsweise rückwirkend. Diese Rückwirkung ist zeitlich begrenzt auf den Beginn des der

307 § 559c Absatz 2 BGB.

308 § 560 Absätze 1-4 BGB.

309 § 560 Absatz 5 BGB.

310 Blank/Börstinghaus, § 560 Rn. 57.

311 Blank/Börstinghaus, § 560 Rn. 3.

312 § 560 Absatz 1 Satz 1 BGB.

313 Blank/Börstinghaus, § 560 Rn. 4.

314 Palandt/Weidenkaff, § 560 BGB Rn. 8.

315 § 560 Absatz 1 Satz 1, 2 BGB.

316 Blank/Börstinghaus, § 560 Rn. 9.

317 § 560 Absatz 2 Satz 1 BGB.

Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres und erfordert, eine Mitteilung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis der die rückwirkende Erhöhung begründenden Umstände.³¹⁸

Für den Fall, dass die Betriebskosten sinken, hat der Mieter einen gesetzlichen Anspruch auf Herabsetzung der Betriebskostenpauschale.³¹⁹ Das Sinken der Betriebskosten hat der Vermieter dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.³²⁰ Die Reduzierung gilt vom Zeitpunkt der Ermäßigung an, auch rückwirkend.

Haben die Mietvertragsparteien eine Betriebskostenvorauszahlung vereinbart, sind die Rechte der Parteien parallel geregelt. Jede Partei kann bei Veränderungen der Betriebskosten die Anpassung fordern.³²¹ Dieses Recht kann die jeweilige Partei nach einer Abrechnung in Textform ausüben.

Die Anpassung darf in „angemessener Höhe“ erfolgen. Jede Partei kann sie nach einer Abrechnung erklären. Die Höhe orientiert sich grundsätzlich an der letztmöglichen Abrechnung.³²² Diese dürfte die aktuelle Situation am getreuesten wiedergeben. Beispielsweise bei veränderten Wohnverhältnissen kann dies einzelfallabhängig jedoch anders zu beurteilen sein. Die Anpassung ist mit Zugang der Erklärung wirksam.³²³ Fällig wird die angepasste Betriebskostenvorauszahlung ab dem nächsten Mietfälligkeitzeitpunkt.³²⁴

C.I.6.2 Preisgebundener Wohnraum

Die Regelungen auf dem preisgebundenen Mietsektor unterscheiden danach, in welchem Zeitraum die öffentliche Förderung erfolgte:

Bis zum 31.12.2001 geförderten Wohnraum darf der Vermieter nicht zu einem höheren Entgelt vermieten als erforderlich ist, um die laufenden Aufwendungen zu decken.³²⁵ Die Kostenmiete gilt sowohl für den Anfangsmietzins als auch für den Bestandsmietzins.³²⁶

318 § 560 Absatz 2 Satz 2 BGB.

319 § 560 Absatz 3 Satz 1 BGB; Blank/Börstinghaus, § 560 Rn. 14.

320 § 560 Absatz 3 Satz 2 BGB.

321 § 560 Absatz 4 BGB.

322 MüKoBGB/Zehlein § 560 BGB Rn. 23.

323 Palandt/Weidenkaff, § 560 BGB Rn. 17.

324 BGH NJW 2011, 2350.

325 Kostenmiete, § 8 Absatz 1 WoBinG.

326 §§ 8, 10 WoBindG.

Bei Neuvermietung ist die monatliche Durchschnittsmiete für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit zu ermitteln.³²⁷ Ausgangspunkt hierfür ist die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrundeliegende Wirtschaftlichkeitsberechnung.³²⁸ Ihr ist der für das Gebäude wirtschaftliche Mietzins zu entnehmen.³²⁹ Für nach dem 31.12.1956 genehmigten Wohnraum gilt als Durchschnittsmiete der von der Bewilligungsstelle bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung festgesetzte Mietzins.³³⁰ Der Mietzins für einzelne Wohnungen berechnet sich anhand dieser Durchschnittsmiete bezogen auf Wohnfläche, Ausstattung, Zuschnitt und Lage.³³¹ Existiert keine Wirtschaftlichkeitsberechnung, ist die Kostenmiete anhand von öffentlich geförderten Mietwohnungen, die mit der Wohnung nach Art und Ausstattung sowie nach Förderungsjahr und Gemeindegrößenklasse vergleichbar sind (vergleichbare Wohnungen), zu bestimmen.³³²

Erhöhungen des Bestandsmietzinses richten sich nach den §§ 4 ff. NMV, § 10 WoBindG. Die Mieterhöhung ist ein einseitiges Gestaltungsrecht. Der Vermieter hat dem Mieter seine Erhöhungsabsicht schriftlich unter Angabe von Gründen mitzuteilen.³³³ Ein Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung, aus welchem der für die laufenden Aufwendungen anfallende Betrag erkennbar ist, ist zu übermitteln.³³⁴

Der Vermieter darf den Mietzins anheben, soweit dies zur Kostendeckung aufgrund erhöhter laufender Aufwendungen oder wegen baulicher Änderungen erforderlich ist.³³⁵ Hiervon ist auszugehen, wenn sich die laufenden Aufwendungen aufgrund von Umständen erhöhen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat oder wenn eine gesetzliche Regelung einen höheren Ansatz für laufende Aufwendungen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zulässt.³³⁶ Gleiches gilt für vom Vermieter nicht zu vertretende oder mit Zustimmung der Bewilligungsstelle durchgeführte bauliche Änderungen, die eine Modernisierung im Sinne des § 11 Absatz 6 der II. BV

327 § 3 Absatz 2 Satz 1 NMV.

328 § 3 Absatz 2 Satz 2 NMV.

329 § 2 Absatz 1 Satz 1 II. BV.

330 § 3 Absatz 2 Satz 3 NMV.

331 § 3 Absatz 3 NMV.

332 § 8 Absatz 3 WoBindG.

333 § 10 Absatz 1 Satz 1 und 2 WoBindG.

334 § 10 Absatz 1 Satz 3 WoBindG.

335 §§ 4, 6 NMV.

336 § 4 Absatz 1 Satz 1 NMV.

bewirken.³³⁷ Die Zustimmung der Bewilligungsstelle gilt als erteilt, wenn Mittel aus öffentlichen Haushalten für die Modernisierung bewilligt wurden.³³⁸ Der Begriff der Modernisierung entspricht dem des § 555b BGB.³³⁹ In all diesen Fällen kann der Vermieter eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufstellen.³⁴⁰

Sinken die laufenden Kosten, muss der Vermieter die Wirtschaftlichkeitsberechnung unverzüglich erneuern.³⁴¹ Die Wirtschaftlichkeitsberechnung muss der Vermieter auch anpassen, wenn er eine Wirtschaftseinheit aufteilt oder Wohneinheiten zusammenfasst.³⁴² Bei Wohnungsvergrößerungen ist eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung durchzuführen und die sich daraus ergebende Durchschnittsmiete von der Bewilligungsstelle zu genehmigen.³⁴³

Erklärt der Vermieter die Mieterhöhung bis zum 15. eines Monats, wird sie mit dem Ersten des Folgemonats fällig, andernfalls zum Ersten des übernächsten Monats.³⁴⁴ Erklärt der Vermieter innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von den eine rückwirkende Mieterhöhung rechtfertigenden Umständen die Mieterhöhung, gilt diese rückwirkend ab Beginn des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres.³⁴⁵ Das Recht zur einseitigen Mieterhöhung kann durch ausdrückliche Vereinbarung oder aus sonstigen Umständen ausgeschlossen sein.³⁴⁶

Korrelat zum einseitigen Gestaltungsrecht des Vermieters ist das Sonderkündigungsrecht des Mieters.³⁴⁷ Hiernach kann der Mieter das Mietverhältnis bis zum Dritten des Monats, ab welchem die Mietzinserhöhung gelten soll, mit Ablauf des nächsten Kalendermonats kündigen. In diesem Fall ist die Mietzinserhöhung nicht wirksam.³⁴⁸

337 § 6 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 NMV.

338 § 6 Absatz 1 Satz 1, Halbsatz 2 NMV.

339 Vgl. hierzu oben unter „Mieterhöhung nach Modernisierung“.

340 § 4 Absatz 1 Satz 2 NMV.

341 § 5 Absatz 1 Satz 1 NMV.

342 § 5a Absatz 1 und 2 NMV.

343 § 8 Absatz 1 NMV.

344 § 10 Absatz 2 Satz 1 i.V.m. § 2 WoBindG.

345 § 10 Absatz 2 Satz 3 WoBindG.

346 § 10 Absatz 4 WoBindG.

347 § 11 Absatz 1 WoBindG.

348 § 10 Absatz 2 WoBindG.

Mieterhöhungen für ab dem 01.01.2002 geförderten Wohnraum regeln die allgemeinen Vorschriften des BGB.³⁴⁹ Zugleich muss der Vermieter die Höchstmiete aus der Förderzusage beachten.³⁵⁰ Dies gilt sowohl für den Anfangs- als auch den Bestandsmietzins.

C.I.7 Interventionsmöglichkeiten des Mieters

Der Mieter kann eine Mieterhöhung rügen und gerichtlich überprüfen lassen. Sachlich zuständig für Klagen in Wohnraummietangelegenheiten sind die Amtsgerichte.³⁵¹ Nimmt der Mieter gerichtlichen Rechtsschutz in Anspruch, ist er gegen Kündigungen geschützt. Die durchschnittliche Verfahrensdauer in Wohnraummietangelegenheiten betrug 2013 4,5 Monate bei allen Verfahren und für Verfahren mit streitigem Urteil 7,9 Monate.³⁵²

Verfahren in Mietsachen machten bei den Amtsgerichten im Jahr 2013 mit 266.273 beendeten Verfahren 23,4 % der verhandelten Fälle aus.³⁵³ 11.295 Fälle hiervon verhandelte das Landgericht als Berufungsinstanz, was immerhin noch 11 % der dortigen Verfahren ausmachte.³⁵⁴ Hinzuzurechnen sind Verfahren vor der Schlichtungsstelle und Mediationsverfahren.³⁵⁵ Schlichtungsverfahren können als Zulässigkeitsvoraussetzung für die Klage verbindlich vorgeschaltet sein, wenn der Streitwert EUR 750 nicht überschreitet.³⁵⁶ Dies betraf im Jahr 2012 und 2013 lediglich 97 bzw. 58 Verfahren.³⁵⁷

Sowohl für preisfreien als auch preisgebundenen Wohnraum kann der Mieter strafrechtliche Beschränkungen des Anfangs- und des Bestandsmietzinses geltend machen. Gleiches gilt für zivilrechtliche Beschränkungen des Anfangsmietzinses einheitlich für preisfreien und preisgebundenen Wohnraum.

Der Vermieter handelt ordnungswidrig, wenn er für vermieteten Wohnraum vorsätzlich oder leichtfertig ein Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, dass die übliche

349 § 28 Absatz 3 WoFG i.V.m. §§ 557 ff. BGB, vgl. Ausführungen zum preisfreien Wohnraum.

350 § 28 Absatz 1, 3, i.V.m. 13 Absatz 2 Nr. 2 WoFG.

351 § 23 Nr. 2a GVG.

352 Statistisches Bundesamt, Rechtspflege, S. 35.

353 Statistisches Bundesamt, Rechtspflege, S. 18, 22, 46, 58.

354 Statistisches Bundesamt, Rechtspflege, S. 18, 22, 46, 58.

355 § 794 Absatz 1 Nr. 1 ZPO; Mediationsgesetz (BGBl. I 1577).

356 § 15a Absatz 1 Nr. 1 EGZPO.

357 Statistisches Bundesamt, Rechtspflege, S. 35.

Miete für vergleichbaren Wohnraum um mehr als 20 % übersteigt, sofern er ein geringes Angebot ausnutzt.³⁵⁸ Verstöße ahndet das Gesetz mit Geldstrafe von bis zu EUR 50.000.³⁵⁹

Vergleichbar ist Wohnraum ähnlicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.³⁶⁰ Zu beachten sind dieselben Wohnwertmerkmale wie bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete.³⁶¹ Ist der Mietzins erforderlich, um Kosten zu decken, ist er auch dann nicht unangemessen, wenn er die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % übersteigt.³⁶²

Zudem müsste der Vermieter die Wohnungsknappheit für den Vertragsabschluss ausnutzen.³⁶³ Rechtsprechung und Literatur vertreten unterschiedliche Ansichten, wann dieses Tatbestandsmerkmal erfüllt ist. Eine Literaturmeinung bejaht es, wenn das geringe Wohnungsangebot der Grund für den Abschluss des Mietvertrags ist.³⁶⁴ Bei dem Tatbestandsmerkmal handle es sich um kein subjektives Tatbestandsmerkmal, sondern um eine strafrechtlich gebotene Klarstellung.³⁶⁵ Die Notlage im Einzelfall solle für die Beurteilung unerheblich sein.³⁶⁶ Der BGH bejaht ein Ausnutzen nur, wenn „der Vermieter erkennt oder in Kauf nimmt, dass der Mieter sich in einer Zwangslage befindet, weil er aus nachvollziehbaren gewichtigen Gründen nicht auf eine preiswertere Wohnung ausweichen kann“.³⁶⁷ Demnach legt die Rechtsprechung dieses Tatbestandsmerkmal restriktiv aus.³⁶⁸ Der Mieter hat die Darlegungs- und Beweislast für alle anspruchsbegründenden Tatsachen.³⁶⁹ Diese umfassen den sachlichen und räumlichen Teilmarkt, das geringe Angebot und das bewusste Ausnutzen.

Wegen Mietwucher ist strafbar, wer die Zwangslage, Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche eines Mieters ausbeutet, indem er sich für Wohnräume einen im groben Missverhältnis zur Leistung stehenden Vermögensvorteil

358 § 5 Absatz 1, 2 WiStrG.

359 § 5 Absatz 3 WiStG.

360 § 5 Absatz 2 WiStrG.

361 Schmidt-Futterer/Blank, Anhang zu § 535 Rn. 17 ff.

362 § 5 Absatz 2 Satz 2 WiStrG; OLG Stuttgart NJW-RR 1989, 11; OLG Hamburg NJW-RR 1992, 1366.

363 BGH, NZM 2004, 381.

364 LG Hamburg NZM 2000, 1002 [1004].

365 Schmidt-Futterer/Blank, Anhang zu § 535 Rn. 66.

366 LG Hamburg NZM 2000, [1002].

367 BGH NJW 2004, 1740; NJW 2005, 2156.

368 BGH NZM 2004, 381; NJW 2005, 2156; NJW-RR 2006, 591.

369 BGH NZM 2004, 381.

versprechen lässt.³⁷⁰ Der Vermieter nutzt eine Schwächesituation aus, wenn er sie missbraucht, um überhöhte Vermögensvorteile zu erlangen.³⁷¹ Übersteigt der Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 %, besteht ein auffälliges Missverhältnis.³⁷² Es kann bei Vertragsschluss³⁷³ oder Erhöhung des Bestandsmietzinses entstehen.

Sowohl § 5 WiStrG als auch der Mietwucher führen zivilrechtlich zur Nichtigkeit der Preisabrede.³⁷⁴ Der Mietvertrag bleibt wirksam und nur hinsichtlich des überzogenen Teils des Mietzinses nichtig.³⁷⁵ Andernfalls wäre der Mieter aufgrund des fehlenden Mietvertrags schutzlos. Der Mieter muss nur den reduzierten, zulässigen Mietzins zahlen.³⁷⁶ Den zu viel gezahlten Teil der Miete kann er kondizieren.³⁷⁷ Die Teilnichtigkeit des Vertrags entfällt nicht nachträglich, wenn sich der Wohnungsmarkt nach Vertragsschluss entspannt und somit keine ausnutzbare Wohnungsknappheit besteht.³⁷⁸

Neben den deliktischen gibt es zivilrechtliche Beschränkungen des Anfangsmietzinses: Für preisfreien Wohnraum gilt seit dem 01.06.2015 die sogenannte „Mietpreisbremse“. Soweit der vereinbarte Mietzins die gesetzlich zulässige Höhe übersteigt, ist die Vereinbarung unwirksam.³⁷⁹

Seit dem 01.04.2020 kann der Mieter die Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete, rückwirkend ab Vertragsbeginn fordern, sofern er die Unwirksamkeit innerhalb von 30 Monaten seit diesem Zeitpunkt und vor Beendigung des Vertragsverhältnisses rügt. Andernfalls kann er nur den nach Rüge fällig gewordenen Mietzins herausverlangen.³⁸⁰ Die Rüge muss die den Verstoß begründenden Tatsachen benennen.³⁸¹ Sofern der Vermieter eine Auskunft nach § 556g Absatz 1a Satz 1 BGB erteilen musste, kann sich der Mieter in seiner Rüge auf die in dieser Auskunft genannten Umstände beziehen.

370 § 291 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 StGB.

371 MüKoStGB/Panaris, § 291 Rn. 20.

372 MüKoStGB/Panaris, § 291 Rn. 28, 30.

373 Scanlon, *Towards a sustainable private rented sector*, S. 54.

374 §§ 134, 138 BGB.

375 BGH NJW-RR 2006, 591 Rn. 8; OLG Frankfurt WuM 1985, 139.

376 Schmidt-Futterer/Börstinghaus, § 557 Rn. 77.

377 § 812 Absatz 1, Alternative 1 BGB; BGH NJW 1984, 722; BVerfG NJW 1994, 993.

378 OLG Hamburg, NZM 1999, 363; KG Berlin, NZM 2001, 283.

379 § 566g Absatz 1 BGB.

380 § 556g Absatz 2 Satz 3 BGB.

381 § 556g Absatz 2 BGB.

Fordert der Vermieter für bis zum 31.12.2001 geförderten Wohnraum eine höhere als die Kostenmiete, ist dieser Teil des Mietvertrags unwirksam und der Mieter kann den übersteigenden Teil des Mietzinses auch rückwirkend zurückfordern.³⁸² Handelt der Vermieter, der einen die Kosten übersteigenden Mietzins fordert, vorsätzlich oder grob fahrlässig, drohen bis zu EUR 50.000 Strafe. Andernfalls bis zu EUR 15.000.³⁸³

Bei seit dem 01.01.2002 gefördertem, preisgebundenem Wohnraum limitiert die Förderzusage den Mietzins.³⁸⁴ Die Kostenmiete, bzw. die sich aus der Förderzusage ergebende Höchstmiete sind der maximal zulässige Mietzins.

C.I.8 Bewertung und Zusammenfassung

Die deutsche Rechtsordnung gehört dem kontinentaleuropäischen Rechtskreis an. Dieser entwickelte sich unter Rezeption und wechselseitiger Beeinflussung aus dem römischen und germanischen Recht. Charakteristisch für Rechtssysteme im kontinentaleuropäischen Rechtskreis sind umfassende Kodifikationen des Rechts. Das BGB normiert das preisfreie Mietrecht.

Das dem Mieter zustehende Besitzrecht ist schuldrechtlicher Natur. Es wirkt grundsätzlich nur *inter partes*. Aufgrund der besonderen Bedeutung der Wohnung als Grundlage für die Entfaltung der Persönlichkeit verdinglichte das BVerfG das Besitzrecht durch seine Entscheidungen zunehmend. Diese Entscheidungen bezeichnen das Besitzrecht des Mieters als „Eigentum“ im Sinne des Art. 14 GG.³⁸⁵ Das führte dazu, dass der Mieter jede Einwirkung *inter omnes* abwehren kann. Die Rechtsordnung räumt dem Mietbesitz als Grundlage zur Persönlichkeitsentfaltung einen hohen Stellenwert ein. Dies spiegelt das hohe Mieterschutzniveau wider. Dies verdeutlichen auch die Regelungen über die Miethöhe in den §§ 557-560 BGB, von denen die Vertragsparteien nicht abweichen dürfen. Allerdings hat auch der Vermieter aufgrund seines Eigentums eine durch Art. 14 GG geschützte Rechtsposition. Die streng reglementierten Mieterhöhungsmechanismen verbunden mit einem Sonderkündigungsrecht des Mieters und dem Verbot der Änderungskündigung sind Ergebnis dieser Konkurrenz.

Der gesetzliche Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ basiert nicht auf der Verdinglichung des Besitzrechts, sondern resultiert daraus, dass der Käufer einer vermieteten Wohnung

382 § 8 Absatz 2 WoBindG.

383 § 26 I Nr. 4, Absatz 2 und 3 WoBindG.

384 § 46 Absatz 1 i.V.m. § 13 WoFG.

385 BVerfG NJW 1993, 2035; BVerfG NJW RR 2004, 440.

durch Einzelrechtsnachfolge in die Rechte und Pflichten des bisherigen Vermieters eintritt und selbst Vertragspartei wird.

Historische Ereignisse seit Beginn des 20. Jahrhunderts beeinflussten das Mietrecht. In diesem Zeitraum entwickelte es sich von einem freizügigen und vermietetfreundlichen zu einem sowohl Interessen der Vermieter als auch der Mieter berücksichtigenden Konstrukt.

Die Regulierungsdichte wandelte sich beeinflusst durch äußere Einflüsse und politische Intentionen kontinuierlich. Vorzufindende Wohnungsknappheit zu Beginn des 20. Jahrhunderts bedingte erstmals Kündigungs- und Mietzinsregelungen. Als Reaktion hierauf etablierten sich Änderungskündigungen. Dieser Umstand verdeutlicht das enge Verhältnis von Kündigungsschutz und Mieterhöhungsmechanismen. Letztere bieten nur dann wirksamen Schutz, wenn der Vermieter den Mieter nicht durch Kündigung des Mietverhältnisses zum Abschluss eines neuen Mietvertrags zu geänderten Bedingungen drängen kann. Aus diesem Grund führten die anfänglichen Versuche der mieterschützenden Regulierungen nicht zum intendierten Ziel. Daher schaffte der Gesetzgeber die ordentliche Kündigungsmöglichkeit für den Vermieter ab.

Da Mietverhältnisse in Deutschland grundsätzlich eine unbestimmte Laufzeit haben, führte der Gesetzgeber einen Mechanismus ein, der Vermietern eine moderate Erhöhung des Bestandsmietzinses ermöglicht: die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Umfangreiche Eingriffe in die Marktverhältnisse im Sinne einer Zwangswirtschaft erwiesen sich als nicht zweckdienlich, da sie wirtschaftlich orientiert agierende Vermieter abschreckten. Hinzu kam die durch zerstörten Wohnraum und hinzuziehende Flüchtlinge verschärfte Wohnungssituation nach dem 2. Weltkrieg. Die Folgen waren erneute Deregulierungen. Das nach dem 2. Weltkrieg ausgeweitete Angebot an sozialem Wohnraum und der kostendeckende Mietzins kompensierten die aufgehobene Mietpreisbindung.

Seit der Wiedervereinigung gilt das bis dahin westdeutsche Mietrecht für die gesamte Bundesrepublik. 2001 reformierte der Gesetzgeber das Mietrecht und führte alle Regelungen im BGB zusammen. Die Regelungen über die Miethöhe regelte bis dahin das MHG.

Im Jahr 2013 sank die für alle Wohnungen bestehende Kappungsgrenze von 20 % innerhalb von drei Jahren für Gebiete mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt auf 15 %.

Schließlich reagierte der Gesetzgeber im Jahr 2020 auf verschiedene erkannte Missstände. Der Mieter erhielt für zu viel gezahlte Miete einen bis zu 30 Monate rückwirkenden Rückforderungsanspruch. Zudem verlängerte sich wegen stark steigender Mieten der Betrachtungs-

zeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre und die Umlage von Modernisierungskosten sank von 11 % auf 8 % pro Jahr. Aufgrund der Corona-Pandemie durften Vermieter Mieter wegen coronabedingter Mietrückstände zeitweise nicht kündigen.

Im Jahr 2011 gab es in Deutschland rund 41 Mio. Wohnungen.³⁸⁶ Eigentümer bewohnten 43 % von diesen, Mieter ca. 52 % (i.Ü. knapp 5 % Leerstand).³⁸⁷ 64 % der vermieteten Wohnungen standen 2011 im Eigentum von privaten Kleinanbietern, 17 % gehörten privatwirtschaftlich gewerblichen Eigentümern, die Übrigen ca. 19 % Genossenschaften, Kirchen, Kommunen und öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften.³⁸⁸ Im Jahr 2010 umfasste der preisfreie Wohnraum 92,3 % und preisgebundener Wohnraum lediglich 7,7 % des Wohnungsbestandes.³⁸⁹

Die im BGB geregelten Normen gelten für alle Wohnraummietverträge auf dem preisfreien Mietsektor und auf dem preisgebundenen Mietsektor für ab dem 01.01.2002 geförderten Wohnraum. Für Mietverträge über vor diesem Stichtag geförderten Wohnraum gilt das WoBindG, die NMV und die II. BV.

Maßgeblich für die Einordnung in einen der beiden Mietsektoren (preisfrei oder preisgebunden) ist, ob die Errichtung des Wohnraums öffentlich gefördert wurde. Liegt eine solche Förderung vor, gehört der Wohnraum für den festgelegten Bindungszeitraum zum preisgebundenen Mietsektor. Unabhängig von persönlichen Eigenschaften kann der Vermieter Wohnraum nach Ablauf des Preisbindungszeitraumes auf dem preisfreien Mietsektor anbieten. Gleichwohl bieten Gemeinden faktisch auch nach diesem Bindungszeitraum Wohnraum zu vergünstigten Mieten an.

In Deutschland existieren zwar unterschiedliche Arten von Wohnraummietverträgen, diese unterscheiden sich jedoch nicht nach Eigenschaften der Parteien oder dem Zeitpunkt des Zustandekommens des Mietvertrags, sondern nach dem Inhalt der Regelungen hinsichtlich der Dauer oder des Mieterhöhungsmechanismus.

In gesondert auszuweisenden Gebieten findet auf dem preisfreien Wohnsektor die Mietpreisbremse Anwendung. Diese begrenzt den Anstieg des Mietzinses bei Neuvermietung in gesondert auszuweisenden Zonen, gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete auf 10 %.

386 Statistisches Bundesamt, Zensus 2011, S. 14, 17.

387 Statistisches Bundesamt, Zensus 2011, S. 14, 17.

388 Cornelius/Rzeznik, *Report Germany*, S. 13; Scanlon, *Towards a Sustainable private rented Sector*, S. 45-46; *University of Cambridge, Private Rented Sector*, S. 141.

389 Cornelius/Rzeznik, *Report Germany*, S. 14; Pestel, *Bedarf an Sozialwohnungen*, S. 13.

Hiervon ausgenommen ist ab dem 01.10.2014 erstmals oder nach diesem Datum erstmals nach umfassender Modernisierung vermieteter Wohnraum. Die Mietpreisbremse gilt auch dann nicht, wenn bereits der bisherige Mietzins über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag.

Erhöhungen des Bestandsmietzinses sind grundsätzlich nur möglich, wenn sich die Vertragsparteien hierauf einigen. Sie können auch einen Mietzins vereinbaren, auf den der Vermieter keinen Anspruch hätte.

Vereinbarungen über mehrere in der Zukunft liegende Mieterhöhungen können die Parteien ausschließlich in Form von Staffel- und Indexmietverträgen treffen. Der Vermieter darf den Mietzins nur zuvor ein Jahr unverändert bestehende Mietzinse erhöhen. Die Vereinbarung über eine Staffel ist schriftlich und mit genauem Eurobetrag und bestimmtem Fälligkeitsdatum vorzunehmen. Binden die Vertragsparteien den Mietzins an den Verbraucherpreisindex, sinkt und steigt er mit diesem. Bei Vereinbarung einer Staffel bedarf es abweichend zur Bindung des Mietzinses an den Verbraucherpreisindex keiner weiteren Mitteilung über die Anpassung des Mietzinses. Treffen die Vertragsparteien eine Mietzinsvereinbarung in der vorgenannten Form, ist eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete unzulässig.

Mangelt es an einer vertraglichen Vereinbarung, gilt der gesetzliche Mieterhöhungsmechanismus. Hiernach darf der Vermieter den Mietzins bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine modifizierte Durchschnittsmiete. Sie berücksichtigt die für vergleichbaren Wohnraum innerhalb der letzten sechs Jahre in der Gemeinde vereinbarten Mietzinse. Die Übereinstimmung in gesetzlich festgelegten Wohnwertmerkmalen macht Wohnraum vergleichbar. Die Wohnwertmerkmale sind Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage. Trotz der Normierung verursacht die tatsächliche Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erhebliche Unsicherheiten. Will der Vermieter den Mietzins bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben, muss er dies dem Mieter in Textform und unter Angabe von Gründen mitteilen. Die Begründung dient dem Mieter dazu abzuschätzen, ob das Mieterhöhungsverlangen berechtigt ist. Stimmt der Mieter zu, wird der neue Mietzins drei Monate nach der Ankündigung wirksam. Verweigert der Mieter die Zustimmung, muss der Vermieter binnen zwei Monaten auf Zustimmung klagen. Ein Anspruch auf Zustimmung zur Anhebung des Mietzinses besteht nur, wenn der Mietzins zuvor ein Jahr unverändert bestand und der neue Mietzins frühestens 15 Monate nach der letzten Erhöhung fällig wird. Außerdem ist die Kappungsgrenze von 20 % innerhalb der letzten drei Jahre zu beachten.

Der bei einer Mieterhöhung anwendbare Mechanismus beteiligt beide Vertragsparteien und schützt den Mieter vor einer Fortsetzung des Mietverhältnisses zu geänderten Bedingungen, indem er ihm ein Sonderkündigungsrecht einräumt. Übt der Mieter dieses bis zum Dritten des Monats aus, in welchem die Mieterhöhung fällig werden soll, endet das Mietverhältnis zum Ende des darauffolgenden Monats.

Ausnahmsweise kann der Vermieter wegen Renovierungsarbeiten einseitig eine Mieterhöhung erklären. Dieses Verfahren ermöglicht eine Mietzinserhöhung unabhängig und ergänzend zu den zuvor genannten Verfahren. Voraussetzung für dieses einseitige Gestaltungsrecht ist, dass der Vermieter nach Vertragsabschluss nicht der Instandhaltung oder Instandsetzung dienende bauliche Veränderungen an der Mietsache vornimmt. Die Mieterhöhung muss der Vermieter mindestens drei Monate vor Baubeginn ankündigen. Sie gilt frühestens drei Monate nach Zugang der Ankündigung. Auch bei dieser Mieterhöhung steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht zu.

Im Hinblick auf den Mietzins ist zwischen Nettomietzins und Betriebskosten zu unterscheiden. Letztere können die Vertragsparteien entweder pauschal oder rechnungsbasiert abrechnen. Hiervon abhängig unterscheiden sich die Anpassungsverfahren bei steigenden oder sinkenden Betriebskosten. Pauschalierte Betriebskosten muss der Vermieter nicht abrechnen. Nur wenn vertraglich eine Anpassung der Pauschale vorgesehen ist, kann der Vermieter diese bei steigenden Kosten anheben. Auf die Weitergabe von Ermäßigungen hat der Mieter einen gesetzlichen Anspruch.

Ist eine Vorauszahlung vereinbart, steht beiden Parteien ein Anpassungsrecht zu. Die geänderte Vorauszahlung fällt ab dem der Mitteilung folgenden Mietzinszahlungstermin an. Sie hat sich an vorangegangenen Betriebskostenabrechnungen zu orientieren.

Bei preisgebundenem Wohnraum begrenzen die Kostenmiete (geförderter Wohnraum bis 31.12.2001), bzw. die Förderzusage (geförderter Wohnraum ab 01.01.2002) sowohl den Anfangs- als auch den Bestandsmietzins. Die Mieterhöhungen im preisgebundenen Mietsektor kann der Vermieter ohne Zustimmung des Mieters durchführen. Allerdings hat er auch sinkende Kosten an den Mieter weiterzugeben. Teilt der Vermieter die Mieterhöhung bis zum 15. eines Monats mit, gilt sie ab dem folgenden Monat. Übersteigt der Mietzins die nach dem WoBindG oder der Förderzusage zulässige Höchstmiete, so ist dieser übersteigende Teil unwirksam. Passt der Vermieter den Mietzins an, steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht zu.

Der Mietzins ist strafrechtlich beschränkt. Nach § 5 WiStrG darf der Mietzins den für vergleichbaren Wohnraum üblichen nicht um mehr als 20 % übersteigen, wenn dies unter Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen geschieht. Bleibt dieses Verbot unbeachtet und handelt der Vermieter vorsätzlich oder grob fahrlässig in Bezug auf die Zwangssituation des Mieters, verhält er sich ordnungswidrig. Für diesen Fall ist eine Strafe von bis zu EUR 50.000 vorgesehen.

Strafbar wegen Mietwuchers macht sich der Vermieter, wenn er den Wohnraum zu einem objektiv im Missverhältnis zur Leistung stehenden Mietzins vermietet und er hierbei eine beim Mieter liegende subjektive Schwäche ausnutzt.

Zivilrechtlich schuldet der Mieter den überhöhten Teil des Mietzinses nicht. Der Mietvertrag bleibt im Übrigen wirksam, um dem Mieter nicht seine nach Art. 14 GG geschützte Position zu entziehen.

Sachlich und ausschließlich örtlich zuständig für Streitigkeiten in Bezug auf ein Mietverhältnis ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.

Besondere Probleme bei der Durchsetzung von Mieterhöhungsforderungen des Vermieters bereitet die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese ist begrifflich unklar und ihre Ermittlung in der Praxis schwierig. Dies führt dazu, dass Vermieter den Mietzins häufig nicht während eines Mietverhältnisses, sondern erst bei Neuvermietung vornehmen. Bei der gerichtlichen Durchsetzung der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete kommt den zu ihrer Begründung verwandten Methoden unterschiedliche Beweiskraft zu. Während der qualifizierte Mietspiegel eine gesetzliche Vermutung für die Richtigkeit des ermittelten Mietzinses statuiert, geht vom einfachen Mietspiegel lediglich eine Indizwirkung aus. Das Sachverständigen-gutachten gilt als einfacher Parteivortrag.

Auf der anderen Seite haben auch Mieter, die gegen überhöhte Mietforderungen vorgehen, insbesondere bei Neuvermietung, eine schwache Position, da die Beweislast bei ihnen liegt.

C.II Österreich

C.II.1 Rechtskreis

Die österreichische Rechtsordnung ist dem römisch-germanischen Rechtskreis zuzuordnen. Die Ausführungen im deutschen Länderbericht gelten entsprechend.

C.II.2 Besitzrecht der Mieter

Wie in Deutschland, handelt es sich bei dem aus dem Mietvertrag ergebenden Besitzrecht um ein rein schuldrechtliches Recht.³⁹⁰ Auch die österreichischen Gerichte entwickelten es zu einem „quasi-dinglichen Recht“ weiter.³⁹¹ Der Mieter kann gegenüber dem Eigentümer und Dritten Besitzschutzansprüche geltend machen.³⁹² Beim Verkauf einer Immobilie tritt der Erwerber in die Rechtsstellung des bisherigen Eigentümers ein.³⁹³

C.II.3 Historische Entwicklung des Mietrechts

Das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) trat 1811 in Kraft. Es enthält keine speziell wohnraummietrechtlichen Bestimmungen. Lediglich der „Bestandvertrag“ ist normiert.³⁹⁴ Dieser umfasst sowohl Miet- als auch Pachtverträge. Neben dieser Regelung bestanden auch außerhalb des Mietrechtsgesetzes (MRG) zunächst keine speziellen (wohnraum-)mietrechtlichen Regelungen.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts prägte der Mangel an Wohnraum die Wohnsituation in städtischen Regionen Österreichs. Dieser ergab sich aus der zunehmenden Urbanisierung. Im Großraum Wien nahm die Bevölkerung von 1840-1918 von 440.000 auf über 2 Mio. zu.³⁹⁵ Vor diesem Hintergrund und aufgrund fehlender mietrechtlicher Regulierungen konnten Vermieter den Mietzins zu Beginn des 20. Jahrhunderts nahezu beliebig festlegen und Mieterhöhungen durch Änderungskündigungen durchsetzen. Dies war in den Jahren 1917-1918 der Anlass für drei Mieterschutzverordnungen (MSchV).³⁹⁶ Die I. und II. MSchV normierten schrittweise

390 Lurger/Haberl/Waß, EUI Austria, S. 9.

391 Lurger/Haberl/Waß, EUI Austria, S. 9.

392 Lurger/Haberl/Waß, EUI Austria, S. 2.

393 § 1120 Satz 1 ABGB (Umkehrschluss, da der Mieter erst nach „Aufkündigung“ weichen muss; § 2 Absatz 1 Satz 4 MRG (im Anwendungsbereich des MRG393))

394 §§ 1090 ff. ABGB.

395 Kirchner, Wohnungsversorgung, S. 265.

396 Hofmann, *Report Austria*, S. 77.

ein bundesweites Verbot von Mieterhöhungen für nahezu alle Wohnungen und vermietetseitigen ordentlichen Kündigungen.³⁹⁷ Die zunächst als vorübergehend geplanten Regelungen entfristete die III. MSchV.³⁹⁸ Die eingefrorenen Mietzinse führten im Zusammenspiel mit der extrem hohen Inflation zu immer geringeren Gewinnen der Vermieter.³⁹⁹ Die Bautätigkeit nahm ab.⁴⁰⁰ Aus diesem Grund forcierte und förderte der Gesetzgeber kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsbau.⁴⁰¹ Der Bestand der Mietwohnungen auf dem privaten Mietsektor stammt zum größten Teil aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg.⁴⁰² Demgegenüber entfalteten Kommunen und gemeinnützige Bauvereinigungen in der Zwischen- und Nachkriegszeit eine rege Bautätigkeit.⁴⁰³ Sie konnten bereits damals öffentliche Wohnbauförderung in Anspruch nehmen.⁴⁰⁴ Im Gegenzug für Förderungen galten zunächst förderungsrechtliche und später gemeinnützige Bindungen.⁴⁰⁵

Eingefrorene Mieten und inflationsbedingte Probleme waren ursächlich für das Mietengesetz 1922 (MG).⁴⁰⁶ Ziel des Gesetzes war zum einen, Mieter vor Mieterhöhungen und vermietetseitigen Kündigungen zu schützen und zum anderen die Instandhaltung der Wohnungen zu fördern.⁴⁰⁷ Dementsprechend waren wesentliche Bestandteile der Neuregelung gesetzlich reglementierte Mietzinse auf dem Niveau vom 01.08.1914 und ein weitreichender gesetzlicher Kündigungsschutz.⁴⁰⁸

Die MG-Novellen von 1926 und 1929 hoben diese Mietzinsbeschränkungen für Neuvermietungen ab 1926 auf.⁴⁰⁹ Folge waren starke Mieterhöhungen, weswegen die Mietengesetznovelle 1933 den Mietzins wieder gesetzlich normierte.⁴¹⁰ Das MG blieb unter mehrfachen

397 1. Verordnung zum Schutz der Mieter MSchV 1917 (RGBl 34); II. and III. MSchV 1918 (RGBl 21/1918, RGBl 381/1918), Lurger/Haberl/Waß, *EUI Austria*, S. 2; Hofmann, *Report Austria*, S. 77.

398 Hofmann, *Report Austria*, S. 77.

399 Eder, *Veränderung von Richtwertmieten*, S. 11; Kirchner, *Wohnungsversorgung*, S. 266.

400 Kirchner, *Wohnungsversorgung*, S. 266.

401 Kirchner, *Wohnungsversorgung*, S. 266.

402 Kirchner, *Wohnungsversorgung*, S. 263, 275.

403 Kirchner, *Wohnungsversorgung*, S. 263.

404 Kirchner, *Wohnungsversorgung*, S. 263, 274.

405 Kirchner, *Wohnungsversorgung*, S. 263.

406 Kunnert/Baumgartner, *Instrumente*, S. 68; Hofmann, *Report Austria*, S. 77.

407 Hofmann, *Report Austria*, S. 78.

408 §§ 2, 22 MG.

409 Kunnert/Baumgartner, *Instrumente*, S. 68; „Wohnbauförderungs- und Mietengesetz 1929“ (BGBl. Nr. 200/1929).

410 BGBl. 325/1933; Hofmann, *Report Austria*, S. 78.

Modifikationen, vornehmlich deregulierte Mietzinse bei Neuvermietungen, bis zum 31.12.1981 in Kraft.⁴¹¹

Mit Anschluss an das Deutsche Reich übernahm Österreich im Jahr 1938 das streng reglementierte deutsche Mietrecht.⁴¹² Gleichwohl blieben die Regelungen des MG gültig.⁴¹³ Das österreichische Bundesverfassungsgericht erklärte sie erst im Jahr 1954 für rechtswidrig.⁴¹⁴ Die entstandene Regelungslücke schloss das Zinsstoppgesetz 1954.⁴¹⁵

1940 normierte das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) erstmals Regelungen für genossenschaftliche Nutzungsverträge. Diese im deutschen Reich erlassene Regelung übernahm das WGG 1979 in österreichisches Recht.⁴¹⁶ Gemäß dem WGG gilt für gemeinnützige Bauvereinigungen bei der Nutzungsüberlassung von Wohnungen das Kostendeckungsprinzip.⁴¹⁷

Ebenfalls 1979 trat das Konsumentenschutzgesetz in Kraft.⁴¹⁸ Es ist anwendbar für Mietverträge zwischen gewerblichen Vermietern und Verbrauchern. Für diese Mietverträge gelten die Regelungen des KSchG, was zur Unwirksamkeit den Verbraucher benachteiligender Abreden führen kann.

Zum 01.01.1982 trat als Nachfolgesetz des MG, das Mietrechtsgesetz (MRG) in Kraft.⁴¹⁹ Das MRG gilt seit diesem Zeitpunkt grundsätzlich auch für Altverträge.⁴²⁰ Zugleich führte es den Kategoriemietzins ein. Bereits seit 1986 gilt für Wohnungen der Kategorie A der sogenannte „angemessene Mietzins“.⁴²¹ Für die Wohnungen der Kategorien B-D blieb es zunächst

411 MG-Novelle 1955 und Mietrechtsänderungsgesetz 1967; Kunnert/Baumgartner, *Instrumente*, S. 69; Hofmann, *Report Austria*, S. 79.

412 Hofmann, *Report Austria*, S. 78; Kunnert/Baumgartner, *Instrumente*, S. 68-69: Erster Erlass des Führers und Reichskanzlers über die Einführung deutscher Reichsgesetze in Österreich RGBI I 1938, S. 247f.; Die Ausführungen im deutschen Länderbericht gelten entsprechend für Österreich.

413 Erste Verordnung des Reichsstatthalters über die Mietzinsregelung im Lande Österreich, GBl 1938/159.

414 Kunnert/Baumgartner, *Instrumente*, S. 68.

415 BGBl. Nr. 132/1954.

416 BGBl. Nr. 139/1979, BGBl. I Nr. 135/2009.

417 § 13 WGG; Mieterschutzverband, *Mieterschutz im Wandel*.

418 BGBl. Nr. 140/1979.

419 Mieterschutzverband, *Mieterschutz im Wandel*.

420 § 43 Absatz 1 MRG.

421 Kirchner, *Wohnungsversorgung*, S. 279.

beim Kategoriemietzins. Dieser lag jedoch unter der Marktmiete, was „Wohnraumhortung“ begünstigte.⁴²² Im Rahmen der umfassenden Novellierung des MRG im Jahr 1994 ersetzte der bis heute geltende Richtwertmietzins den Kategoriemietzins.⁴²³ Dieser Richtwertmietzins errechnet sich anhand des zulässigen Mietzinses für eine bestimmte, definierte „mietrechtliche Normwohnung“ nebst Zu- und Abschlägen für Abweichungen der konkreten Wohnung von dieser.⁴²⁴ Ein zugleich eingeführter Mechanismus heilt nicht binnen drei Jahren gerügte unzulässige Mietzinsvereinbarungen.⁴²⁵ Das 3. Wohnungsänderungsgesetz führte Abschläge für befristete Mietverträge ein.⁴²⁶

Die Mietrechtsnovelle 2000 fügte einige Änderungen in das MRG ein. Seither gilt für Wohnraummietverträge nach dem MRG eine Mindestlaufzeit von drei Jahren.⁴²⁷ Allerdings steht dem Mieter ein einseitiges unabdingbares Kündigungsrecht zum Ablauf eines jeden Jahres zu. Außerdem gilt, unabhängig von der Länge der Befristung, für befristete Verträge seither einheitlich ein Abschlag von 25 % bezogen auf den Richtwertmietzins für unbefristete Verträge.⁴²⁸

Die Wohnrechtsnovelle 2006 lockerte die Formerfordernisse für die mieterseitige Kündigung. Mieter können seitdem schriftlich mit einer Frist von drei Monaten gegenüber dem Vermieter kündigen und müssen diese nicht mehr über ein Gericht aussprechen.⁴²⁹

Am 16.03.2020 trat das 4. COVID-19-Gesetz mit Ablaufdatum 31.12.2020 in Kraft. Art. 37, § 1 schloss eine vermierterseitige Kündigung allein aufgrund von Zahlungsrückständen in der Zeit vom 01.04-30.06.2020 aus. Flankierend konnte der Vermieter diesen Zahlungsrückstand bis zum 31.12.2020 nicht gerichtlich durchsetzen.

C.II.4 Mietsektoren und anzuwendendes Recht

§ 1090 ABGB regelt den Bestandvertrag: „Der Vertrag, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, heißt überhaupt Bestandvertrag“. Der Bestandvertrag ist ein Mietvertrag („wenn sich die in

422 Kirchner, Wohnungsversorgung, S. 279-280.

423 Kirchner, Wohnungsversorgung, S. 280; Richtwertgesetz, Bundesgesetz BGBl 1993/800, Art. IX.

424 Arbeiterkammer, Mietrecht für Mieter, S. 66.

425 § 16 Absatz 8 S. 2,3 MRG; Hausmann/Vonkilch, § 16 Rn. 2.

426 Hausmann/Vonkilch, § 16 Rn. 12.

427 § 29 MRG.

428 § 16 Absatz 7 MRG.

429 Regierungsvorlage 1183, Materialien, S. 43.

Bestand gegebene Sache ohne weitere Bearbeitung gebrauchen läßt“).⁴³⁰ Er gilt für jegliche Vermietung, gleichgültig ob Mobilien oder Immobilien. Darüber hinaus enthält das ABGB keine speziellen wohnraummietrechtlichen Vorgaben. Diese ergeben sich teilweise aus Spezialgesetzen.

Wohnraum wird in Österreich einem Mietsektor ausschließlich anhand persönlicher Eigenschaften des Vermieters zugeordnet.⁴³¹

Auf dem privaten Mietsektor offerieren private Anbieter Wohnraum. Unerheblich ist, ob ein privater oder ein kommerzieller Vermieter auftritt.

Auf dem sozialen/öffentlichen Mietsektor sind zwei Typen von Vermietern zu unterscheiden. Ihre Differenzierung beeinflusst die anzuwendenden Regelungen und die zulässige Miethöhe. Vermieter im sozialen/öffentlichen Mietsektor sind Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV).

C.II.4.1 Privater Mietsektor

Für mit einem privaten Vermieter geschlossene Mietverträge ist das Mietrecht unübersichtlich. Wie in der historischen Entwicklung skizziert, wandelte sich das österreichische Mietrecht in den vergangenen hundert Jahren stetig. Die Intransparenz erhöht, dass neu eingeführte Regelungen nur für Neuverträge gelten und grundsätzlich nicht für bestehende Verträge. Etwas anderes gilt nur, wenn neue Gesetze bisherige Regelungen ausdrücklich ändern oder aufheben.⁴³² Gemäß § 43 Absatz 1 MRG gilt das MRG grundsätzlich auch für Mietverträge, die bereits vor dessen Inkrafttreten am 01.01.1982 bestanden. Allerdings normiert der § 43 Absatz 2 - 49g MRG umfangreiche Rückausnahmen.

Die unübersichtliche Rechtslage verstärkt sich dadurch, dass nicht alleine der Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses maßgeblich für die Zuordnung zu einem bestimmten Mietrechtssystem ist. Bei der Zuordnung sind zusätzlich beispielsweise die Lage der Wohnung im Haus, die Größe der Wohnung, die Ausstattungskategorie, der Zeitpunkt des Antrags auf Erteilung der Baugenehmigung, der Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung, der Zeitpunkt der Fertigstellung oder einer Renovierung zu berücksichtigen.⁴³³

430 § 1091 ABGB.

431 Kirchner, Wohnungsversorgung, S. 263.

432 § 9 ABGB.

433 Kunnert/Baumgartner, Instrumente, S. 67; Arbeiterkammer, Mietrecht für Mieter, S. 24-28.

Ungeachtet dieser Einordnungsproblematik gilt gemäß § 43 Absatz 2 MRG der Grundsatz: Maßgeblicher Zeitpunkt zur Beurteilung der Rechtmäßigkeit einer Mietzinsvereinbarung ist die Rechtslage zum Zeitpunkt ihres Zustandekommens.⁴³⁴ Dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses kommt für die Festsetzung des Anfangsmietzinses und Erhöhungen des Bestandsmietzinses besondere Bedeutung zu.

Ebenso wenig wie für die Vergangenheit gilt das MRG einheitlich für künftige Mietverträge. Die Anwendbarkeit des MRG für den privaten Wohnungssektor untergliedert sich in drei Anwendungsbereiche: Zu unterscheiden sind Mietverhältnisse, auf welche das MRG voll (Vollanwendungsbereich), teilweise (Teilanwendungsbereich) und nicht anwendbar ist (Vollausnahmebereich).⁴³⁵ Je nachdem, welchem Anwendungsbereich ein Mietverhältnis angehört, entscheidet sich, welche Regeln für Mieterhöhungen und Kündigungen gelten. Nur im Vollanwendungsbereich gelten dispositive Regelungen, sowohl im Hinblick auf die Mietzinsvereinbarung als auch für die vermierterseitige Kündigung. Im Teilanwendungsbereich erschöpft sich der Schutz des MRG in Befristungs- und Kündigungsschutzvorschriften.⁴³⁶ Im Vollausnahmebereich entfaltet das MRG keinerlei Schutzwirkung. Anwendbar ist nur das ABGB.

Gemäß § 1 Absatz 1 MRG ist das MRG grundsätzlich „für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art“ und „genossenschaftliche(n) Nutzungsverträge“ anwendbar. Als Wohnung ist „ein selbständiger, baulich in sich abgeschlossener Teil eines Gebäudes zu verstehen, welcher geeignet ist, der Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen und welcher nach der Parteienabsicht zu Wohnzwecken vermietet wurde“.⁴³⁷ Bei dieser Definition bleiben subjektive Eigenschaften des Mieters und Vermieters unbeachtet.⁴³⁸ Sofern keiner der Ausnahmetatbestände des § 1 Absatz 2-5 MRG erfüllt ist, wird widerlegbar vermutet, dass das MRG anwendbar ist.⁴³⁹ Dies hat Auswirkungen auf die Beweislast bei gerichtlichen Streitigkeiten über die Anwendbarkeit

434 MietSlg 35.311/19, 36.297, 37.297; 54.279; 55.306); Hausmann/Vonkilch, § 16 Rn. 13; Kirchner, Wohnungsverorgung, S. 277-278.

435 Arbeiterkammer, Mietrecht für Mieter, S. 23ff, Kunnert/Baumgartner, Instrumente, S. 58f.

436 Hausmann/Vonkilch, § 1 Rn. 81.

437 Hausmann/Vonkilch, § 1 Rn. 45.

438 Hausmann/Vonkilch, § 1 Rn. 6.

439 Hausmann/Vonkilch, § 1 Rn. 11.

des MRG. Diese obliegt dem Vermieter.⁴⁴⁰ Er muss das Vorliegen eines der enumerativ aufgeführten Ausnahmetatbestände darlegen und beweisen. Gelingt ihm dies nicht, unterfällt das Mietverhältnis kraft Vermutungswirkung dem Vollenwendungsbereich des MRG. Ist dieser eröffnet, gelten die Regelungen des MRG für Mietzinsvereinbarungen. Für Mietzinsvereinbarungen im Teilanwendungs- und Vollaussnahmebereich gelten je nach Zeitpunkt des Vertragsschlusses die Regelungen des MG, des Zinsstoppgesetzes, des Mietrechtänderungsgesetzes oder allgemeine Regelungen des ABGB. Vor Inkrafttreten des MRG geschlossene Mietverträge berücksichtigt diese Arbeit aufgrund der geringen praktischen Relevanz nicht.

§ 1 Absatz 2 MRG definiert Tatbestände des „Vollaussnahmebereichs“. Für diesen vermieteten Wohnraum beurteilt der Gesetzgeber die Schutzbedürftigkeit des Mieters gegenüber dem Vermieter abweichend, im Vergleich zum Vollenwendungs- oder Teilanwendungsbereich. Dies sind beispielsweise Wohnungen bei Beherbergungsunternehmen und in Wohnheimen (Nr. 2), Dienst- und Werkwohnungen (Nr. 3), Zweitwohnungen, die der Mieter nur zu einem vorübergehenden Zweck und befristet für kürzer als ein halbes Jahr bewohnt (Nr. 3 b), Ferienwohnungen (Nr. 4) und Wohnungen, welche sich in Häusern mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen befinden (Nr. 5). Auch alle Mietobjekte, die weder Wohnungen noch Geschäftsräume sind, gehören diesem Anwendungsbereich an.⁴⁴¹

Dem Teilanwendungsbereich sind exemplarisch folgende Wohnungen zuzuordnen: Wohnungen in aufgrund einer nach dem 30.06.1953 erteilten Baugenehmigung ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Häusern bzw. in aufgrund einer nach dem 08.05.1945 erteilten Baugenehmigungen errichteten Häusern.⁴⁴²

Die genaue Zuordnung eines Mietobjekts in einen der Anwendungsbereiche ist entscheidend dafür, wonach sich die Zulässigkeit einer Mietzinsvereinbarung bemisst. Gleichwohl erläutert dieser Abschnitt nicht abstrakt alle möglichen Tatbestände, um den jeweils geltenden Mieterhöhungsmechanismus festzustellen. Im Ergebnis führt die Einordnung dazu, Wohnraum entsprechend der genannten drei Anwendungsbereiche zuzuordnen.

C.II.4.2 Öffentlicher/sozialer Mietsektor

Auf dem öffentlichen/sozialen Mietsektor existieren folgende Regelungssysteme:

440 MietSlg 36.232, 37.220/37, 39.205/20, 40.211, 41.268, 42.176, 44.247, 45.186, 46.197, 47.167, 50.247, 51.210; Hausmann/Vonkilch, § 1 Rn. 57.

441 Hausmann/Vonkilch, § 1 Rn. 13.

442 § 1 Absatz 4 Nrn. 1 und 4, Absatz 5 MRG.

Für Gemeinden gilt grundsätzlich das MRG.⁴⁴³ § 1 Absatz 1 MRG erklärt das MRG auf alle Mietverträge für anwendbar, soweit keine Ausnahme besteht. Freiwillige Selbstregulierungen ergänzen diese Regelung.⁴⁴⁴

Für durch gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) im Rahmen von Nutzungsverträgen vermietete Wohnungen ist vorrangig das WGG anwendbar.⁴⁴⁵ Ursprünglich diente die Vermietung mithilfe der Vertragsform des Nutzungsvertrags dazu, mieterschützende Normen zu umgehen.⁴⁴⁶ Gemäß § 1 Absatz 1, 3 MRG gelten die Regelungen des MRG heutzutage auch für diese Wohnungen, nach Maßgabe des § 20, 20a WGG. Vorausgesetzt die GBV hat die vermietete Baulichkeit im eigenen Namen neu errichtet.⁴⁴⁷ Genossenschaftliche Nutzungsverträge sind Mietverträgen im Vollenwendungsbereich hinsichtlich des Mieterschutzes mittlerweile gleichgestellt.⁴⁴⁸ Für die gemeinnützigen Bauvereinigungen gilt bei der Mietfestsetzung das Prinzip der Kostendeckung.⁴⁴⁹ Die Höhe des Mietzinses ist entsprechend der Förderkriterien begrenzt und Gewinne nur in engen Grenzen und nur zur Investition in die Schaffung neuen Wohnraums im Inland zulässig.⁴⁵⁰

Im Unterschied zum privaten Mietsektor vergeben Vermieter auf dem öffentlichen/sozialen Mietsektor Wohnungen mithilfe von Auswahlverfahren.⁴⁵¹

C.II.5 Mietvertragsarten

Miete ist als der „Gebrauch einer ohne weitere Bearbeitung benützbaren unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis“ definiert.⁴⁵² Der Gebrauch zur Fruchtziehung ist ein Pachtverhältnis.⁴⁵³ Entscheidend ist, ob der Vertrag die Überlassung zur weiteren Bearbeitung oder schlichten Benutzung der Mietsache regelt. Ein obligatorisches Wohnrecht besteht, wenn der Berechtigte höchstpersönlich für seine Lebensdauer eine

443 Kunnert/Baumgartner, Instrumente, S. 67.

444 Blas/Wieser, Einfluss von Wohnbauförderung, S. 10.

445 Kunnert/Baumgartner, Instrumente, S. 67.

446 Hausmann/Vonkilch, § 1 Rn. 56.

447 § 1 Absatz 3 MRG.

448 Hausmann/Vonkilch, § 1 Rn. 56.

449 § 13 WGG; Mietrecht für Miete, S. 28.

450 Kunnert/Baumgartner, Instrumente, S. 67, 93.

451 Hofmann, *Report Austria*, S. 60.

452 Hausmann/Vonkilch, § 1 Rn. 14.

453 Hausmann/Vonkilch, § 1 Rn. 28.

Wohnbefugnis erhält.⁴⁵⁴ Besonders schwierig ist die Abgrenzung bei gegen Entgelt eingeräumtem Wohnrecht.⁴⁵⁵ Bei unentgeltlicher Überlassung kann ein Leihvertrag oder ein *Prekarium* vorliegen.⁴⁵⁶ Letzteres kennzeichnet die Überlassung bei jederzeitigem Widerrufsrecht.⁴⁵⁷

Im Vollanwendungsbereich existieren der Kategoriemietzins, der Richtwertmietzins sowie der angemessene Mietzins und im sozialen Mietsektor der kostendeckende Mietzins. Im Teilanwendungs- und Vollausnahmebereich können die Parteien den Mietzins frei verhandeln.

Zulässig sind sowohl unbefristete als auch befristete Mietverträge. Im Voll- und Teilanwendungsbereich gelten für befristete Verträge bestimmte Restriktionen. Der Richtwertmietzins ist beispielsweise um 25 % gegenüber der Höhe des Mietzinses eines unbefristeten Vertrags zu kürzen.⁴⁵⁸

Mietverträge unterteilen sich darüber hinaus nach der Eigenschaft des Mieters in Haupt- und Untermietverträge.

C.II.6 Mieterhöhungsmechanismen

Die dargestellten Regulierungen des Mietzinses orientiert sich für den privaten Mietsektor an den drei Anwendungsbereichen (Vollanwendungs-, Teilanwendungs-, Vollausnahmebereich).

Für Gemeinden ist das MRG grundsätzlich voll anwendbar. Vermieten GBV, verdrängen Spezialvorschriften das MRG teilweise. Da vielfach die Ausführungen zum Vollanwendungsbereich im privaten Mietsektor gelten, bilden abweichende Besonderheiten den Schwerpunkt dieses Abschnitts.

C.II.6.1 Privater Mietsektor

C.II.6.1.1 Vollanwendungsbereich

§ 15 Absatz 1 MRG definiert, aus welchen Kostenpositionen sich der Mietzins bei einem Hauptmietverhältnis zusammensetzt. Dies ist der Hauptmietzins (Nr. 1), ergänzt durch Betriebskosten (Nr. 2), sonstige besondere Aufwendungen (Nr. 3) und ggf. weitere Entgelte für

454 MietSlg 39.038, 42.078.

455 Hausmann/Vonkilch, § 1 Rn. 22.

456 §§ 971ff, 974 ABGB.

457 MietSlg 37.083.

458 § 16 Absatz 7 MRG.

zusätzliche Leistungen (Nr. 4). Die folgenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf Vereinbarungen über den Hauptmietzins und Betriebskosten.

Selbst im Vollenwendungsbereich ist das MRG in seiner jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Für den Hauptmietzins gelten abhängig vom Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses unterschiedliche Regelungssysteme. Im Zeitraum vom 01.01.1982 bis zum 28.02.1994 galt im Regelfall der Kategoriemietzins. Dieses System löste der Richtwertmietzins am 01.03.1994 für Neuverträge ab.⁴⁵⁹ Parallel gilt teilweise der sogenannte „angemessene Mietzins“.⁴⁶⁰ Ausnahmsweise gilt weiterhin der Kategoriemietzins.⁴⁶¹ Dies sind hauptsächlich Wohnungen der Ausstattungskategorie D. Der Kategoriemietzins regelt einen konkreten Anfangsmietzins, die übrigen Regelungssysteme limitieren einen solchen lediglich.⁴⁶²

Gilt keine der Ausnahmen des § 16 Absatz 1 Nrn. 1-5 MRG, ist der Richtwertmietzins anwendbar.⁴⁶³

Der Anfangsmietzins berechnet sich wie folgt: Zunächst ist der Richtwert (Miethöhe für die „mietrechtliche Normwohnung“) zu ermitteln.⁴⁶⁴ Dieser ist anhand eines Vergleichs, welcher unter Berücksichtigung der „allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen“ ist, hinsichtlich „werterhöhender oder wertvermindernder Abweichungen“ der zu beurteilenden Wohnung von der mietrechtlichen Normwohnung, anzupassen.⁴⁶⁵

Die mietrechtliche Normwohnung befindet sich in einem Altbau mit Baubeginn vor dem 09.05.1945, sie hat die Kategorie A mit einer Nutzfläche zwischen 30 und 130 qm und liegt in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand und durchschnittlicher Wohnlage.⁴⁶⁶ Die Ober- bzw. die Untergrenze für den Richtwertmietzins sind der angemessene Mietzins und der Kategoriemietzins.⁴⁶⁷ Schließen die Parteien mehrfach hintereinander befristete Verträge, ist der Mietzins immer neu zu berechnen.⁴⁶⁸

459 Hausmann/Vonkilch, § 16 Rn. 12, 57; Mietrecht für Mieter, S. 65.

460 § 16 Absatz 1 MRG.

461 Hausmann/Vonkilch, § 16 Rn. 69.

462 MietSlg 36.295; Hausmann/Vonkilch, § 16 Rn. 6.

463 § 16 Absatz 2-5 MRG.

464 §§ 1 Absatz 1, 2 Absatz 1 RichtWG.

465 § 16 Absatz 2 MRG.

466 § 2 Absatz 1 RichtWG; MietSlg 53.322, 54.283, 55.296; Hausmann/Vonkilch, § 16 Rn. 60.

467 MietSlg 47.267; Hausmann/Vonkilch, § 16 Rn.18, 57.

468 Hausmann/Vonkilch, § 16 Rn. 57.

Als werterhöhende und wertmindernde Umstände benennt § 16 Absatz 2 Nrn. 1-5, Absatz 3 und 4 MRG: Stockwerklage und Grundriss (Nr. 1), Ausstattung der Wohnung (Nr. 2), Wohnungsumgebung (Nr. 3), Erhaltungszustand (Nr. 4) niedrigere Ausstattung gegenüber Normwohnung bei Ausstattungskategorie B und C (Nr. 5). Das Gesetz bestimmt nicht, in welchem Umfang die Umstände zu berücksichtigen sind. Gepaart mit der fehlenden Pflicht des Vermieters, die Berechnung der konkreten Miethöhe offenzulegen, ist es dem Mieter faktisch nicht möglich, die festgelegte Miethöhe nachzuvollziehen.⁴⁶⁹ Dementsprechend verlangen Vermieter in der Praxis einen willkürlich festgelegten Mietzins.⁴⁷⁰

Zwei Ausnahmen vom Richtwertmietzins bestehen: Zum einen für nach dem 01.03.1994 geschlossene Mietverträge über Wohnungen der Kategorie D und zum anderen, wenn der „angemessene Mietzins“ gilt.⁴⁷¹

Die Vertragsparteien können Mieterhöhungsmechanismen für den Bestandsmietzins grundsätzlich frei vereinbaren, allerdings nur solange Mieterhöhungen den zulässigen Höchstmietzins nicht übersteigen.⁴⁷² Im Vollenwendungsbereich genießt der Mieter sowohl Schutz vor willkürlichen Mieterhöhungen als auch vor vermierterseitigen Kündigungen.⁴⁷³ Der Richtwert wird alle zwei Jahre entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst.⁴⁷⁴ Dieser Mechanismus dient der Wertsicherung des Richtwerts. Diese Wertsicherung können die Vertragsparteien auch für die Fortschreibung des Bestandsmietzins vereinbaren. Eine Wertsicherung erfolgt nur, bei vertraglicher Vereinbarung.⁴⁷⁵ Sie ermöglicht dem Vermieter die Berücksichtigung der allgemeinen Preissteigerung.⁴⁷⁶ Auf diese Weise soll dem Vermieter durch den vom Mieter gezahlten Mietzins während des Mietverhältnisses die gleiche Kaufkraft erhalten bleiben, wie zu Beginn des Vertrags.⁴⁷⁷ Die „Statistik Austria“ erhebt den Verbraucherpreisindex monatlich.⁴⁷⁸

469 Arbeiterkammer, Mietrecht für Mieter, S. 67.

470 Arbeiterkammer, Mietrecht für Mieter, S. 67.

471 Hausmann/Vonkilch, § 16 Rn. 12, 69.

472 Hofmann, *Report Austria*, S. 129.

473 Hofmann, *Report Austria*, S. 71.

474 § 5 RichtWG.

475 Arbeiterkammer, Mietrecht für Mieter, S. 82.

476 Arbeiterkammer, Mietrecht für Mieter, S. 81.

477 Arbeiterkammer, Mietrecht für Mieter, S. 81.

478 Abrufbar unter: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/index.html (letzter Zugriff 14.02.2023).

Vereinbaren die Mietvertragsparteien eine auf die Veränderung des Verbraucherpreisindex bzw. den Richtwert referierende Wertsicherungsklausel, passt sich der Mietzins gleichwohl nicht automatisch an. Vielmehr muss der Vermieter dem Mieter nach dem Wirksamwerden der Indexveränderung spätestens 14 Tage vor dem nächsten Fälligkeitstermin seine Erhöhungsabsicht anzeigen.⁴⁷⁹ Teilt der Vermieter dem Mieter die Mieterhöhung vor der Indexänderung mit, ist sie unwirksam.⁴⁸⁰ Eine rückwirkende Erhöhung ist ausgeschlossen.⁴⁸¹ Einziges Kriterium, um zu beurteilen, ob ein Mieterhöhungsmechanismus rechtmäßig ist, ist, dass dieser den angepassten Richtwertmietzins nicht übersteigt. Beschränkungen bezüglich der Frequenz für vertraglich vereinbarte Mieterhöhungen scheinen daher entbehrlich. Da sich der Richtwert im Zweijahresrhythmus ändert, kann der Vermieter den Mietzins bei Kopplung ebenfalls in diesem Rhythmus erhöhen.

Zwar löste der Richtwertmietzins den Kategoriemietzins größtenteils ab, gleichwohl ist die Einordnung der Wohnungen in die jeweiligen Kategorien notwendig, um das jeweils anwendbare Regelungssysteme festzustellen und den entsprechenden Mietzins zu berechnen. Neben Wohnungen mit der Ausstattungskategorie D gilt der Kategoriemietzins für vor dem 01.03.1994 geschlossene Altverträge fort. Die unterschiedlichen Ausstattungskategorien definiert § 15a MRG:

Eine Wohnung hat die Kategorie A,

„wenn sie in brauchbarem Zustand ist, ihre Nutzfläche mindestens 30 qm beträgt, die Wohnung zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt“.⁴⁸²

Ein Badezimmer oder einer Badenische sind eine dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit, wenn sie sich in einem allseits umschlossenen Raum im Inneren des

479 § 16 Absatz 9 MRG.

480 MietSlg 48.277.

481 Arbeiterkammer, Mietrecht für Mieter, S. 84.

482 § 15a Absatz 1 Nr. 1 MRG.

Wohnungsverbandes befinden, der alle nach der Verkehrsauffassung unter Beachtung der jeweiligen Bauvorschriften nötigen Einrichtungen besitzt.⁴⁸³ Das sind Badewanne oder Dusche, Waschbecken, Warm- und Kaltwasser, Ab- und Zuleitung.⁴⁸⁴

Eine Wohnung weist die Kategorie B auf, „wenn sie in brauchbarem Zustand ist, zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht“.⁴⁸⁵

Eine Wohnung entspricht der Kategorie C, „wenn sie in brauchbarem Zustand ist und zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt“.⁴⁸⁶

Schließlich liegt eine Wohnung der Ausstattungskategorie D vor, „wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist“.⁴⁸⁷

Fehlt einer Wohnung ein eine bestimmte Kategorie kennzeichnendes Merkmal, ist ein Kategorieausgleich möglich.⁴⁸⁸ Das bedeutet, ein Ausstattungsmerkmal einer höheren Kategorie gleicht ein fehlendes Ausstattungsmerkmal aus. Eine fehlende Badegelegenheit ist nicht ersetzbar.

Die Definitionen der Wohnungsausstattungskategorien gelten nur für Mietwohnungen im Vollanwendungsbereich.⁴⁸⁹ Maßgeblich für die Zuordnung einer Wohnung in eine der vorgenannten Kategorien ist der Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses, bzw. der vom Vermieter vereinbarungsgemäß herzustellende Zustand.⁴⁹⁰ Nachträgliche Änderungen am Mietobjekt beeinflussen den zulässigen Mietzins grundsätzlich nicht.⁴⁹¹

Abhängig von der jeweiligen Kategorie bestimmt § 15a Absatz 3 MRG die Höhe des jeweils zulässigen Anfangsmietzinses. Für seit dem 01.03.1994 geschlossene Mietverträge über Wohnungen der Ausstattungskategorie D normiert § 16 Absatz 5 MRG den Höchstmietzins. Das Gesetz unterscheidet Wohnungen in brauchbarem und unbrauchbarem Zustand. Eine Woh-

483 MietSlg 36.319/43, 39.328, 40.340/28; Hausmann/Vonkilch, § 15a Rn. 19.

484 MietSlg 35.323, 37.321, 37.322, 37.339, 43.205, 47.251.

485 § 15a Absatz 1 Nr. 2 MRG.

486 § 15a Absatz 1 Nr. 3 MRG.

487 § 15a Absatz 1 Nr. 4 MRG.

488 § 15a Absatz 2 S. 2 MRG.

489 Hausmann/Vonkilch, § 15a Rn. 2.

490 § 15a Absatz 2 Satz 1 MRG; MietSlg 35.328/32, 36.334, 37.337; Hausmann/Vonkilch, § 15a Rn. 4.

491 Hausmann/Vonkilch, § 16 Rn. 14.

nung befindet sich in einem brauchbaren Zustand, wenn sie objektiv betrachtet „keine größeren, die Benützung hindernden Mängel aufweist und eine Wohnung zum sofortigen Bewohnen geeignet“ ist.⁴⁹² Der Kategoriemietzins ist an den Verbraucherpreisindex anzupassen, sofern dieser sich um mehr als 5 % verändert.⁴⁹³ Der neue Kategoriemietzins gilt ab dem auf die Anzeige folgenden übernächsten Monatsersten.⁴⁹⁴

Veränderungen des Verbraucherpreisindex wirken sich nur bei vertraglicher Vereinbarung auf den Bestandsmietzins aus.⁴⁹⁵ Eine solche Vereinbarung räumt dem Vermieter regelmäßig das Recht ein, nach einer Anpassung des Kategoriemietzinses den Mietzins aus dem bestehenden Vertrag entsprechend anzupassen.⁴⁹⁶ Es gelten die Ausführungen zum Richtwertmietzins.

Gemäß § 45 Absatz 1 MRG können Vermieter den Mietzins von vor dem 01.03.1994 geschlossenen Hauptmietverträgen, abhängig von der Kategorie, auf bestimmte festgelegte Eurobeträge erhöhen. Das Anhebungsbegehren muss dem Mieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit zugehen.⁴⁹⁷ Für den angehobenen Mietzins verweist § 45 Absatz 1 S. 2 MRG auf den Wertsicherungsmechanismus für den Kategoriemietzins nach § 16 Absatz 6 MRG. Es gelten dortige Ausführungen.

Schließlich kann der Vermieter im Vollenwendungsbereich in folgenden Konstellationen ausnahmsweise einen „angemessenen Mietzins“ fordern:⁴⁹⁸ Der Mietgegenstand

- dient nicht Wohnzwecken (Nr. 1),
- ist in einem Gebäude gelegen, das aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden oder durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist (Nr. 2),
- ist in einem Gebäude gelegen, dessen Erhaltung aus Denkmalschutzgründen im öffentlichen Interesse steht (Nr. 3),

492 Hausmann/Vonkilch, § 15a Rn. 11; MietSlg 37.318, 38.340, 38.341, 45.280, 49.270, 51.291.

493 § 16 Absatz 6 Satz 1 MRG.

494 § 16 Absatz 6 Satz 3 MRG.

495 Arbeiterkammer, Mietrecht für Mieter, S. 82.

496 Arbeiterkammer, Mietrecht für Mieter, S. 83.

497 § 45 Absatz 3 MRG.

498 § 16 Absatz 1 Nrn. 1-5 MRG; Hausmann/Vonkilch, § 16 Rn. 11.

- ist eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B, die Nutzfläche übersteigt 130 qm und der Vermieter vermietet die Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter (Nr. 4),
- wird im Rahmen eines unbefristeten Mietverhältnisses vermietet, seit Übergabe des Mietgegenstandes ist mehr als ein Jahr verstrichen und die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses wird in Schriftform während der Vertragslaufzeit getroffen (Nr. 5).

Zusätzlich zu den in § 16 Absatz 1 MRG definierten Fällen, existieren folgende weitere Anwendungsbereiche:

Eine Standardanhebung gemäß § 46c MRG: Eine solche Standardanhebung setzt voraus, dass der Vermieter die Ausstattungskategorie einer Wohnung nach dem 31.12.1967 durch Zusammenlegung von Wohnungen niedrigerer Ausstattungskategorien oder durch bautechnische Veränderungen erreicht hat und die Arbeiten zur Standardanhebung vor dem 01.10.1993 tatsächlich begonnen haben.

Das Vorliegen der Voraussetzungen der begünstigten Rückzahlung nach § 9 Absatz 4 des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes von 1987, in Verbindung mit § 13 Absatz 4 WGG.⁴⁹⁹

Die Vergleichswertmethode dient dazu den angemessenen Anfangsmietzins zu berechnen.⁵⁰⁰ Dies geschieht in zwei Schritten: Zunächst ist der ortsübliche Mietzins anhand eines Vergleichs mit einer „möglichst große[n] Zahl vergleichbarer Objekte nach Art, Größe und Lage“ zu ermitteln.⁵⁰¹ Der festgestellte ortsübliche Mietzins wird durch der „Beschaffenheit, dem Ausstattungs- sowie dem Erhaltungszustand des Zielobjekts entsprechende Auf- oder Abschläge“ modifiziert.⁵⁰² Das Gesetz regelt nicht, wie genau die Berechnung vorzunehmen ist bzw. in welchem Maße welches Kriterium zu berücksichtigen ist. Dies kann nur eine Schlichtungsstelle oder ein Gericht abschließend beurteilen.⁵⁰³

Auch Mietverträge, für welche der angemessene Mietzins gilt, beinhalten häufig eine Vereinbarung über eine indexorientierte Steigerung.⁵⁰⁴ Abweichend vom Anpassungsmechanismus im Rahmen des Richtwertsystems können die Mietvertragsparteien die Häufigkeit der

499 Hausmann/Vonkilch, § 16 Rn. 54.

500 Hausmann/Vonkilch, § 16 Rn. 19; MietSlg 41.232; 43.191/10; 50.324.

501 Hausmann/Vonkilch, § 16 Rn. 20.

502 Hausmann/Vonkilch, § 16 Rn. 20.

503 Arbeiterkammer, Mietrecht für Mieter, S. 62.

504 Arbeiterkammer, Mietrecht für Mieter, S. 83.

Anpassung des Mietzinses frei aushandeln.⁵⁰⁵ Für die Anzeige des entsprechend dem Index erhöhten Mietzinses gelten die Ausführungen zum Richtwertmietzins. Die Vertragsparteien können auch andere Mieterhöhungsmechanismen vereinbaren.

Vereinbarungen, welche eine Erhöhung des Mietzinses für den Fall vorsehen, dass sich die gesetzlichen Bestimmungen ändern, sind „rechtsunwirksam“.⁵⁰⁶ Ebenfalls unwirksam sind Vereinbarungen, bei denen sich der Mieter allein aufgrund einer Änderung der gesetzlichen Bestimmungen über die Miethöhe zum Neuabschluss einer Mietzinsvereinbarung verpflichtet.⁵⁰⁷ § 16a Absatz 2 erklärt gleichwohl unter diesen Voraussetzungen geschlossene neue Mietzinsvereinbarungen für unwirksam und die alte Mietzinsvereinbarung für anwendbar. Untersagt ist die Rechtswahl zugunsten eines möglicherweise einen höheren Mietzins zulassenden nach Mietvertragsabschluss geänderten Rechts.⁵⁰⁸ Dieses Verbot gilt nur für Mietverträge im Vollenwendungsbereich.⁵⁰⁹ Das Verbot wird in mehrerer Hinsicht eingeschränkt. Zudem ist lediglich die unmittelbar bedingte Verknüpfung einer Mietzinserhöhung mit der Rechtsänderung, nicht jedoch die Mietzinsanhebung zu einem bestimmten Zeitpunkt nach Maßgabe des dann geltenden Rechts unwirksam.⁵¹⁰ Andererseits soll eine Mietzinsvereinbarung auch dann unwirksam sein, wenn die Vertragsparteien zunächst einen freien Mietzins vereinbaren (also ohne Beschränkungen) und die Vereinbarung im Hinblick auf die Änderung der Rechtslage lediglich den Zeitpunkt einer zulässigen Staffel darstellt.⁵¹¹

Eine Mieterhöhung kommt ausnahmsweise auch wegen Erhaltungsarbeiten in Betracht. Der Vermieter hat die Mietsache „im jeweils ortsüblichen Standard [zu] erhalten“.⁵¹² Erhaltungsarbeiten sind grundsätzlich auf „Pflege, Wartung und Reparatur“ gerichtete Maßnahmen.⁵¹³ Neben den tatsächlich ausschließlich für die Brauchbarkeit der Mietsache erforderli-

505 Arbeiterkammer, Mietrecht für Mieter, S. 83.

506 § 16a Absatz 1 Satz 1 MRG.

507 § 16a Absatz 1 Satz 2 MRG.

508 Hausmann/Vonkilch, § 16a Rn. 1, 4.

509 Hausmann/Vonkilch, § 16a Rn. 2, 3.

510 Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Kommentar, § 16a Rn. 10.

511 MietSlg 39.347; Hausmann/Vonkilch, § 16a Rn. 9.

512 § 3 Absatz 1 Satz 1 MRG.

513 Hausmann/Vonkilch, § 3 Rn. 8.

chen „[eigentlichen] Erhaltungsarbeiten“, gelten auch „fiktive Erhaltungsarbeiten“ als Erhaltungsarbeiten.⁵¹⁴ § 18b MRG fingiert, dass öffentlich geförderte Sanierungsarbeiten im Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse ebenfalls als Erhaltungsarbeiten gelten.⁵¹⁵ Wenn der Vermieter öffentlich geförderte energetische Maßnahmen ausführt, kann daher die Abgrenzung der Erhaltungsmaßnahme gemäß § 3 MRG von der ihr gleichgestellten Sanierung nach § 18b MRG bedeutsam sein. Sanierungen sind „alle Maßnahmen, die der Herstellung eines zeitgemäßen Standards eines Gebäudes dienen“.⁵¹⁶ Öffentlich gefördert sind Maßnahmen, in Abweichung zum veralteten Wortlaut des § 18b MRG, bei landesrechtlicher Förderung.⁵¹⁷ Bei Sanierungen im Sinne des § 18b MRG deckeln die für die Erhaltung notwendigen Kosten die auf den Mieter umlegbaren Kosten.⁵¹⁸ Gilt eine energetische Maßnahme hingegen als Erhaltung im Sinne des § 3 Absatz 2 Nr. 5 MRG und nicht als Sanierung, sind die gesamten, aufgewandten Kosten für selbige Maßnahme notwendig. Eine verbesserte Wärmedämmung der Fassade gilt nach diesem Maßstab als Erhaltung.⁵¹⁹ Die Zuordnung ist einzelfallabhängig und setzt einen wirtschaftlichen Vergleich zwischen Reparatur und Erneuerung voraus.⁵²⁰ Eine öffentliche Förderung für sich genommen ist nicht ausreichend, um eine der Erhaltung gleichgestellte Sanierung nach § 18b MRG zu fingieren.

Die Kosten für größere Erhaltungsarbeiten sind grundsätzlich aus der Mietzinsreserve der letzten zehn Kalenderjahre zu decken und nicht auf den Mietzins umzulegen.⁵²¹

Wann eine Erhaltungsarbeit „größer“ ist, klärte die Rechtsprechung bisher nicht abschließend. Die Literatur geht davon aus, dass auf die Umstände des Einzelfalles abzustellen sei und eine größere Erhaltungsarbeit jedenfalls dann vorliege, wenn die Gesamtkosten der Erhaltungsmaßnahme die Mietzinseinnahmen eines Jahres übersteigen.⁵²²

Die Mietzinsreserve ist der sich aus der Gegenüberstellung der ausgewiesenen Einnahmen und Ausgaben eines Kalenderjahres im Hinblick auf die Hauptmietzinsabrechnung errechnete

514 § 3 Absatz 2 Nrn. 1-6 MRG; Hausmann/Vonkilch, § 3 Rn. 29.

515 § 18 Absatz 1 MRG.

516 Hausmann/Vonkilch, § 18b Rn. 5.

517 Hausmann/Vonkilch, § 18b Rn. 4.

518 § 18b Satz 2 MRG.

519 MietSlg 48.491; Hausmann/Vonkilch, § 3 Rn. 29.

520 Hausmann/Vonkilch, § 18b Rn. 6.

521 § 18 Absatz 1 Satz 1, 3 Absatz 3 MRG.

522 Hausmann/Vonkilch, § 18 Rn. 16.

positive Unterschiedsbetrag.⁵²³ Ein negativer Differenzbetrag ist ein Mietzinsabgang.⁵²⁴ Die Mietzinsreserve ist kein Sondervermögen, sondern eine vom Vermieter innerhalb eines Verrechnungszeitraumes von zehn Jahren erforderlichenfalls für Erhaltungsarbeiten aufzuwendende Rechengröße.⁵²⁵ Reicht der zu erwartende Hauptmietzins während des Verteilungszeitraumes nicht aus, besteht neben der sogenannten Wertsicherung in eng begrenzten Ausnahmefällen die Möglichkeit, den Mietzins befristet anzuheben.⁵²⁶ Die Kosten für durchgeführte Arbeiten dürfen Vermieter wie nachstehend beschrieben umlegen.⁵²⁷ Alle Voraussetzungen sind von Amts wegen zu prüfen.⁵²⁸

Das Verfahren zur Erhöhung des Mietzinses nach § 18 MRG ist vor, während oder nach Durchführung einer Erhaltungsmaßnahme möglich.⁵²⁹ Die Mieterhöhung erfordert eine rechtsgestaltende gerichtliche Entscheidung.⁵³⁰ Diese kann auch ohne oder gegen den Willen des Mieters ergehen.⁵³¹ Das zuständige Gericht entscheidet auf Antrag. Antragsberechtigt für eine vorübergehende Mieterhöhung ist der Vermieter, darüber hinaus auch die Gemeinde oder ein Verwalter.⁵³² Ein ordnungsgemäßer Antrag umfasst jedenfalls die in § 19 Absatz 1 Nrn. 1-5 MRG genannten Unterlagen. Die ermittelte zulässige Mieterhöhung gilt auch für nachfolgende Mieter innerhalb des Verteilungszeitraumes.⁵³³

Das Gericht beurteilt die Mieterhöhung anhand der in § 18 Absatz 1 Satz 2 Nrn. 1-7 MRG benannten Kriterien. Zunächst sind die Mietzinsreserven und Mietzinsabgänge, der der Antragstellung vorausgehenden vollen zehn Kalenderjahre (Verrechnungszeitraum) zu saldieren (Nr. 1).⁵³⁴ Bei dieser Berechnung sind für die Erhaltungsmaßnahme geflossene Fördergelder

523 § 20 Absatz 2 MRG.

524 Hausmann/Vonkilch, § 20 Rn. 53.

525 Hausmann/Vonkilch, § 20 Rn. 53, 54, 56; anders hingegen MietSlg 41.377; MietSlg 48.284, welche von einer Art Deckungsfonds sprechen, welcher im Eigentum des Vermieters stünde und den dieser für Erhaltungsmaßnahmen zur Verfügung halten müsse.

526 § 18 Absatz 1 Satz 1 MRG.

527 § 18 Absatz 1 Nr. 3 MRG.

528 Hausmann/Vonkilch, § 18 Rn. 9.

529 MietSlg 36.354, 39.359/17, 45.303; Hausmann/Vonkilch, § 18 Rn. 12.

530 § 19 Absatz 1 Satz 1 MRG; MietSlg 37.355; Hausmann/Vonkilch, § 18 Rn. 2.

531 Hausmann/Vonkilch, § 19 Rn. 9.

532 § 19 Absatz 1 Satz 2 MRG.

533 Hausmann/Vonkilch, § 19 Rn. 10.

534 Hausmann/Vonkilch, § 18 Rn. 19.

zu berücksichtigen.⁵³⁵ Das Ergebnis der Saldierung muss dem Antrag beiliegen.⁵³⁶ Darüber hinaus hat der Vermieter die Differenz zwischen Kostenvoranschlag (wenn er das Verfahren vor Durchführung der Erhaltungsarbeiten durchführt) und dem Saldo der Mietzinsreserven/-abgänge zu ermitteln. Diese Differenz ist der Deckungsfehlbetrag (Nr. 2). Ein solcher ist Voraussetzung für eine Mieterhöhung nach § 18 MRG.⁵³⁷ Der Vermieter beurteilt mithilfe einer verbindlich einzuholenden Stellungnahme der Baubehörde, ob die Höhe des Kostenvoranschlags angemessen ist.⁵³⁸ Das Gericht legt

„unter Berücksichtigung des Zeitraums, indem sich solche oder ähnliche Arbeiten bei Zugrundelegung regelmäßiger Bestandsdauer erfahrungsgemäß wiederholen, sowie der wirtschaftlichen Lage des Vermieters und der Gesamtheit der Mieter des Hauses nach billigem Ermessen“

einen zehn Jahre nicht übersteigenden Verteilungszeitraum fest (Nr. 3). Die Kosten müssen Vermieter während des Verteilungszeitraumes nicht gleichmäßig umlegen.⁵³⁹ In die Mieterhöhung fließen auch die Kosten für das aufgewandte Eigen- und/oder Fremdkapital ein (Nr. 4). Die beiden Alternativen stehen gleichrangig nebeneinander.⁵⁴⁰ Das Gebot, die günstigste Finanzierungsform zu wählen, verpflichtet den Vermieter nicht dazu, verfügbares Eigenkapital einzusetzen. Aufgrund des Gebots sind allerdings mögliche öffentliche Förderungen in Anspruch zu nehmen.⁵⁴¹ Die zu berücksichtigen Kosten ergeben sich bei Fremdkapital aus den mit der Kreditaufnahme verbundenen Kosten und bei der Verwendung von Eigenkapital aus fiktiv veranlagten Kapitalmarktzinsen.⁵⁴² Zugleich ist ein Pauschalbetrag für regelmäßig anfallende, nicht konkret vorgesehene Arbeiten vorzusehen (Nr. 5).⁵⁴³ Auch die errechnete Gesamtsumme der anrechenbaren monatlichen Mietzinse (Nr. 6) ist mit dem Antrag vorzulegen.⁵⁴⁴ Der anrechenbare Mietzins ist gemäß § 20 Absatz 1 Nr. 1 b-d MRG zu ermitteln. Für Wohnungen der Ausstattungskategorie A beträgt der anrechenbare Mietzins den vollen Richt-

535 Hausmann/Vonkilch, § 18 Rn. 20.

536 § 19 Absatz 1 Nr. 2 MRG.

537 Hausmann/Vonkilch, § 18 Rn. 25.

538 Hausmann/Vonkilch, § 18 Rn. 22.

539 Hausmann/Vonkilch, § 18 Rn. 29.

540 Hausmann/Vonkilch, § 18 Rn. 30.

541 Hausmann/Vonkilch, § 18 Rn. 31.

542 MietSlg 38.276; Hausmann/Vonkilch, § 18 Rn. 32.

543 Hausmann/Vonkilch, § 18 Rn. 35.

544 § 19 Absatz 1 Nr. 3 MRG.

wert nach §§ 3, 5, 6 RichtWG, für die Ausstattungskategorien B 75 % bzw. für die Ausstattungskategorie D 50 % dieses Richtwerts.⁵⁴⁵ Die prozentualen Werte referieren auf den jeweils gültigen Richtwert.⁵⁴⁶ Selbstgenutzte Mietobjekte sind mit dem Kategoriemietzins zu berücksichtigen.⁵⁴⁷ Ergeben die Summen gemäß Nrn. 4-5, zu- bzw. abzüglich des Mietzinsabgangs bzw. der Mietzinsreserve ein negatives Saldo, kann der Vermieter den Mietzins anheben.⁵⁴⁸

Liegen die Voraussetzungen für eine Mieterhöhung vor, berechnet sich diese wie folgt: Zunächst kann der Vermieter den Mietzins bis zum anrechenbaren Mietzins anheben.⁵⁴⁹ Liegt das Deckungserfordernis nach Nrn. 4-5 unter dem so angehobenen Mietzins, kann der Vermieter die Erhöhung anteilig umlegen. Reicht die Anhebung nicht aus, kann dieser den Mietzins über den anrechenbaren Mietzins hinaus erhöhen. Diese Anhebung orientiert sich an der Nutzfläche einer Wohneinheit. Die Erhöhung scheidet ausnahmsweise aus, wenn der Mietzins für eine Wohnung der Kategorie D den Wert von 0,90 Euro je Quadratmeter überschreitet und bei befristeten Hauptmietverträgen mit einer Laufzeit von unter vier Jahren.⁵⁵⁰

Unabhängig von den vorstehenden Mieterhöhungen kann der Vermieter die Betriebskosten anpassen. Die Betriebskosten kann der Vermieter entweder mittels Jahrespauschalverrechnung oder einer monatlichen Einzelabrechnung umlegen.⁵⁵¹ Im ersten Fall hat der Vermieter anhand der Abrechnung des vorangegangenen Kalenderjahres einen gleichbleibenden Teilbetrag in der Monatsmiete anzusetzen. Eine Neufestsetzung darf die Kosten aus der vorausgegangenen Abrechnung maximal um 10 % überschreiten.⁵⁵² Guthaben oder Fehlbeträge sind nach der Abrechnung auszugleichen.⁵⁵³ Im zweiten Fall rechnen die Vertragsparteien die Nebenkosten anhand der Rechnungen monatlich ab.

545 § 20 Absatz 1 Nr. 1 b) aa)-cc) MRG.

546 Hausmann/Vonkilch, § 18 Rn. 38.

547 § 20 Absatz 1 Nr. 1 c).

548 Hausmann/Vonkilch, § 18 Rn. 41.

549 Vergleiche zum gesamten Absatz Hausmann/Vonkilch, § 18 Rn. 44.

550 § 18 Absatz 5 Nrn. 1-2.

551 § 21 Absatz 1 Satz 1 MRG; § 21 Absatz 4 MRG.

552 § 21 Absatz 3 S. 1 MRG.

553 § 21 Absatz 3 S. 4, 5 MRG.

C.II.6.1.2 Teilanwendungs- und Vollausnahmebereich

Mietverträge im Teilanwendungs- und Vollausnahmebereich unterscheiden sich dadurch, dass für erstere der Kündigungsschutz, die Vertragsübernahme durch Erben und die Vorschriften bezüglich Befristung nach dem MRG gelten.⁵⁵⁴

Im Teilanwendungs- und Vollausnahmebereich gelten die oben beschriebenen Beschränkungen des Mietzinses nicht.⁵⁵⁵ Das MRG reguliert den Mietzins in diesem Bereich überhaupt nicht. Deswegen gilt auch die Definition des Mietzinses nicht für Verträge in diesen Anwendungsbereichen.⁵⁵⁶ Auch aus anderen gesetzlichen Regelungen ergibt sich keine verbindliche Definition. Die Mietvertragsparteien können nur sicher sein, dass sie über die vom Hauptmietzins und Betriebskosten umfassten Kosten einig sind, wenn sie dies ausdrücklich vertraglich regeln.⁵⁵⁷

Da die Regelungen des MRG in Bezug auf die Miethöhe nicht anwendbar sind, beschränken weder der Kategoriemietzins, der Richtwertmietzins noch der angemessene Mietzins die Miethöhe. Mangels anwendbarer Spezialregelungen gelten ausschließlich die allgemeinen Regelungen zum Bestandvertrag und die Höhe des Anfangsmietzinses begrenzen nur allgemeine zivilrechtliche Normen.⁵⁵⁸ Diese Beschränkungen ergeben sich aus § 879 Absatz 2 Satz 4 ABGB (Wucher) und § 934 ABGB (Verkürzung über die Hälfte).⁵⁵⁹ Den Mietzins können die Vertragsparteien innerhalb dieser weit gefassten Grenzen aushandeln. Da die Beschränkungen des MRG nicht gelten, sind sogar bis zu 3 Jahre rückwirkende Mieterhöhungen möglich.⁵⁶⁰

Da der Vermieter den Mietvertrag im Vollausnahmebereich ohne Angabe von Gründen kündigen kann, kann er Mieterhöhungen einseitig durchsetzen.⁵⁶¹ Enthält ein Vertrag keinen Mieterhöhungsmechanismus oder will der Vermieter eine über das vertraglich Vereinbarte hinausgehende Mieterhöhung durchsetzen, kann er den Mietvertrag schlicht kündigen und

554 Arbeiterkammer, Mietrecht für Mieter, S. 27.

555 § 1 Absätze 2, 4, 5 MRG.

556 §§ 15, 21 MRG; Arbeiterkammer, Mietrecht für Mieter, S. 27.

557 Arbeiterkammer, Mietrecht für Mieter, S. 26-27.

558 §§ 1090 ff. ABGB; Lurger/Haberl/Waß, EUI Austria, S. 1-2; Arbeiterkammer, Mietrecht für Mieter, S. 26.

559 Arbeiterkammer, Mietrecht für Mieter, S. 27.

560 Arbeiterkammer, Mietrecht für Mieter, S. 86.

561 Arbeiterkammer, Mietrecht für Mieter, S. 26.

den Mieter so zum Abschluss eines neuen Mietvertrags zu geänderten Bedingungen drängen.⁵⁶² Zahlt der Mieter den „neuen“ Mietzins für mindestens ein halbes Jahr, gilt dies als Zustimmung.⁵⁶³

Die Mieterhöhungsmöglichkeit wegen Erhaltungsarbeiten nach § 18 MRG gilt nur für Mietverhältnisse im Vollanwendungsbereich. Im Rahmen des Teilanwendungs- und Vollaussnahmebereichs gilt die allgemeine Vorschrift des § 1096 ABGB. Nach dessen Absatz 1 obliegt die Erhaltungspflicht und damit auch die Kostentragungspflicht grundsätzlich dem Vermieter.⁵⁶⁴ Diese Verteilung erscheint jedoch nur auf den ersten Blick als eine für den Mieter günstigere Verteilung als im Vollanwendungsbereich. Zum einen ist die Regelung des § 1096 ABGB dispositiv.⁵⁶⁵ Der Mietvertrag kann die Erhaltungspflicht daher dem Mieter auferlegen. Zum anderen kann der Vermieter den Mietzins unabhängig von einer Erhaltungsarbeit durch Vereinbarung mit dem Mieter erhöhen und sollte dieser nicht zustimmen, den Mietvertrag ohne Weiteres kündigen (Vollaussnahmebereich). Die Möglichkeit zur Mieterhöhung nach § 18 MRG im Vollanwendungsbereich trägt dementsprechend lediglich dem Umstand Rechnung, dass der Mieter hier vor Kündigungen Mieterhöhungen geschützt ist.⁵⁶⁶

Es existieren weitere Altregelungen zum Mietzins: § 58 Absatz 3 MRG hebt verschiedene frühere Mietrechtsgesetze (Mietengesetz (Nr. 1), Zinsstoppgesetz (Nr. 2), Mietrechtsänderungsgesetz (Nr. 3) formell auf. Diese Aufhebung gilt jedoch nur „vorbehaltlich der Regelungen im II. Hauptstück“.⁵⁶⁷ Aus § 43 Absatz 1, 2 MRG in Verbindung mit dem Prinzip des Abschlusszeitpunkts folgt, dass insbesondere die Mieterhöhungsmechanismen dieser formell außer Kraft gesetzten Regelungen weiterhin anwendbar sind.⁵⁶⁸ Dies gilt für vor dem 01.01.1982 geschlossene Verträge. Diese lassen sich bezogen auf die Regulierung des Mietzinses grob in folgende Systeme unterteilen:⁵⁶⁹

Für auf dem privaten Mietsektor vor dem 01.01.1922 geschlossene Mietverträge ist der Mietzins grundsätzlich nicht beschränkt (Gilt nicht für in den Anwendungsbereich der

562 Miet. 2.206; JBl 1961, 158; LGZ Wien Miet. 15.055; Lurger/Haberl/Waß, *EUI Austria*, S. 30.

563 Miet. 17.114; Lurger/Haberl/Waß, *EUI Austria*, S. 31.

564 Iro in Bollenberger/Koziol/Bydlinski, § 1096 Rn. 3.

565 Hausmann/Vonkilch, § 18 Rn. 2.

566 Hausmann/Vonkilch, § 18 Rn. 2.

567 § 58 Absatz 3, Halbsatz 1 MRG.

568 Hausmann/Vonkilch, § 16 Rn. 15.

569 Vergleiche zum gesamtem folgenden Absatz Kunnert/Baumgartner, *Instrumente*, S. 67-70.

MietSchVOen fallende Mietverhältnisse). Im Zeitraum vom 01.01.1922 bis zum 31.12.1925 galten die Mietzinsregelungen des MG. Diese hob die MG-Novelle 1926 auf. Somit existierten im Zeitraum vom 01.01.1926 bis zum Anschluss an das Deutsche Reich wiederum keine Mietzinsbeschränkungen. Sodann galt das Mietrecht des Deutschen Reichs. Es trat erst im Jahr 1954 außer und im Zuge dessen das MG 1929 erneut in Kraft. Nicht dem Anwendungsbereich des MG unterfallende Mietverträge regulierte das Zinsstoppgesetz. Diese Rechtslage galt bis zum Erlass des MRG mit Wirkung zum 01.01.1982. Das MRG gilt bis heute. Der Wechsel der Mietzinssysteme innerhalb des MRG vom Kategorie- zum Richtwertmietzins wurde bereits beschrieben. Auf die übrigen Systeme geht diese Arbeit angesichts geringer und weiter sinkender Relevanz nicht ein.

C.II.6.2 Öffentlicher/sozialer Mietsektor

Der öffentliche/soziale Mietsektor lässt sich am besten anhand der verschiedenen Anbietergruppen darstellen. Dieser Abschnitt betrachtet nur die bundesrechtlichen Regelungen. Ergänzend sind bei gefördertem Wohnraum (also in den meisten Fällen) weitere landesrechtliche Regelungen zu beachten.⁵⁷⁰ Diese enthalten weitere Anforderungen für die Festsetzung des Mietzinses.

C.II.6.2.1 Gemeinnützige Bauvereinigungen

Die GBV ist keine eigene gesellschaftsrechtliche Rechtsform, sondern bezeichnet eine durch Bescheid einer Landesregierung als gemeinnützig anerkannte Genossenschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GesmbH) oder Aktiengesellschaft (AG).⁵⁷¹ Wird von einer GBV gesprochen, handelt es sich um eine dieser drei Gesellschaftsformen. Ein Unterschied beim Abschluss eines „Vertrags über Wohnraum“ mit den unterschiedlichen Gesellschaftsformen besteht darin, dass eine Genossenschaft einen „Nutzungsvertrag“ und eine GesmbH oder AG einen Mietvertrag schließt.⁵⁷² Für die Mieterhöhungsmechanismen ergeben sich hieraus keine Unterschiede, eine differenzierte Darstellung ist daher entbehrlich. Genossenschaftlich organisierte GBV vermieten grundsätzlich nur an Mitglieder.⁵⁷³

570 Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 13, 45.

571 § 1 Absatz 1 WGG.

572 Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 12.

573 § 8 Absatz 2 Nr. 3 WGG.

Nur wenn sich eine Wohnung in einem durch eine GBV errichteten Gebäude befindet, ist der Anwendungsbereich des WGG eröffnet.⁵⁷⁴ Private Vermieter haben das WGG anzuwenden, wenn sie das Eigentum an einer dem WGG unterfallenden Wohnung von einer GBV erwerben.⁵⁷⁵ Die Anwendbarkeit des WGG auf Mietverträge mit einer GBV setzt voraus, dass diese das Haus errichtet hat. Verwaltet sie es lediglich, gilt das MRG.⁵⁷⁶

Parallel zu § 20 Absatz 1 erklärt § 20a Nrn. 1-3 WGG das WGG für durch eine GBV zwar nicht errichtete, aber in „größerem Umfang“ sanierte Gebäude für anwendbar. Diese Gleichbehandlung ergibt sich aus der Gleichstellung der Sanierung „größeren Umfangs“ mit der „Errichtung“ in § 2 Nr. 1 WGG. Die allgemeineren Regelungen des MRG gelten daher „nur“, wenn es an einer Sanierung „größeren Umfangs“ mangelt.⁵⁷⁷

Das WGG sieht grundsätzlich ein „angemessenes Entgelt“ vor.⁵⁷⁸ Dieses darf lediglich „kostendeckend“ sein. Zur Abgrenzung und um Verwechslungen mit dem „angemessenen Mietzins“ nach dem MRG zu vermeiden, wird das „angemessene Entgelt“ in dieser Arbeit „kostendeckender Mietzins“ genannt.

Der kostendeckende Mietzins gilt im Anwendungsbereich des „Wiedervermietungsentgelts“ nicht.⁵⁷⁹ Dieses ist anzuwenden, wenn eine GBV ältere Wohnungen an einen neuen Mieter vermietet oder wenn Angehörige des bisherigen Mieters bestehende Mietverträge übernehmen.⁵⁸⁰ Im letzten Fall ist zugleich die sich aus § 46 MRG ergebende Obergrenze für den Mietzins zu beachten.⁵⁸¹ Auf die genaueren Voraussetzungen, wann der Anwendungsbereich des Wiedervermietungsentgelts eröffnet ist, wird nicht eingegangen. Die Darstellung konzentriert sich auf die Regelungen des Wiedervermietungsentgelts im Hinblick auf Erhöhungen des Mietzinses.

Eine weitere Ausnahme vom kostendeckenden Mietzins normiert das Rückzahlungsbezugsgesetz 1987.⁵⁸² In diesem Fall gilt ein angemessener Mietzins.⁵⁸³ Die Ausnahme

574 § 20 Absatz 1 WGG, § 1 Absatz 1, 3 MRG.

575 § 20 Absatz 1 Nr. 3a WGG.

576 Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 45.

577 Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 9.

578 § 13 Absatz 1 WGG.

579 § 13 Absatz 6 WGG; Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 45.

580 §§ 12, 14 MRG; Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 45, 69.

581 OGH 5 Ob 252/09h; Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 69.

582 § 13 Absatz 4 WGG.

583 § 9 Absatz 4 RBG.

des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1971, wonach ein freier Mietzins galt, schaffte das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 ab.

Neben den benannten Ausnahmen gilt der kostendeckende Mietzins für in den letzten 30 Jahren errichtete oder in größerem Umfang sanierte Gebäude. Gleiches gilt für mit einer GBV geschlossene Mietverträge über ältere Wohnungen.⁵⁸⁴

Der kostendeckende Mietzins richtet sich nach den Vorgaben der §§ 13 Absatz 2, 14 Absatz 1 Nrn. 1-9, 16 WGG. Hiernach sind die „gesamten Baukosten“ zu berücksichtigen.⁵⁸⁵ Welche Entgeltbestandteile das umfasst, konkretisiert § 14 Absatz 1 Nrn. 1-9 WGG:

Zunächst darf eine Absetzung für Abnutzung erfolgen, wenn jedoch die Tilgung von Drittmitteln abweicht, ist die tatsächliche Tilgungssumme zu berücksichtigen (Nr. 1).

Damit dürfte die Annuität (Zahlung zur Tilgung und Verzinsung) den Regelfall darstellen (Nr. 2).⁵⁸⁶ Im Rahmen des Mietzinses sind jedoch nur angemessene Verzinsungen umlagefähig.⁵⁸⁷ Für diese darf der Vermieter die volle Annuitätsrate berücksichtigen.⁵⁸⁸ Die GBV muss gemäß § 23 Absatz 1 WGG bei der Geschäftsführung und Verwaltung die Grundsätze „Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit“ beachten. Deswegen sind GBV verpflichtet, die Darlehensbedingungen auf Entwicklungen des Kapitalmarktes anzupassen, um diese „angemessen“ zu erhalten.⁵⁸⁹ Auch bei vollständig zurückgezahlten Fremdmitteln darf die GBV weiterhin die zuletzt gezahlte Annuität erheben (Auslaufannuität).⁵⁹⁰ Finanzierte der Vermieter den Bau nicht mit Fremd-, sondern Eigenmitteln, so darf er diese ebenfalls mit einer Verzinsung von 3,5 % bei Berechnung des kostendeckenden Entgelts berücksichtigen (Nr. 3).

Steht das Gebäude, in welchem sich die Wohnung befindet, nicht auf einem einer GBV gehörenden Grundstück, darf diese den Bauzins im Mietzins berücksichtigen (Nr. 4). Der Bauzins wird für die Einräumung des Baurechts erhoben. Berücksichtigt die GBV diesen, darf kein Grundkostenbeitrag einfließen.⁵⁹¹

584 Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 45.

585 Gemäß § 13 Absatz 2 WGG.

586 Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 47.

587 § 14 Absatz 1 Nr. 2, § 23 Absatz 1, 1a WGG.

588 Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 48.

589 § 23 Absatz 1a WGG.

590 § 13 Absatz 7 WGG.

591 Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 56-57.

Abhängig vom Alter des Gebäudes, in welchem sich die vermietete Wohnung befindet, darf die GBV einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag erheben (Nr. 5). Dieser beträgt für Gebäude, welche jünger als 10 Jahre sind, EUR 0,41, für solche zwischen 10-20 Jahren EUR 1,08 und für solche über 20 Jahre EUR 1,62 pro Quadratmeter.⁵⁹²

Für die Verwaltungskosten der Wohnung gilt die Höchstgrenze der Entgelttrichtlinienverordnung entsprechend (Nr. 6). Diese wird jährlich angepasst.⁵⁹³

Im kostendeckenden Mietzins sind Betriebskosten zu berücksichtigen (Nr. 7). Insoweit ist der § 21 MRG (mit Ausnahme des Absatzes 1 Nr. 7 und Absatzes 6) anzuwenden.⁵⁹⁴ Die Betriebskosten umfassen beispielsweise verbrauchsabhängige Posten, öffentliche Abgaben, Grundsteuern und die Unterhaltung von Gemeinschaftsanlagen.⁵⁹⁵

Um Mietausfälle bei Leerstand abzudecken, darf die GBV eine Rücklage bilden. Hierzu darf sie einen Betrag von maximal 2 % der Beträge aus Nrn. 1-4 in den Mietzins einrechnen (Nr. 8). Benötigt sie diese Rücklage nicht, muss sie in den Wohnungsbau investieren.⁵⁹⁶

Alle zuvor genannten Positionen sind umsatzsteuerpflichtig (Nr. 9).

Von dem kostendeckenden Mietzins sind die als Mitglied einer Genossenschaft gezahlten Finanzierungsbeträge abzuziehen.⁵⁹⁷

Die ohnehin komplexe Berechnung des Mietzinses erschwert, dass die „gesamten Baukosten“ zum Zeitpunkt der Erstvermietung regelmäßig noch nicht feststehen. Daher ist der Betrag zunächst zu schätzen und auf dieser Grundlage als „vorläufiges Entgelt“ zu berücksichtigen.⁵⁹⁸ Alternativ zu diesem langwierigen Verfahren kann der Vermieter für mit Kaufoption vermietete Wohnungen die „gesamten Baukosten“ als Fixpreis veranschlagen.⁵⁹⁹ Anhand dieses Fixpreises berechnet sich dann der kostendeckende Mietzins. Die Berechnung anhand eines Fixpreises bietet dem Mieter den Vorteil der Planbarkeit.⁶⁰⁰ Er muss keine Nachzahlungen befürchten, da der Fixpreis nicht nur vorläufig gilt.

592 Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 57.

593 Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 57.

594 § 20 Absatz 1 Nr. 1 a) WGG.

595 § 21 Absatz 1 Nr. Nrn. 1, 1a, 2, 8, 23 WGG; Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, 58.

596 Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 59.

597 § 14 Absatz 1 Satz 3 WGG.

598 Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 46.

599 § 14 Absatz 1 a) WGG.

600 Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 66.

Steigen oder sinken die Kosten für die benannten Entgeltbestandteile, sind diese Änderungen im kostendeckenden Mietzins zu berücksichtigen.⁶⁰¹ Über eine Mietanpassung sind die Mieter schriftlich zu informieren.⁶⁰² Die zur Verfügung gestellten Informationen müssen sowohl den Grund für die Anpassung als auch den neuen Mietbetrag beinhalten.⁶⁰³

Neben dem angemessenen Mietzins kommt ausnahmsweise das Wiedervermietungsentgelt bei der Wiedervermietung entschuldeter oder nur noch mit geringer Annuität belasteter Wohnungen zur Anwendung, die der Kategorie A oder B angehören.⁶⁰⁴ Vorausgesetzt, die Entgeltbestandteile gemäß § 14 Absatz 1 Nrn. 1-3 (Absetzung für Abnutzung bzw. Annuität für Fremdmittel und/oder Verzinsung für Eigenmittel) und Nr. 5 (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) liegen unter dem Richtwertmietzins (burgenländischer Richtwert).⁶⁰⁵

Das Wiedervermietungsentgelt beträgt den Höchstwert des „burgenländischen Richtwerts“ (siehe hierzu die Ausführungen zum Richtwertmietzins) abzüglich 30 %.⁶⁰⁶ Liegt der bisherige Mietzins unter diesem Betrag, kann der Vermieter die Differenz hinzuaddieren.⁶⁰⁷ Liegt das Wiedervermietungsentgelt während des Vertrags ausnahmsweise unter dem kostendeckenden Mietzins, so kann er auch diese Differenz hinzurechnen.⁶⁰⁸ Der geänderte Mietzins wird nur fällig, wenn der Vermieter den Mieter über die Gründe für den Wechsel auf den kostendeckenden Mietzins und dessen Höhe informiert.⁶⁰⁹

Tilgt eine GBV für die Errichtung von Baulichkeiten gewährte Darlehen aus öffentlichen Mitteln vorzeitig, kann sie bei Neuvermietung einen „nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessener[n] Hauptmietzins“ verlangen.⁶¹⁰ Dieser Mietzins ist mit dem angemessenen Mietzins des MRG vergleichbar. Hinsichtlich der Vereinbarung des Anfangsmietzins und den Erhöhungen des Bestandsmietzinses gilt dort Ausgeführtes.

601 § 14 Absatz 1 S. 2 WGG; Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 47.

602 § 14 Absatz 1 Satz 2 WGG.

603 Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 61.

604 § 13 Absatz 6 WGG; Bautenausschuss, Bericht.

605 OGH 5 Ob 196/12 b, Nr. 3.3.

606 Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 67.

607 Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 67.

608 Bautenausschuss, Bericht; OGH 5 Ob 196/12 b (Nr. 5.1, 5.2).

609 § 14 Absatz 1 S. 2 WGG; OGH 5 Ob 196/12b, Nr. 6.1, 6.2.

610 Begünstigte Tilgung, § 2 Absatz 3 RBG 1987; § 9 Absatz 4 RBG 1987; § 13 Absatz 4 WGG.

Für die Anpassung der Betriebskosten gelten gemäß § 20 Absatz 1 a) WGG die Regelungen des MRG.

C.II.6.2.2 Gemeindewohnungen

Gemeinden vermieteten grundsätzlich nach den Vorschriften des MRG.⁶¹¹ Teilweise vermieten Gemeinden aufgrund einer freiwilligen Selbstregulierung Wohnungen zu Mietzinsen unterhalb der nach dem MRG zulässigen Höchstgrenze.⁶¹² Diese freiwillige Selbstregulierung ist in ihren Details nicht relevant. Denn formal ist das MRG anwendbar, daher gelten die dortigen Ausführungen.

C.II.7 Interventionsmöglichkeiten des Mieters

Unabhängig vom Streitwert sind für Verfahren grundsätzlich die Bezirksgerichte zuständig.⁶¹³

C.II.7.1 Privater Mietsektor

Ist kein Ausnahmetatbestand des § 1 Absatz 2-5 MRG erfüllt, wird widerlegbar vermutet, dass das MRG anwendbar ist. Der Vermieter trägt die Beweislast für die Nichtanwendbarkeit.

C.II.7.1.1 Vollanwendungsbereich

Ein den zulässigen Mietzins übersteigender Anfangsmietzins ist unwirksam.⁶¹⁴ Dies muss der Mieter eines unbefristeten Mietverhältnisses binnen drei Jahren gerichtlich rügen, andernfalls präkludiert das Recht und er kann sich nicht mehr gegen den überhöhten Mietzins wehren.⁶¹⁵ Der Mieter kann den zu viel gezahlten Mietzins zurückfordern.⁶¹⁶ Der Rückforderungsanspruch verjährt nach drei Jahren.⁶¹⁷ Bei befristeten Hauptmietverhältnissen gilt eine abweichende Präklusionsfrist von sechs Monaten. Sie beginnt mit Auflösung des Mietverhältnisses oder seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis.⁶¹⁸ Rückforderungsansprüche verjähren nach zehn Jahren.⁶¹⁹

611 Kunnert/Baumgartner, Instrumente, S. 67.

612 Blas/Wieser, Einfluss von Wohnbauförderung), S. 7.

613 § 49 Absatz 2 Nr. 5 JN.

614 § 16 Absatz 8 S. 1 MRG.

615 § 16 Absatz 8 Satz 2 MRG.

616 § 27 Absatz 3 Satz 1 MRG.

617 § 27 Absatz 3 Satz 2, Halbsatz 2 MRG.

618 § 16 Absatz 8 Satz 3 MRG.

619 § 16 Absatz 8 Satz 3, Halbsatz 1 MRG.

Ergibt sich ein unzulässiger Mietzins erst während der Vertragslaufzeit durch eine Wertsicherungsvereinbarung, so ist der den zulässigen Mietzins übersteigende Teil unwirksam.⁶²⁰ Die eben genannten Fristen gelten entsprechend.⁶²¹

C.II.7.1.2 Teilanwendungs- und Vollaussnahmebereich

Die durch Wucher oder *laesio enormis* belastete Vertragspartei kann den Vertrag anfechten. Bei der gerichtlichen Durchsetzung muss der Mieter den deutlich überhöhten Mietzins und die sonstigen Umstände darlegen und beweisen.

Der Wuchertatbestand hat drei Voraussetzungen: zunächst ein „auffälliges“ Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung. Ein solches besteht, wenn erstere letztere „bedeutend übersteigt“.⁶²² Das Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung ist nur zu beachten, wenn „subjektive Umstände“ auf Seiten des „Benachteiligten“ es verursachen.⁶²³ Exemplarisch zählt § 879 Absatz 2 Nr. 4 ABGB „Leichtsinn, die Zwangslage, Verstandesschwäche, Un- erfahrenheit oder Gemütsaufregung“ als solche subjektiven Umstände auf. Diese subjektiven Umstände müssen den Benachteiligten daran hindern, seine Interessen gehörig wahrzunehmen.⁶²⁴ Schließlich muss der „Begünstigte“ die subjektiven Umstände ausbeuten.⁶²⁵ Dies setzt wenigstens Fahrlässigkeit voraus.⁶²⁶ Ob und wann ein Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht, ist abhängig vom Maß der Beeinflussung durch den Begünstigten.⁶²⁷ Alle Voraussetzungen müssen im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vorliegen.⁶²⁸ Ist der Wuchertatbestand erfüllt, ist der Vertrag wirksam aber anfechtbar.⁶²⁹ Diese Kurzdarstellung des Wuchertatbestandes verdeutlicht, dass er den Mietzins nur vage begrenzt.

Die *laesio enormis* erfordert ein krasses objektives Missverhältnisses.⁶³⁰ Der Tatbestand ist erfüllt, wenn die Wertdifferenz zwischen Leistung und Gegenleistung mehr als 100 % beträgt, ohne dass dies von der benachteiligten Partei nach deren freiem Willen ausdrücklich so

620 § 16 Absatz 9 Satz 1 MRG.

621 § 16 Absatz 9 Satz 3 MRG.

622 OGH 2 Ob 540/92.

623 Bollenberger/Koziol/Bydlinski, § 879 Rn. 18.

624 OGH 1 Ob 634/78; OGH 1 Ob 665/85.

625 OGH 1 Ob 634/78; OGH 1 Ob 665/85.

626 Bollenberger/Koziol/Bydlinski, § 879 Rn. 18.

627 Bollenberger/Koziol/Bydlinski, § 879 Rn. 18.

628 Bollenberger/Koziol/Bydlinski, § 879 Rn. 19.

629 Bollenberger/Koziol/Bydlinski, § 879 Rn. 21.

630 Bollenberger/Koziol/Bydlinski, § 934 Rn. 1.

gewollt ist.⁶³¹ Die Feststellung dieser Differenz setzt voraus, dass die gegenseitigen Leistungen objektiv bewertbar sind.⁶³² Hierzu ist der vereinbarte Mietzins mit dem ortsüblichen Mietzins zu vergleichen.⁶³³ Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.⁶³⁴ Der Benachteiligte (regelmäßig der Mieter) muss das krasse objektive Missverhältnis darlegen und beweisen.⁶³⁵ Liegt ein Missverhältnis der Leistungen vor, so wird der Wertirrtum des Benachteiligten als widerlegbar vermutet.⁶³⁶ Ihm steht ein Anfechtungsrecht zu, sofern der Begünstigte nicht vorrangig seine Ersetzungsbefugnis ausübt.⁶³⁷ Hierzu kann er eine Leistung bis zur Gleichwertigkeit aufstocken oder die geforderte Gegenleistung reduziert.⁶³⁸ Die Verkürzung über die Hälfte bietet dem Mieter ebenfalls nur rudimentären Schutz vor überhöhten Mietzinsen.

C.II.7.2 Öffentlicher/Sozialer Mietsektor

GBV veranschlagen den Mietzins häufig vorläufig. Die GBV ist verpflichtet, eine Endabrechnung zu erstellen, für die keine starre Frist existiert. Im Gegensatz hierzu kann der Mieter Einwendungen gegen die Festsetzung des Mietzinses innerhalb von drei Jahren ab Erstbezug geltend machen.⁶³⁹ Hat die GBV nicht wenigstens sechs Monate vor Ablauf dieser Frist die Endabrechnung erstellt, verlängert sich die Frist jeweils um ein Jahr.⁶⁴⁰ Sie beginnt erst zu laufen, wenn eine ordnungsgemäße Endabrechnung vorliegt.⁶⁴¹ Zuständig für Streitigkeiten über die Endabrechnung sind in manchen Gemeinden Schlichtungsstellen (Salzburg, Linz, Innsbruck, Klagenfurt, Graz, Leoben, Mürzzuschlag, St. Pölten, Stockerau, Neunkirchen), andernfalls das Bezirksgericht.⁶⁴² Bleibt eine Schlichtungsstelle untätig oder will der Mieter gegen deren Entscheidung vorgehen, muss er innerhalb von vier Wochen nach der Entscheidung das Bezirksgericht anrufen.⁶⁴³ Der Rechtsweg endet beim OGH.⁶⁴⁴

631 Bollenberger/Koziol/Bydlinski, § 934 Rn. 1.

632 Bollenberger/Koziol/Bydlinski, § 934 Rn. 1.

633 OGH 3 Ob 324/04.

634 § 934 Satz 3 ABGB.

635 OGH 1 Ob 592/95; OGH 1 Ob 2342/96.

636 Bollenberger/Koziol/Bydlinski, § 934 Rn. 2.

637 OGH 1 Ob 606/91 Bollenberger/Koziol/Bydlinski, § 934 Rn. 4.

638 Bollenberger/Koziol/Bydlinski, § 934 Rn. 4.

639 § 18 Absatz 3 Satz 1 WGG.

640 § 18 Absatz 3 Satz 2 WGG.

641 OGH 5 Ob 43/92; Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 98.

642 Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 15.

643 Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 105.

644 Arbeiterkammer, Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 105.

Für Mieter von Gemeinden gelten die Ausführungen zum Vollenwendungsbereich im privaten Mietsektor.

C.II.8 Bewertung und Zusammenfassung

Die Rechtsordnung Österreichs ist dem kontinentaleuropäischen Rechtskreis zuzuordnen. Das schuldrechtliche Besitzrecht des Mieters hat die Rechtsprechung zu einem quasi-dinglichen Recht weiterentwickelt.

Das bereits aus dem frühen 19. Jahrhundert stammende ABGB enthält keine speziell wohnraummietrechtlichen Normen. Die zu Beginn des 20. Jahrhunderts fortschreitende Urbanisierung schwächte die Position der Mieter und führte zu massenweisen Änderungskündigungen. Vor diesem Hintergrund regulierte der Gesetzgeber den Mietzins und die Kündigungsmöglichkeiten der Vermieter 1917/18 erstmals. Faktisch fror dieser den Mietzins auf Vorkriegsniveau ein. Festgeschriebene Mietzinse in Verbindung mit der Inflation machten die Vermietung von Wohnraum für private Vermieter zusehends unattraktiv. Die strenge Regulierung des Mietzinses bestand zunächst bis 1926 und aufgrund starker Mieterhöhungen erneut in der Zeit bis 1933. 1938 wurde Österreich an das Deutsche Reich angeschlossen. Dies führte zur Übernahme des deutschen Mietrechts auf dem Staatsgebiet von Österreich. Die meisten deutschen Regelungen blieben bis 1954 in Kraft.

Aufgrund streng regulierter Mietzinse und damit verbunden zurückhaltender Investitionen Privater in neuen Wohnraum, wurde die Errichtung von Wohnraum durch GBV gefördert. Die meisten Neubauten errichtete GBV, wohingegen die meisten Gebäude mit Mietwohnungen auf dem privaten Mietsektor noch aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg stammen.

Die Vermietung von Wohnraum durch genossenschaftlich organisierte GBV regelt seit 1940 das später in österreichisches Recht übernommene WGG. Die Vermietung durch GBV unterlag dem Kostendeckungsprinzip.

Zur Neuregelung der Mietverträge auf dem privaten Mietsektor diente das MRG 1982. Dieses sah einen Mietzins orientiert an der Ausstattungskategorie der Wohnung vor (Kategoriemietzins). Der Richtwertmietzins ersetzte 1994 den Kategoriemietzins.

Seit 2000 regelt das MRG zum einen eine einseitig bindende Mindestmietdauer von 3 Jahren und zum anderen einen Abschlag von 25 % auf den Richtwertmietzins für befristete Mietverhältnisse.

Seit 2006 können Mieter das Mietverhältnis ohne gerichtliche Geltendmachung mit einer dreimonatigen Frist kündigen.

Österreich begrenzte wegen der Corona-Pandemie zeitweise vermierterseitige Kündigungen aufgrund von Zahlungsrückständen und deren gerichtliche Geltendmachung.

Im Jahr 2011 untergliederte sich der österreichische Wohnungsmarkt wie folgt: Insgesamt gab es 4,4 Mio. Wohnungen, ca. 3,77 Mio. dieser Wohnungen waren Hauptwohnsitzwohnungen.⁶⁴⁵ Eigentümer bewohnten etwa 50 % der Wohnungen, 41 % waren vermietet und 9 % der Wohnungen regelten sonstige Rechtsverhältnisse (mietfrei, Dienstwohnungen).⁶⁴⁶ Von den zur Miete bewohnten Hauptwohnsitzwohnungen standen in den Jahren 2010 und 2012 ca. 40 % im Eigentum privater Vermieter, ca. 40 % im Eigentum gemeinnütziger Vermieter, ca. 20 % im Eigentum von Kommunen.⁶⁴⁷ Diese Aufgliederung skizziert, dass dem öffentlichen/sozialen Mietsektor in Österreich eine wesentliche Bedeutung zukommt. Immerhin sind ca. 60 % der Hauptwohnsitzwohnungen diesem Bereich und nur 40 % dem privaten Mietsektor zuzuordnen.

Die Rechtmäßigkeit von Vereinbarungen über den Mietzins richtet sich grundsätzlich nach dem zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses geltenden Rechts. Hieraus ergibt sich für den Zeitraum seit Einführung der ersten dauerhaften Mieterschutznormen 1922 ein unübersichtliches Bild. Dieses prägen vom freien über den Richtwert- und Kategoriemietzins bis zum kostendeckenden Mietzins unterschiedliche Mietzinssysteme.

Die Unterteilung des Mietwohnungsmarktes in Österreich richtet sich nach subjektiven Eigenschaften des Vermieters. Auf dem privaten Mietsektor sind private Kleinvermieter oder Gesellschaften tätig, auf dem öffentlichen Mietsektor zum einen Gemeinden und zum anderen gemeinnützige Bauvereinigungen. Diese müssen gesetzlich anerkannt sein.

Das seit dem 01.01.1982 geltende MRG ist das zentrale Gesetz für alle Wohnraummietverhältnisse.

Die Anwendbarkeit des MRG für den privaten Mietsektor untergliedert sich in den Vollanwendungs-, Teilanwendungs- und Vollaussnahmebereich. Wann welcher Bereich eröffnet ist, ist anhand eines unübersichtlichen Normenkonglomerats zu ermitteln. Maßgeblich für die Einordnung ist beispielsweise die Lage innerhalb eines Gebäudes, das Baujahr eines Gebäudes oder der Zeitpunkt einer Baugenehmigung. Allerdings gilt eine Vermutung für die Vollanwendbarkeit des MRG, welche der Vermieter, der sich bei Mieterhöhungen an anderen Normen

645 Statistik Austria, Jahrbuch, S. 281; Statistik Austria, Wohnstatistik, S. 22.

646 Statistik Austria, Wohnstatistik, S. 21; Zucha/Heuberger, Mikrozensus, S. 77.

647 Kunnert/Baumgartner, Instrumente, S. 58; Hofmann, *Report Austria*, S. 15.

orientieren will, widerlegen muss. Die Einordnung in eine dieser Kategorien beeinflusst Mieterhöhungen und Kündigungsschutz. Für den Vollanwendungsbereich unterfallende Mietzinsvereinbarungen bestehen enge Grenzen. Im Teilanwendungsbereich gelten lediglich die Kündigungsschutzbestimmungen des MRG und im Vollaussnahmebereich ausschließlich die allgemeinen zivilrechtlichen Vorschriften des ABGB.

Für zwischen dem 01.01.1982 und dem 28.02.1994 geschlossene, dem Vollanwendungsbereich unterfallende, Mietverhältnisse gilt der Kategoriemietzins. Um den Mietzins zu bestimmen, ist die Wohnung in eine Ausstattungskategorie (A-D) einzuteilen. Derzeit besteht zwischen den Ausstattungskategorien folgendes Verhältnis: Kategorie A 92,9 %, Kategorie B 5,8 %, Kategorie C 0,2 % und Kategorie D 1,1 %.⁶⁴⁸ Seit dem 01.03.1994 ist grundsätzlich der Richtwertmietzins anwendbar. Lediglich für Wohnungen der Kategorie D gilt weiterhin der Kategoriemietzins. In bestimmten, enumerativ aufgeführten Fällen kann der Vermieter einen angemessenen Mietzins fordern. Das Gesetz legt für den Kategoriemietzins einen Eurobetrag fest. Daneben gelten die Mietzinse als Obergrenze. Hierbei ist zu beachten, dass die Änderungen des MRG nur für Neuverträge relevant sind und die Regelungen im Übrigen in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses fortgelten.

Um den Kategoriemietzins zu bestimmen, muss der Vermieter eine Wohnung in eine der Kategorien A-D einordnen. Hierbei können Merkmale einer Wohnung höherer Kategorie fehlende erforderliche Merkmale der zu bewertenden Wohnung ausgleichen. Ist die Kategorie ermittelt, benennt das Gesetz den zulässigen Quadratmeterpreis. Der Mietzins ist bei einer Veränderung des Verbraucherpreisindex um mehr als 5 % anzupassen.

Um den Anfangsmietzins im Richtwertmietzinssystem zu berechnen, ist zunächst der Mietzins für die „mietrechtliche Normwohnung“ zu ermitteln. Der ermittelte Betrag ist durch Zu- und Abschläge für werterhöhende bzw. wertmindernde Faktoren bezogen auf Abweichungen von der mietrechtlichen Normwohnung anzupassen. Zwar bietet das Gesetz ungefähre Anhaltspunkte dafür für welche Faktoren Zu- oder Abschläge vorzunehmen sind, deren Höhe bestimmt es jedoch nicht.

Den Richtwertmietzins macht zudem intransparent, dass der Vermieter dem Mieter gegenüber nicht nachvollziehbar begründen muss, wie er diesen ermittelt.

648 Zucha/Heuberger, Mikrozensus, S. 33.

Für Erhöhungen des Bestandsmietzinses können die Parteien vertragsautonome Mechanismen vereinbaren. Allerdings müssen sie hierbei den gesetzlichen Höchstwert beachten. Häufig koppeln die Vertragsparteien den Mietzins an die Entwicklung des Richtwerts. Ist der Mietzins gekoppelt, muss der Vermieter sie gleichwohl mit zweiwöchiger Frist ankündigen.

Der angemessene Mietzins gilt nur in abschließend aufgezählten Ausnahmefällen. Er wird anhand des Vergleichsmietensystems ermittelt. Der ortsübliche Mietzins bildet die Grundlage, die über Zu- und Abschläge an die konkrete Ausstattung und den Erhaltungszustand der Wohnung anzupassen ist. Die Entwicklung wird häufig an den Richtwert gekoppelt. Allerdings sind die Parteien im Rahmen des angemessenen Mietzinses frei von den für den Richtwertmietzins geltenden Beschränkungen.

Im Vollenwendungsbereich des MRG dürfen die Vertragsparteien Mieterhöhungen nicht abstrakt an künftige Gesetzesänderungen zum dann gültigen Recht knüpfen. Diese Beschränkung gilt nicht für Mieterhöhungen für bestimmte künftige Zeitpunkte nach dem derzeit gültigen Recht.

Im Teilanwendungs- und Vollausnahmebereich des MRG gilt sowohl für Anfangs- als auch Bestandsmietzinsvereinbarungen das ABGB. Wohnraummietverträge unterfallen den Regeln zum Bestandvertrag. Den Mietzins limitieren lediglich die Rechtsinstitute „Wucher“ und „Verkürzung über die Hälfte“. Im Teilanwendungsbereich gelten die Kündigungsschutzbestimmungen des MRG, im Vollausnahmebereich die allgemeinen Bestimmungen des ABGB.

Der Wuchertatbestand erfordert ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung und dass der Begünstigte einen subjektiven Umstand auf Seiten des Benachteiligten ausnutzt. Der Benachteiligte kann die Vereinbarung anfechten. Eine Verkürzung über die Hälfte liegt vor, wenn Leistung und Gegenleistung eine objektive Wertdifferenz von mehr als 100 % aufweisen. Hierzu vergleicht das Gericht den Mietzins mit der ortsüblichen Miete. Vorrangig hat der Begünstigte das Recht die erhaltene Leistung auf den Wert der Gegenleistung zu reduzieren. Nachrangig kann der Benachteiligte den Vertrag anfechten.

Stehen erforderliche Erhaltungsmaßnahmen an, welche der Vermieter nicht durch die Mietzinsreserve und die zu erwartenden Mietzinse der maximal nächsten zehn Jahre decken kann, kann der den Mietzins im Vollenwendungsbereich des MRG gerichtlich anheben. Diese Erhöhung kann der Vermieter auch gegen den Willen des Mieters durchgesetzt. Hierzu muss eine Erhaltungsmaßnahme nach § 3 MRG oder eine gleichgestellte Sanierungsmaßnahme nach § 18b MRG vorliegen. Der Vermieter hat sich bei der Durchführung an dem Grundsatz

der Wirtschaftlichkeit zu orientieren und muss zur Beurteilung der Angemessenheit der Kosten eine Stellungnahme der Baubehörde einholen.

Im Teilanwendungs- und Vollausnahmebereich des MRG trifft die Erhaltungspflicht nach den allgemeinen Grundsätzen des ABGB den Vermieter. Er kann die Erhaltungspflicht jedoch vertraglich übertragen. Darüber hinaus kann er die Kosten auch ohne Vereinbarung an den Mieter weitergeben, da kein Kündigungsschutz besteht (nur Vollausnahmebereich).

Vermieten Gemeinden auf dem öffentlichen Mietsektor, ist das MRG grundsätzlich voll anwendbar. Die Ausführungen zum privaten Mietsektor gelten entsprechend.

Wenn GBV vermieten, gilt ebenfalls das MRG, sofern diese ein Gebäude im eigenen Namen errichten oder eine Sanierung größeren Umfangs durchführen. Unabhängig hiervon gilt für GBV ein nach dem WGG kostendeckender Mietzins. Auch private Vermieter müssen das WGG beachten, wenn diese von GBV errichteten Wohnraum erwerben.

Im Anwendungsbereich des WGG gilt grundsätzlich ein „angemessenes Entgelt“. Dieses entspricht einem kostendeckenden Mietzins. Bei der Berechnung des Anfangsmietzinses sind die „gesamten Baukosten“ einzubeziehen. Diese umfassen Kosten für die Tilgung von verwandten Drittmitteln, Betriebskosten, Rücklagen für Mietausfälle sowie Erhaltungs- und Verbesserungszuschläge. Eine Anpassung findet während eines Vertragsverhältnisses statt, wenn sich diese Kosten ändern. Der Vermieter muss sowohl steigende als auch sinkende Kosten weitergeben. Da die genauen Baukosten zum Zeitpunkt der Erstvermietung häufig noch nicht endgültig feststehen, veranlagt der Vermieter diese häufig vorläufig.

Für nach Rückzahlung der Fremdmittel oder an Verwandte des bisherigen Mieters wiedervermietete Wohnungen gilt das Wiedervermietungsentgelt. Dieses beträgt den Richtwertmietzins abzüglich 30 %. Liegt der Mietzins unter dem kostendeckenden Mietzins, kann der Vermieter diesen fordern.

Außerdem kann eine gemeinnützige Bauvereinigung, wenn sie Fremdmittel vorzeitig zurückzahlt, einen angemessenen Mietzins verlangen.

Betriebskosten kann der Mietvertrag sowohl im privaten als auch im öffentlichen Mietsektor entweder pauschal oder auf Basis von Einzelabrechnungen regeln. Im letzten Fall ist einmal jährlich abzurechnen und der Vermieter kann den monatlichen Abschlag um bis zu 10 % im Vergleich zum Vorjahresbetrag angeheben, wenn dies zur Deckung der Betriebskosten erforderlich ist.

Die Parteien können bei Streitigkeiten über den Mietzins, je nach Region, zunächst eine Schlichtungsstelle oder direkt das Bezirksgericht anrufen. Im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG ist der Mieter hierbei durch die beschränkte Kündigungsmöglichkeit des Vermieters geschützt. Übersteigt im Vollenwendungsbereich des MRG der Mietzins den zulässigen Höchstmietzins, so ist der diesen Betrag übersteigende Mietzins unwirksam. Allerdings muss der Mieter diese Unwirksamkeit binnen drei Jahren geltend machen, andernfalls präkludiert sein Anspruch. Bei befristeten Verträgen beträgt die Präklusionsfrist sechs Monate.

Es besteht eine Vermutung für die Anwendbarkeit des MRG. Kann der Vermieter beweisen, dass eine Wohnung nicht in den Anwendungsbereich des MRG fällt, genießt der Mieter nur eingeschränkten Schutz. Zum einen sind Mieterhöhungen kaum begrenzt, zum anderen ist der Mieter für alle ihn begünstigenden Umstände beweisbelastet.

Gegen die Endabrechnung der vorläufig veranschlagten Baukosten einer GBV kann der Mieter innerhalb von drei Jahren ab Erstbezug der Wohnung vorgehen. Die Frist beginnt allerdings erst mit Mitteilung der Endabrechnung. Nimmt die GBV diese nicht wenigstens ein halbes Jahr vor Fristablauf vor, verlängert sich die Klagefrist jeweils um ein Jahr.

C.III England

C.III.1 Rechtskreis

Das englische Rechtssystem gehört dem anglo-amerikanischen Rechtskreis (*common law* im weiteren Sinne = Rechtskreis) an. „Englisch“ bezieht sich in diesem Zusammenhang auf das Staatsgebiet Englands als Teil des vereinigten Königreichs von Großbritannien und Nordirland (England, Schottland, Wales, Nordirland). Dieses Rechtssystem prägt, wenn auch nicht wesensimmanent, gegenwärtig mangels einer umfassenden Kodifikation, das Richterrecht (*case law*), im Sinne von Präjudizienrecht. Gerichte niedrigerer Ordnung sind an die Entscheidungen der Gerichte höherer Ordnung gebunden und auch jedes Gericht, mit Ausnahme des *house of lords*, bindet sich durch eigene vorangegangene Entscheidungen.⁶⁴⁹ Um besondere Härte im Einzelfall zu vermeiden, die aus dem starren *common law* (im engeren Sinne = *common law*, wie es sich in England entwickelt hat) resultieren, entwickelte die *Chancery Division* des *High Court* ein zweites Rechtssystem, die *equity*.⁶⁵⁰ Diese zunächst unabhängigen Rechtssysteme gelten nunmehr nebeneinander und Gerichte beachten beide bei ihren Entscheidungen.⁶⁵¹ Der Umstand, dass keine Kodifikation existiert, bedeutet nicht, dass es keine Gesetze gibt. Die bestehenden Gesetze regeln nur fragmentarisch einzelne Bereiche (z.B. Magna Charta 1215). Wegen der geringen Regelungsdichte ist die Kenntnis von Leitentscheidungen (*leading cases*) besonders wichtig.⁶⁵²

C.III.2 Besitzrecht der Mieter

Das Mieterbesitzrecht differenziert zwei Ebenen. Bei der, eine Sonderform der *lease* darstellenden, *tenancy* (Verträge mit kurzer Laufzeit und/oder Wohnraummietrecht) besteht ein Recht auf *exclusive occupation* (ausschließlichen Besitz).⁶⁵³ Dieses bezeichnet das Recht des Mieters (*tenant*) jedermann von der Nutzung des Mietobjekts auszuschließen.⁶⁵⁴ Hierdurch

649 Vgl. hierzu Röhl, *Common Law and Civil Law*, S. 2-3; Trunk, Rechtskreis, S. 1.

650 Schmid/Hertel, *Real Property Law*, S.13.

651 Trunk, Rechtskreis, S. 1.

652 Orji/Sparks, *Report England*, S. 105; Trunk, Rechtskreis, S. 2.

653 *Street v. Mountford* [1989] AC 809, HL; Daum, Nutzungsbeschränkungen, S. 163-165; Orji/Sparks, *Report England*, S. 114 Fn. 499, S. 116.

654 *Street gegen Mountford* [1989] AC 809, HL.

unterscheidet sich die *tenancy* von der lediglich ein vertragliches Nutzungsrecht gewährenden *licence*, die dem Mieter die Mietsache nicht ausschließlich zuordnet.⁶⁵⁵

Neben dieses vertragliche Nutzungsrecht tritt ein dingliches Herrschaftsrecht (*proprietary right*).⁶⁵⁶ Dem liegt zugrunde, dass in England, einem feudalen System (Lehnswesen), rechtlich nur der Krone Volleigentum im kontinentaleuropäisch-rechtlichen Sinne an einem Grundstück zusteht.⁶⁵⁷ Diese gewährt den Besitzern, ausgehend von ihrem Volleigentum, ein temporäres Herrschaftsrecht (Lehen = *estate*). Dieses Herrschaftsrecht entspricht, abgesehen von der zeitlichen Befristung, dem Eigentum nach kontinentaleuropäischem Verständnis.⁶⁵⁸ Obwohl dieses System formal fortbesteht, gibt es keine lehensrechtlichen Verpflichtungen der *freeholder* gegenüber der Krone mehr.⁶⁵⁹

Zu unterscheiden sind zwei Arten von Herrschaftsrechten, zum einen Herrschaftsrechte von unbestimmter Dauer (*freehold estate* = „zeitlich unbegrenztes Eigentum“) und zum anderen Herrschaftsrechte auf Zeit (*leasehold estate* = „Eigentum auf Zeit“).⁶⁶⁰ Das dem Mieter durch den Mietvertrag eingeräumte Recht ist „Eigentum auf Zeit“.⁶⁶¹ Dieses *leasehold estate* entsteht unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses (*tenancy*).

Daher steht dem Mieter an der Mietsache ein dingliches Recht im kontinentaleuropäischen Sinne zu.⁶⁶² Dieses *proprietary right* wirkt nicht gegenüber jedermann, sondern nur gegenüber solchen Personen, die in dinglicher Beziehung zum Gegenstand der *tenancy* stehen.⁶⁶³ Insbesondere kann der Mieter sein Recht z.B. einem Erwerber gegenüber geltend machen.⁶⁶⁴

Anders als in Deutschland existiert in England kein (wenn auch nicht einklagbares) „Grundrecht“ auf eine Wohnung als Ort der persönlichen Entfaltung. Ein solches lässt sich auch nicht aus dem in England unmittelbar geltenden Art. 1 EMRK herleiten. Art. 1 EMRK schützt nur die

655 Daum, Nutzungsbeschränkungen, S. 165.

656 Daum, Nutzungsbeschränkungen, S. 162, 178-179.

657 Daum, Nutzungsbeschränkungen, S. 182-184; Schmid/Hertel, *Real Property Law*, S.12.

658 Schmid/Hertel, *Real Property Law*, S. 12; Daum, Nutzungsbeschränkungen, S. 184.

659 Daum, Nutzungsbeschränkungen, S. 184.

660 Daum, Nutzungsbeschränkungen, S. 184;

661 Orji/Sparks, *Report England*, S. 116-117.

662 *Street v. Mountford* [1985] AC 809, HL; Orji/Sparks, *Report England*, S. 116; Daum, Nutzungsbeschränkungen, S. 162, 180, 185.

663 Daum, Nutzungsbeschränkungen, S. 178.

664 Schmid/Hertel, *Real Property Law*, S. 59; Orji/Sparks, *Report England*, S. 116 Daum, Nutzungsbeschränkungen, S. 178.

bereits vorhandene Wohnung, kreiert hingegen keinen Anspruch auf eine bisher nicht vorhandene Wohnung.⁶⁶⁵

C.III.3 Historische Entwicklung des Mietrechts

Die Intensität und Regelungsdichte des Mieterschutzes in England schwankte in den letzten 100 Jahren. Die Entwicklung des „modernen“ Mietrechts begann mit dem *Increase of Rent and Mortgage Interest (War Restrictions) Act 1915*.⁶⁶⁶ Aufgrund der mit dem 1. Weltkrieg verbundenen Wohnungsknappheit, führte dieser mit Kündigungsschutz und Schutz vor einseitigen Mieterhöhungen erstmals mieterschützende Regelungen ein.⁶⁶⁷ Zugleich fror er die meisten Mieten auf Vorkriegsniveau ein.⁶⁶⁸ Die *War Restriction Act* von 1918 und 1919 verlängerten diese zunächst als kurzfristig geplanten Regelungen, sodass sie erst ab 1925 schrittweise außer Kraft traten.⁶⁶⁹ Dies galt nur für Neuverträge.⁶⁷⁰

Ende des 1. Weltkriegs bestanden für 77 % der Haushalte Mietverhältnisse.⁶⁷¹ Hiervon bewohnten 76 Prozentpunkte privaten und nur 1 Prozentpunkt sozialen Wohnraum.⁶⁷² Der *Housing, Town Planning Act 1919* forcierte wirksam sozialen Wohnungsbau, sodass im Jahr 1923 bereits 10 % der Mieter Wohnraum auf dem sozialen Mietsektor bewohnten.⁶⁷³ Diese zahlten eine deutlich unter der Marktmiete liegende *social rent*.

Der *Rent Act 1939* führte die bereits durch den *Rent Act 1915* erlassenen und später aufgehobenen Restriktionen erneut ein und fixierte die Mietzinse.⁶⁷⁴ In der Nachkriegszeit ergaben sich so Mietzinse, die entweder nicht mehr zum Wohnungsunterhalt ausreichten oder keine Anreize für Investitionen boten. Der Zustand vieler Wohnungen verschlechterte sich. Erst der *House Repairs and Rents Act 1954* gestattete für im guten Zustand befindliche oder

665 Orji/Sparks, *Report England*, S. 60.

666 Orji/Sparks, *Report England*, S. 7.

667 *War Restriction Act 1915* Abschnitt 1 Absatz 1 und 3; Orji/Sparks, *Report England*, S. 7; *University of Cambridge, Private Rented Sector*, S.110.

668 Thornton in Wall, *Soziales Mietrecht*, S. 80.

669 Heath, *The historical context*, S. 3.

670 Thornton in Wall, *Soziales Mietrecht*, S. 80.

671 *Office for National Statistics, Home Ownership*.

672 *Office for National Statistics, Home Ownership*.

673 *Office for National Statistics, Home Ownership*.

674 Art. 71 *Rent and Mortgage Interest Restrictions Act 1939*; Heath, *The historical context*, S. 5.

neu errichtete Wohnungen Mieterhöhungen.⁶⁷⁵ Diese Mietpreisbindung beendete erst der *Rent Act 1957*.⁶⁷⁶

Der *Rent Act 1965* führte die Mietvertragsart *regulated tenancy* ein. In den Folgejahren kamen vereinzelt weitere mieterschützende Regelungen hinzu, die im *Rent Act 1977* gipfelten. Die *regulated tenancy* sollte durch reduzierte Mietzinsrestriktionen langfristige Mietverträge fördern.⁶⁷⁷ Der zwischen den Parteien ausgehandelte Mietzins sollte eine Marktmiete hervorbringen, welche bei Dissens ein *rent officer* bestimmte.⁶⁷⁸ Dieser legte den Mietzins (*fair rent*), ohne Berücksichtigung der Wohnungsknappheit, anhand objektiver Kriterien fest.⁶⁷⁹ Dies führte zu unter dem tatsächlichen Marktwert liegenden Mieten.⁶⁸⁰ Die Regelungen bezweckten daher nicht den gewünschten Erfolg, vielmehr hatte der Vermieter weiterhin wenig Anlass zur Durchführung von Renovierungsarbeiten oder zur Investition in neuen Wohnraum.⁶⁸¹ Dies verdeutlicht der von 1938 mit 58 %, über 1960 mit 32% und 1980 mit 11 % kontinuierlich abnehmende Marktanteil von Wohnungen auf dem privaten Mietsektor.⁶⁸²

Um private Investitionen anzuregen, senkte der *Housing Act 1980* den Mieterschutz erneut⁶⁸³. Er führte die Mietvertragsart *protected shorthold tenancy* ein. Diese hatte zunächst eine Laufzeit von ein bis fünf Jahren. Der Vermieter durfte eine Marktmiete fordern und die Mietwohnung am Ende der Initiallaufzeit ohne weitere Begründung herausverlangen.⁶⁸⁴

Wegen der Wohnungsknappheit übernahm der Staat in der Nachkriegszeit viele Privatwohnungen. 1980 befanden sich ca. 5 Mio. Wohnungen in öffentlicher/sozialer Hand.⁶⁸⁵ Um dem entgegenzuwirken, konnten Mieter in den späten 1980er Jahren viele Wohnungen zu vergünstigten Preisen kaufen.⁶⁸⁶ Dieses Recht bestand für alle, die auf Grundlage einer durch

675 Heath, *The historical context*, S. 6.

676 Art. 25 *Rent Act 1957*.

677 Heath, *The historical context*, S. 6; Orji/Sparks, *Report England*, S. 94.

678 Heath, *The historical context*, S. 6.

679 Art. 70 *Rent Act 1977*.

680 Thornton in Wall, *Soziales Mietrecht*, S. 80; Orji/Sparks, *Report England*, S. 94.

681 Orji/Sparks, *Report England*, S. 8.

682 *University of Cambridge, Private Rented Sector*, S.110-111.

683 Orji/Sparks, *Report England*, S. 107; *University of Cambridge, Private Rented Sector*, S.117.

684 Art. 52 a) *Housing Act 1980*; *University of Cambridge, Private Rented Sector*, S. 112.

685 Orji/Sparks, *Report England*, S. 8.

686 Haffner, *Social and market rented housing*, S. 38; Thornton in Wall, *Soziales Mietrecht*, S. 85.

den *Housing Act* 1985 eingeführten *secure tenancy* mieteten.⁶⁸⁷ Sie galt fortan auch rückwirkend für jedes Mietverhältnis auf dem öffentlichen Mietsektor.⁶⁸⁸ Die Kaufoption führte bis 1987 zum Übergang von über 1 Mio. Wohnungen aus der öffentlichen in die private Hand und zu einer Eigentumsrate, welche zu Beginn der 1980er Jahre unter 60 % und 1987 bei über 65 % lag.⁶⁸⁹ Art. 161 Absatz 1 des *Local Government and Housing Act* 1989 befreite Kommunen von der Pflicht, selbst Wohnraum anzubieten. Sie durften ihre Wohnungsbestände auf *housing associations* (Wohnungsbaugesellschaften) und soziale Vermieter übertragen.⁶⁹⁰

Schließlich liberalisierte der *Housing Act* 1988 den privaten Mietsektor vollständig. Die (*fully*) *assured tenancy* ist seit dem 15.01.1989 die Standardmietvertragsart.⁶⁹¹ Der Vermieter konnte eine Marktmiete fordern. Herausverlangen konnte der Vermieter die Wohnung nur unter strengen Voraussetzungen.⁶⁹² Durch entsprechenden Hinweis an den Mieter vor Vertragsschluss konnte der Vermieter statt einer *fully assured tenancy* eine *assured shorthold tenancy* begründen.⁶⁹³ Die Initiallaufzeit betrug dann sechs Monate.⁶⁹⁴ Nach der Initiallaufzeit konnte der Vermieter die Wohnung ohne Weiteres herausverlangen. Dieser deutlich reduzierte Mieterschutz führte dazu, dass die Vermieter nun tatsächlich eine Marktmiete durchsetzen konnten.⁶⁹⁵ Ziel der Deregulierung war es, den privaten Mietsektor wiederzubeleben und die Wohnungsqualität zu steigern.⁶⁹⁶ Der *Housing Act* 1996 machte die *assured shorthold tenancy* zur Standardmietvertragsart auf dem privaten Mietsektor.⁶⁹⁷ Einem Hinweis an den Mieter, um diese in Abweichung zur (*fully*) *assured tenancy* zu begründen, bedarf es nicht mehr.

Direkten Einfluss auf das Mietrecht in England hat auch der *Human Rights Act* 1998. Dieser inkorporierte die EMRK in englisches Recht, sodass sie seither direkt anwendbar ist.⁶⁹⁸ Weil

687 Orji/Sparks, *Report England*, S. 9, 98.

688 Art. 79 *Housing Act* 1985.

689 Garrett, *Consequences of Thatcherism*, 361 (364).

690 *Office for National Statistics, Home Ownership*.

691 Heath, *The historical context*, S. 6.

692 *University of Cambridge, Private Rented Sector*, S. 112.

693 Art. 2 Absatz 2 d) *Housing Act* 1988.

694 Art.20 Absatz 1 *Housing Act* 1980.

695 Art. 1-23, *schedule 1-2 Housing Act* 1988.

696 Thornton in Wall, *Soziales Mietrecht*, S. 82.

697 Art. 52 *Housing Act* 1996.

698 Orji/Sparks, *Report England*, S. 109.

die englische Rechtsordnung nicht zwischen öffentlichem und privatem Recht trennt, ist sie auch im Zivilrecht unmittelbar zu beachten.⁶⁹⁹

Der *Localism Act* 2011 führte die *flexible (secure) tenancy* ein, welche im sozialen Wohnungsmarkt flexiblere Mietverhältnisse gewährleisten sollte.⁷⁰⁰ Außerdem führte das *affordable homes programme* 2011-2015 die sogenannte *affordable rent* ein. Diese beträgt bis zu 80 % der Marktmiete und ist eine neue Form des sozialen Mietzinses.

Am 01.06.2019 trat der *Tenant Fees Act* für bis dahin geschlossene Altverträge und am 01.06.2020 für alle Mietverträge in Kraft. Er regelt abschließend die Kostenpositionen, welche der Vermieter vom Mieter fordern darf. Beispielsweise darf er für den ersten Monat keinen höheren Mietzins verlangen als für Folgemonate und dem Mieter somit keine verdeckten Vermittlungsgebühren auferlegen.

Der am 25.03.2020 in Kraft getretene *Coronavirus Act* 2020 beschränkte die Möglichkeiten zur vermietetseitigen Kündigung bis zum 30.09.2020, indem er Kündigungsgründe limitierte und Kündigungsfristen verlängerte. Diese Regelungen liefen mittlerweile aus, da die gesetzliche Verlängerungsoption ungenutzt verstrich.

C.III.4 Mietsektoren und anzuwendendes Recht

Das englische Recht unterscheidet zwischen öffentlichem, sozialem Mietsektor und privatem Mietsektor. Auf dem öffentlichen/sozialen Mietsektor sind Gemeinden (*local authorities*) und soziale Vermieter tätig. Sie bieten Wohnungen zum kostendeckenden Mietzins (*social rent*) und mit Mietzinsen in Höhe von maximal 80 % des Marktpreises (*affordable rent*) an.⁷⁰¹

Daneben besteht der private Mietsektor, auf dem private Vermieter (*private landlords*) ebenso wie Wohnungsbaugesellschaften mit einem Teil ihrer Wohnungen („*housing associations acting as private landlords*“) agieren.⁷⁰² Für diese Wohnungen dürfen Vermieter die Marktmiete fordern.

Die unterschiedlichen Mietvertragsarten bedingen unterschiedliche Rechte und Pflichten. Entscheidend für die Einordnung eines Mietvertrags unter ein Regelungssystem ist, wer als

699 Orji/Sparks, *Report England*, S. 109.

700 Art. 154ff. *Localism Act* 2011.

701 Orji/Sparks, *Report England*, S. 10.

702 Orji/Sparks, *Report England*, S. 10.

Vermieter auftritt und der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Neuregelungen entfalten grundsätzlich keine Rückwirkung.⁷⁰³

Für vor dem 15.01.1989 geschlossene Mietverhältnisse auf dem privaten Mietsektor ist der *Rent Act* 1977 anwendbar. Die Verträge sind *protected* bzw. *regulated tenancies*. Für seit dem 15.01.1989 geschlossene Mietverträge gilt das Recht des *Housing Act* 1988 und die Mietvertragsart ist grundsätzlich eine *(fully) assured tenancy*. Für seit dem 28.02.1997 geschlossene Mietverträge bleibt der *Housing Act* 1988 zwar anwendbar, die Mietvertragsart ist jedoch eine *assured shorthold tenancy*.

Anders verhält es sich auf den öffentlichen und sozialen Mietsektoren. Hier ist zwischen den Anbietern zu differenzieren:

Der *Housing Act* 1985 findet auf vor dem 31.03.2012 begründete Mietverhältnisse mit einer Gemeinde als Vermieterin anzuwenden. Verbindliche Mietvertragsart ist die *secure tenancy*. Für seit diesem Datum geschlossene Verträge kann die Gemeinde zunächst eine *flexible tenancy* abschließen. Kommt der Mieter seinen Pflichten nach, wandelt sich diese nach der Initiallaufzeit in eine *secure tenancy*.

Soziale Vermieter (*registered social landlords*) schlossen bis zum 15.01.1989 ebenfalls *secure tenancies* nach dem *Housing Act* 1985. Seit dem 15.01.1989 gelten für die Vermietung durch Gemeinden und soziale Vermieter unterschiedliche Vorgaben. Für von sozialen Vermietern geschlossene Verträge ist seither der *Housing Act* 1988 zu beachten. Mietvertragsart ist die *(fully) assured tenancy*.

C.III.5 Mietvertragsarten

Die Kündigungsmöglichkeiten und Mieterhöhungsmechanismen der Mietvertragsarten unterscheiden sich wesentlich. Da diese Gestaltungsrechte eng miteinander verknüpft sind, betrachtet diese Arbeit sie gemeinsam unter dem Stichpunkt „Mieterhöhung“. Nachfolgend werden die Voraussetzungen der unterschiedlichen Mietvertragsarten vorgestellt. Hierbei beschränkt sich die Untersuchung auf die mit dem kontinentaleuropäischen Mietvertrag über Wohnraum vergleichbaren Mietvertragsarten.

Zu unterscheiden sind das *tenancy agreement* und die *licence*. Das *tenancy agreement* gibt dem Mieter das Recht, in der Mietwohnung unter Ausschluss Dritter zu wohnen. Abweichend

703 Thornton in Wall, Soziales Mietrecht, S. 80.

hierzu genehmigt der Vermieter dem Mieter mit der *licence* die Wohnung zu nutzen. In letzterem Fall erhält der Mieter ein schwächeres Besitzrecht. Die weitere Untersuchung beschränkt sich auf Mietverträge im Sinne des *tenancy agreements*.

Darüber hinaus existiert eine Vielzahl weiterer Mietvertragsarten. Diese sind gebräuchlich, wenn Geschäftsräume oder sonstige Gebäude Vertragsgegenstand sind. Außerdem gelten abweichende Regelungen für die Vermietung landwirtschaftlicher Flächen, von Studentenwohnheimen, Ferienwohnungen, für einen Vermieter, der im gleichen Gebäude/der gleichen Unterkunft wohnt (*occupiers with basic protection oder excluded occupiers*) oder zur Untermiete (*subtenants*).

C.III.5.1 Privater Mietsektor

C.III.5.1.1 Assured shorthold tenancy

Die durch den *Housing Act* 1980 eingeführte assured shorthold tenancy modifizierte der *Housing Act* 1988.⁷⁰⁴ Seit dem 27.02.1997⁷⁰⁵ ist die *assured shorthold tenancy* die Standardmietvertragsart für die Vermietung von Wohnraum durch private Vermieter. Sie hat heute einen Anteil von nahezu 100 % der Wohnraummietverträge auf dem privaten Mietsektor.⁷⁰⁶

Voraussetzung für den Abschluss einer *assured shorthold tenancy* ist ein auf dem privaten Mietsektor seit dem 15.01.1989 geschlossenes Mietverhältnis über Wohnraum, welches dem Mieter volle Besitzgewalt (*exclusive occupation*) einräumt, bei dem der Vermieter nicht im selben Gebäude wohnt und der Mietzins weder 100.000 GBP über- noch 250 GBP pro Jahr unterschreitet.⁷⁰⁷

Die ursprünglich erforderliche Initiallaufzeit von sechs Monaten entfiel am 28.02.1997.⁷⁰⁸ Zwar vereinbaren die Vertragsparteien weiterhin regelmäßig eine Initiallaufzeit, möglich ist jedoch auch ein Mietverhältnis mit von Beginn an unbestimmter, sich periodisch verlängernder Laufzeit.⁷⁰⁹

704 Art. *Housing Act* 1988.

705 Eingeführt durch Art. 96 *Housing Act* 1996.

706 Orji/Sparks, *Report England*, S. 92.

707 Art. 2 Absatz 1 (b), 3A (b), 10 *schedule 1 Housing Act* 1988.

708 Art. 96 *Housing Act* 1996, Art. 20 *Housing Act* 1988.

709 Orji/Sparks, *Report England*, S. 92.

Zum Ablauf der Initiallaufzeit kann der Vermieter den Mietvertrag mit einer Frist von zwei Monaten schriftlich und ohne Angabe von Gründen kündigen.⁷¹⁰ Bei Vereinbarung einer periodischen Laufzeit richtet sich die Kündigungsfrist nach der Länge einer frei verhandelbaren Periode. Ein zum Ende der Initiallaufzeit nicht gekündigter Mietvertrag wandelt sich automatisch in einen sich mit unbestimmter Laufzeit und periodisch verlängernden gesetzlichen Mietvertrag um.⁷¹¹ Die Länge der periodischen Verlängerung bemisst sich nach dem Intervall der Mietzahlung.⁷¹²

C.III.5.1.2 (Fully) assured tenancy (auch sozialer Mietsektor)

Diese Mietvertragsart war zwischen dem 15.01.1989 und dem 26.02.1997 die Standardmietvertragsart für Mietverträge über Wohnraum auf dem privaten Mietsektor. Neuabschlüsse nehmen fast ausschließlich soziale Vermieter vor, für welche diese Mietvertragsart nunmehr statt der *secure tenancy* die Standardmietvertragsart ist.⁷¹³ Diese müssen den Mieter bei Vertragsabschluss hierauf gesondert hinweisen, da andernfalls eine *assured shorthold tenancy* entstünde.⁷¹⁴ Im Übrigen gelten dieselben Voraussetzungen wie für die *assured shorthold tenancy*.

Wesentlicher Unterschied zur *assured shorthold tenancy* ist das Mieterschutzniveau: Der Vermieter kann den Mietvertrag zum Ablauf einer Initiallaufzeit oder einer Periode nur kündigen, wenn er einen Herausgabegrund gerichtlich geltend macht.⁷¹⁵ Diese sind abschließend normiert und beruhen auf dem Rechtsgedanken, dass die Interessen des Vermieters an der Herausgabe der Wohnung die Interessen des Mieters am Verbleib in der Wohnung überwiegen.⁷¹⁶ Es gibt Gründe, aus denen das Gericht die Herausgabebefehle erlassen muss (obligatorische Gründe) und solche, bei welchen es im Ermessen des Gerichts steht (fakultative Gründe).⁷¹⁷ Für *tenancies* mit fixer Laufzeit können die Vertragsparteien weitere Gründe vereinbaren.⁷¹⁸ Wegen dieser Kündigungsgründe besteht für den Mieter große Sicherheit am

710 Art. 21 Absatz 1b, 4a *Housing Act* 1998, Art. 98 *Housing Act* 1996.

711 Art. 21 Absatz 2, 5 Absatz 2, Halbsatz 2 *Housing Act* 1988.

712 Art. 5 Absatz 3 d) *Housing Act* 1988.

713 Orji/Sparks, *Report England*, S. 100.

714 Orji/Sparks, *Report England*, S. 100.

715 Art. 5 Absatz 1 a); Art. 5 Absatz 1a, Art. 6a, 1 b), 5 1 c). *Housing Act* 1988

716 Vgl. Art. 7 Absatz 1-5, i.V.m. *schedule 2* Abschnitte 1-3 *Housing Act* 1988.

717 *Schedule 2* Abschnitte 1 bzw. 2 des *Housing Act* 1988.

718 Art. 5 Absatz 1 c) *Housing Act* 1988.

Fortbestand des Mietverhältnisses. Gegen unberechtigte Mieterhöhungen kann der Mieter vorgehen, ohne eine Kündigung zu riskieren.

Obligatorische Gründe normiert Abschnitt 1 Nrn. 1-8 des Anhangs 2 zum *Housing Act 1988*: Dies sind beispielsweise Eigenbedarf des Vermieters (Nr. 1) und nicht im vermieteten Zustand durchführbare Renovierungsvorhaben (Nr. 6). Das Gericht kann die Ausweisung aussprechen, wenn der Vermieter dem Mieter alternativen Wohnraum anbietet (Nr. 9), der Mieter sich im Mietrückstand befindet (Nrn. 10 und 11), dieser eine sonstige Vertragsverletzung begeht (Nr. 12) oder er den Vermieter durch falsche Angaben zum Abschluss des Vertrags verleitet (Nr. 17).

C.III.5.1.3 *Controlled/regulated/protected/statutory tenancy*

In der Zeit von 1915 bis 1989 gab es viele, unterschiedliche Mietvertragsarten.⁷¹⁹ Gemäß Art. 1 Rent Act 1977 war jeder Mietvertrag eine *protected tenancy*. Hiervon ausgenommen waren Mietverträge mit Gemeinden oder sozialen Vermietern.⁷²⁰ Vor dem 06.07.1957 geschlossene Mietverträge waren zugleich *controlled tenancies*.⁷²¹ Dies änderte der Rent Act 1980, welcher die meisten *controlled tenancies* zu *regulated tenancies* umwandelte.⁷²² Von vornherein war ein vor dem 15.01.1989 geschlossener Mietvertrag über Wohnraum eine *regulated tenancy*, wenn er keine *controlled tenancy* war.⁷²³ Solange das vertragliche Mietverhältnis entweder als *controlled* oder als *regulated tenancy* besteht, ist dies zugleich eine *protected tenancy*.⁷²⁴ Ausnahmsweise entsteht eine *regulated tenancy* auch dann, wenn ein Mieter einer *regulated tenancy* mit demselben bisherigen Vermieter nach dem 15.01.1989 einen neuen Mietvertrag abschließt.⁷²⁵ Mit Übergang in das gesetzliche Mietverhältnis wird es zur *statutory tenancy*.⁷²⁶

Die *regulated tenancy* ist der Vorgänger der *(fully) assured tenancy*. Das Mieterschutzniveau der *regulated tenancy* ähnelt dem der *(fully) assured tenancy*. Abweichend von der *(fully) assured tenancy* kann der Vermieter das Mietverhältnis zum Ablauf der Initiallaufzeit oder

719 Orji/Sparks, *Report England*, S. 94.

720 Art. 14, 15 *Rent Act 1977*.

721 Art. 17 Absatz 1 a)-b *Rent Act 1977*.

722 Art. 64 Absatz 1 *Housing Act 1980 Communities and Local Government, Regulated Tenancies*, S. 9.

723 Art. 18 *Rent Act 1977; Communities and Local Government, Regulated Tenancies*, S. 5.

724 *Communities and Local Government, Regulated Tenancies*, S. 9.

725 *Communities and Local Government, Regulated Tenancies*, S. 5.

726 *Communities and Local Government, Regulated Tenancies*, S. 9.

zum Ende einer Periode ohne gerichtliche Geltendmachung kündigen. Allerdings verliert der Mieter nicht bereits durch Kündigung sein Wohnrecht. Vielmehr wandelt sich das Mietverhältnis durch die Kündigung in ein gesetzliches Mietverhältnis (*statutory tenancy*) um und besteht als solches solange fort, wie der Mieter die Wohnung bewohnt.⁷²⁷ Der Vermieter kann den Besitz erst verlangen, wenn er, wie bei der (*fully*) *assured tenancy* bereits im Rahmen der Kündigung erforderlich, einen der normierten Gründe gerichtlich geltend macht.

C.III.5.2 Öffentlicher/Sozialer Mietsektor

C.III.5.2.1 *Secure tenancy*

Durch Gemeinden oder soziale Vermieter geschlossene Mietverträge waren *secure tenancies* nach dem *Housing Act* 1985. Die Rechte des Mieters sind bei dieser Mietvertragsart besonders ausgeprägt. Der Mieter hat ein lebenslanges Wohnrecht, ein Umzugsrecht in eine andere Wohnung des Vermieters, das Recht auf Kompensation für zu Verbesserungen an der Wohnung aufgewandte Mittel sowie ein Kaufrecht.

Für soziale Vermieter änderte sich dies am 15.01.1989. Seither ist die (*fully*) *assured tenancy* die Standardmietvertragsart. Für die Zeit, in der soziale Vermieter noch *secure tenancies* schlossen, war der Mietzins eine *fair rent*.⁷²⁸ Die bei der Mieterhöhung zu beachtenden Regularien sind bei der *regulated tenancy* dargestellt und gelten entsprechend.

C.III.5.2.2 *Flexible tenancy (new secure tenancy)*

Der *Localism Act* 2011 führte für von Gemeinden vermieteten Wohnraum ab dem 01.04.2012 optional die *flexible (secure) tenancy* anstelle der (*lifetime*) *secure tenancy* ein.⁷²⁹ Dies ermöglicht den Gemeinden eine größere Flexibilität bei der Vermietung.⁷³⁰ Bei der *flexible (fixed term) tenancy* kann der Vertrag im Unterschied zur (*lifetime*) *secure tenancy* eine Initiallaufzeit vorsehen. Diese beträgt mindestens zwei und maximal fünf Jahre.⁷³¹ Der Vermieter muss schriftlich mitteilen, dass er eine *flexible tenancy* abschließen will.⁷³²

727 *Communities and Local Government, Regulated Tenancies*, S. 9.

728 Art. 86, 87 *Rent Act* 1977; *Shelter, Secure Housing*.

729 Orji/Sparks, *Report England*, S. 99, 160; Wilson, *Succession rights*, S. 7.

730 *Communities and Local Government, Fairer Future*, S. 23.

731 *Shelter, Flexible Tenancies*.

732 Art. 154 *Localism Act* 2011, Art. 107a Absatz 2 b) *Housing Act* 1985.

Während der Initiallaufzeit kann der Vermieter nur nach gerichtlicher Geltendmachung eines Kündigungsgrundes kündigen.⁷³³ Am Ende der Initiallaufzeit hat der Vermieter drei Handlungsoptionen, er kann den erneuten Abschluss einer *flexible tenancy* anbieten, den Vertrag in eine *secure tenancy* überführen oder das Mietverhältnis beenden.⁷³⁴ Soll das Mietverhältnis nach der Initiallaufzeit enden, so muss der Vermieter es mit einer Frist von sechs Monaten kündigen.⁷³⁵ Bleibt der Vermieter untätig, wandelt sich das Mietverhältnis automatisch in eine *secure tenancy* um.⁷³⁶

C.III.6 Mieterhöhungsmechanismen

Das bei Mieterhöhungen zu beachtende Mietrechtssystem hängt von verschiedenen Faktoren ab. Primär ist die Mietvertragsart zu bestimmen, anschließend zwischen Regelungen für Anfangs- bzw. Bestandmietzinse zu differenzieren. Zusätzlich sind Verträge mit fester Laufzeit (Initiallaufzeit) und mit sich periodisch verlängernder Laufzeit voneinander abzugrenzen. Schließlich ist zwischen ein- und zweiseitigen Mieterhöhungen zu unterscheiden. Teilweise ist darüber hinaus zu berücksichtigen, ob ein registrierter Mietzins existiert.

C.III.6.1 Privater Mietsektor

C.III.6.1.1 Assured shorthold tenancies

Die teilweise existierenden gesetzlichen Mieterhöhungsmechanismen sind dispositiv.⁷³⁷ Der Anfangsmietzins ist nicht reguliert. Die Vertragsparteien können diesen frei aushandeln.

Bei Erhöhungen des Bestandmietzinses sind zum einen ein- und zweiseitige Mieterhöhungen und zum anderen Verträge mit bzw. ohne feste Initiallaufzeit zu differenzieren:

Den Mietzins von Mietverträgen mit bestimmter (Initial-)Laufzeit kann der Vermieter nur erhöhen, wenn der Mietvertrag dies ausdrücklich regelt oder der Mieter der Mieterhöhung zustimmt.⁷³⁸ Bei vertraglicher Regelung gelten diese. Obwohl Mieterhöhungsklauseln zulässig sind, sehen nur wenige Mietverträge im Wohnraummietrecht diese vor. Anders ist dies im gewerblichen Mietrecht.

⁷³³ *Shelter, Flexible Tenancies.*

⁷³⁴ *Shelter, Flexible Tenancies.*

⁷³⁵ *Communities and Local Government, Fairer Future, S. 24.*

⁷³⁶ *Shelter, Flexible Tenancies.*

⁷³⁷ *Contour Homes v. Rowen* [2007] EWCA Civ 842; *London District Properties Management v. Goolamy* [2009] EWHC 1367.

⁷³⁸ *Government Digital Service, Renting out your Property (England and Wales).*

Es existieren keine Vorgaben dazu, wie eine Mieterhöhungsklausel auszugestalten ist. Insbesondere können die Parteien eine indexorientierte oder eine Staffelmiete vereinbaren.⁷³⁹ Bei entsprechender Vereinbarung erhöht sich der Mietzins zum festgelegten Zeitpunkt ohne Ankündigung automatisch.

Die Aufnahme einer Klausel ist entbehrlich, da der Mietvertrag jeweils nur von Periode zu Periode läuft und der Vermieter den Mietvertrag zum Ende jeder Periode willkürlich kündigen darf. Ähnlich einer Änderungskündigung kann der Vermieter den Mieter zum Abschluss eines neuen Mietvertrags zu geänderten Konditionen drängen.

Auch während der periodischen Verlängerung des Mietvertrags als *contractual tenancy* (in Abgrenzung zur *statutory tenancy*) ist eine Mieterhöhung bei entsprechender Regelung im Mietvertrag oder mit Zustimmung des Mieters jederzeit möglich.

Eine vertraglich nicht vereinbarte einseitige Mieterhöhung ist während der Initiallaufzeit unzulässig. Bei Kündigung schließt sich an die Initiallaufzeit ein gesetzlicher periodischer Mietvertrag an (*statutory tenancy*).

Mieterhöhungen während der Laufzeit eines gesetzlichen periodischen Mietvertrags muss der Vermieter mit einem speziellen Formular ankündigen.⁷⁴⁰ Die Frist richtet sich nach der Länge der Intervalle. Bemessen sich die Intervalle nach Wochen und Monaten, beträgt die Ankündigungsfrist einen Monat, bei jährlichen Intervallen sechs Monate und bei anderen Intervallen deren jeweilige Länge (z.B. drei Monate bei quartalsweiser Verlängerung).⁷⁴¹ Beachtet der Vermieter diese Formalien nicht, ändert sich der Mietzins nicht.

Zwischen Beginn des periodischen Mietvertrags bzw. einer Mieterhöhung und einer weiteren Mieterhöhung muss mindestens ein Jahr vergehen.⁷⁴²

Der Vermieter kann den Mietzins immer nur zu Beginn und nicht während einer Periode anheben. Die Mieterhöhung gilt mit Beginn der nächsten Periode, es sei denn, der Mieter hat die Mieterhöhung als zu hoch gerügt und gemeldet.⁷⁴³ Auch wenn diese Möglichkeit formell besteht, bietet sie dem Mieter nur wenig Schutz. Der Mieter kann sich abhängig von der Art

739 Orji/Sparks, *Report England*, S. 166; White gegen *Riverside Housing Association* [2005] EWCA Civ 1385.

740 *Communities and Local Government, Assured and Assured Shorthold Tenants Guide*, S. 27.

741 Art. 13 Absatz 3 *Housing Act 1988*.

742 Art. 13 Absatz 2 b), c) *Housing Act 1988*.

743 Art. 13 Absatz 4 a) *Housing Act 1988*.

des Mietvertrags kaum gegen die Mieterhöhung wehren. Aufgrund des fehlenden Kündigungsschutzes kann der Vermieter den Vertrag willkürlich kündigen.

C.III.6.1.2 (Fully) assured tenancy (auch sozialer Mietsektor)

Die (*fully*) *assured tenancy* schützt den Mieter vor willkürlichen Kündigungen. Der Vermieter darf nur wegen eines der enumerativ aufgeführten Kündigungsgründe kündigen.

Für soziale Vermieter können zusätzlich Mietzinsbeschränkungen gelten. Die Vertragsart *assured tenancy* nutzen heute fast ausschließlich soziale Vermieter. Doch nicht jedes Mal, wenn ein sozialer Vermieter eine *assured tenancy* schließt, ist der Mietzins beschränkt. Grundsätzlich kann auch ein sozialer Vermieter eine Marktmiete fordern. Abweichendes gilt nur für Wohnraum i Anwendungsbereich des *Affordable Homes Programmes* 2011-15 bzw. Nachfolgeregelungen.⁷⁴⁴ Um Wiederholungen zu vermeiden, werden die Beschränkungen der Miethöhe bei Anwendbarkeit des *Affordable Homes Programmes* 2011-15 im Rahmen der *secure tenancy* dargestellt und an dieser Stelle ausnahmsweise nach unten verwiesen.

C.III.6.1.3 Controlled/regulated/protected/statutory tenancies⁷⁴⁵

Die Mieterhöhungsmechanismen der *controlled tenancy* klammert diese Arbeit aus, da sie praktisch nicht mehr relevant sind, seit die *regulated tenancies* sie ablösen. Auch *regulated tenancies* existieren heutzutage kaum noch. Die Ausführungen hierzu beschränken sich auf die Grundzüge.

Regulated tenancies sind von einem privaten Vermieter vor dem 15.01.1989 geschlossene Mietverträge und später mit demselben Vermieter wiederholt geschlossene Mietverträge. Es existieren nur noch wenige so alte Mietverträge, sodass die Relevanz gering ist. Im Jahr 2001 machten *regulated tenancies* nur ca. 6 % der Mietverhältnisse auf dem privaten Mietsektor in England aus.⁷⁴⁶ Dieser Anteil dürfte sich bis heute weiter deutlich reduziert haben. In Bezug auf den Anfangs-/Bestandsmietzins ist zu unterscheiden, ob eine *fair rent* registriert ist oder nicht:

Ist bei Vertragsabschluss keine *fair rent* registriert, können die Vertragsparteien den Anfangsmietzins frei aushandeln.⁷⁴⁷ Einigen sie sich nicht, legt ein *rent officer* auf Antrag eine *fair*

744 Orji/Sparks, *Report England*, S. 164.

745 *Government Digital Service, Renting out your Property (England and Wales)*.

746 Heath, *The historical context*, S. 6.

747 *Communities and Local Government, Regulated Tenancies*, S. 34.

rent fest. Er orientiert sich an den im *Rent Act* 1977 benannten Kriterien. Regeln die Mietvertragsparteien den Mietzins vertraglich, sind Erhöhungen nur in den folgenden Konstellationen zulässig:

Enthält der Mietvertrag eine Regelung über spätere Mieterhöhungen, so gilt diese Regelung. Für die Mieterhöhung gelten die vereinbarten Voraussetzungen.

Ohne vertragliche Regelung kann der Vermieter den Mietzins nur erhöhen, wenn er mit dem Mieter einen weiteren schriftlichen Vertrag über die Mieterhöhung (*rent agreement*) schließt. Zugleich muss er darauf hinweisen, dass es die rechtliche Stellung des Mieters nicht beeinflussen würde, wenn er keinen neuen Vertrag schliesse. Auch auf die für beide Parteien bestehende Möglichkeit, eine *fair rent* zu beantragen, ist hinzuweisen.⁷⁴⁸

Außerdem kann der Vermieter den Mietzins erhöhen, wenn sich die Kosten für durch den Mieter zu tragende Positionen erhöhen. Er muss dem Mieter die Mieterhöhung auf dem dafür vorgesehenen Formular mitteilen.⁷⁴⁹

Schließlich kann der Vermieter, unabhängig von einer vertraglichen Regelung, eine *fair rent* beantragen. Liegt diese über dem derzeitigen Mietzins, kann er sie entsprechend dem folgenden *Procedere* erhöhen. Sieht der Mietvertrag eine Mieterhöhung nicht vor, kann er diese erst nach Umwandlung in ein gesetzliches Mietverhältnis (*statutory tenancy*) fordern. Hierfür muss der Vermieter eine Kündigung unter Angabe der Kündigungsfrist aussprechen. Diese beträgt bei einem wöchentlich oder monatlich periodisch verlaufenden Mietverhältnis vier Wochen.⁷⁵⁰ Diese Kündigung kann der Vermieter mit einer Mieterhöhungserklärung verbinden.⁷⁵¹

Einigen sich die Vertragsparteien auf keine Miethöhe, sondern ermitteln hierzu ermächtigte Stellen (*rent officer, First-tier Tribunal* (ehemals *Rent Assessment Committee*)) diese auf Grundlage des *Rent Act* 1977, gewährt die *regulated tenancy* den Mietern einen fairen Mietzins (*fair rent*). Der faire Mietzins limitiert den maximal zulässigen Mietzins.⁷⁵² Will der Vermieter den Mietzins über diesen anheben, muss er die Neuregistrierung bei der *Valuation Office Agency* (VOA) beantragen. Selbst bei vertraglicher Vereinbarung besteht kein Anspruch

748 Art. 51 Absatz 4 a)-b) *Rent Act* 1977.

749 *Communities and Local Government, Regulated Tenancies*, S. 34.

750 *Communities and Local Government, Regulated Tenancies*, S. 15.

751 *Communities and Local Government, Regulated Tenancies*, S. 31.

752 Art. 44 Absatz 1, S. 1 *Rent Act* 1977.

auf einen den registrierten Mietzins übersteigenden Mietzins. Vereinbaren die Vertragsparteien einen Mietzins über der registrierten *fair rent*, reduziert sich dieser entsprechend.⁷⁵³

Die *fair rent* berücksichtigt die in Art. 70 Absatz 1 a)-b) *Rent Act* 1977 aufgezählten Bewertungskriterien. Diese umfassen den Erhaltungszustand, die Lage, das Alter und die Ausstattung des Mietobjekts. Unbeachtlich sind vom Mieter verursachte Schäden oder von diesem nicht geschuldete Verbesserungen.⁷⁵⁴ Der ermittelte Mietzins spiegelt keine Marktmiete wider. Er wird unter der Annahme, dass Angebot und Nachfrage gleich hoch sind, festgelegt. Eine gegebenenfalls bestehende Wohnungsknappheit blendet er aus.⁷⁵⁵ I.d.R. liegt der Mietzins daher unter der auf dem freien Markt zu erzielenden Marktmiete.

Für nach dem 01.02.1999 registrierte Mieten gilt eine Höchstgrenze. Diese errechnet sich aus dem bisher registrierten Mietzins zuzüglich der prozentualen Erhöhung des Verbraucherpreisindex seit diesem Zeitpunkt, addiert um eine weitere Erhöhung in Höhe von 7,5 % bei der ersten Neuregistrierung nach diesem Zeitpunkt oder ergänzt um einen Aufschlag in Höhe von 5 % für alle nachfolgenden Registrierungen.⁷⁵⁶ Einen neu registrierten Mietzins muss der Vermieter dem Mieter schriftlich mitteilen. Dieser wird ab der Registrierung fällig.⁷⁵⁷ Eine bis zu vier Wochen rückwirkende Mieterhöhung ist möglich.⁷⁵⁸

Der Vermieter kann eine Neuberechnung *der fair rent* alle drei bzw. zwei Jahre beantragen, sofern der Wert der Mietsache sich nicht bereits vorher erheblich ändert.⁷⁵⁹ Die Frist beginnt (bei der Berechnung durch einen *rent officer*) mit Registrierung und bei Überprüfung durch *das First-tier Tribunal* mit dessen Entscheidung. Dieses entscheidet über den vom *rent officer* festgelegten und durch eine der Mietparteien zur Prüfung vorgelegten Mietzins. Ohne Antrag auf Neuberechnung, bleibt ein registrierter Mietzins zeitlich unbefristet gültig.⁷⁶⁰

753 *Communities and Local Government, Regulated Tenancies*, S. 30.

754 *Communities and Local Government, Regulated Tenancies*, S. 18-19.

755 Art. 70 Absatz 2 *Rent Act* 1977.

756 *Communities and Local Government, Regulated Tenancies*, S. 19-20.

757 Art. 49 *Rent Act* 1977.

758 *Communities and Local Government, Regulated Tenancies*.

759 Art. 67 Absatz 3 *Rent Act* 1977, Art. 60 Absatz 1, 2 *Housing Act* 1980; Abschnitt "*Changing a regulated tenancy (fair rent)*" in *Government Digital Service, Renting out your Property (England and Wales)*.

760 *Communities and Local Government, Regulated Tenancies*, S. 27.

Schließlich kann der Vermieter den Mietzins nur aufgrund vertraglicher Regelungen oder wenn eine *statutory tenancy* vorliegt, erhöhen.⁷⁶¹ Der Vermieter muss das vertragliche Mietverhältnis kündigen, um das Mietverhältnis in eine *statutory tenancy* umzuwandeln.

C.III.6.2 Öffentlicher/Sozialer Mietsektor

C.III.6.2.1 (Fully) assured tenancy

Private registered providers schlossen vor dem 15.01.1989 *secure tenancies* und vereinbarten seit dem 15.01.1989 *(fully) assured tenancies* (zu Letzteren siehe die Ausführungen zum privaten Mietsektor).

C.III.6.2.2 Secure tenancy/flexible tenancy

Auf dem öffentlichen/sozialen Mietsektor sind zwei Mietzinsmodelle zu differenzieren: zum einen die *social rent* (sozialer Mietzins) und zum anderen die *affordable rent* (angemessener Mietzins). Beide Mietzinsmodelle sind gemäß Art. 68, 69 *Housing Act* 2008 soziale Mieten. Dieser *act* legaldefiniert die Voraussetzungen einer Sozialwohnung (*low cost rental accommodation*). Sozialwohnungen sind zu unter der Marktmiete liegenden Mietzinsen vermietete Wohnungen, für die Regelungen gelten, die sicherstellen, dass Personen Wohnraum erhalten, die dieses Bedürfnis nicht auf dem freien Markt befriedigen können.⁷⁶²

Beide Mietzinsmodelle bieten Gemeinden und boten soziale Vermieter an. Sie haben hierbei die jeweils für sie geltenden Richtlinien zu beachten.⁷⁶³ Die Richtlinien zur Miethöhe sind für Gemeinden und soziale Vermieter separat aber parallel geregelt und werden zusammen erörtert. Sie gelten einheitlich für die *secure tenancy* wie auch für die *flexible secure tenancy*.

Welches der beiden Mietzinsmodelle gilt, hängt davon ab, ob der Vermieter den Wohnraum frei finanziert hat und ob zwischen einer Gemeinde oder dem sozialen Vermieter und der *Homes and Communities Agency* (HCA), der *Greater London Authority* (GLA) oder dem *Secretary of State* eine Rahmenvereinbarung (*framework delivery agreement*) besteht.⁷⁶⁴ Sofern eine dieser Voraussetzungen erfüllt ist, kann der jeweilige Vermieter eine *affordable rent* fordern.

761 *Communities and Local Government, Regulated Tenancies*, S. 31.

762 Art. 69 a)-c) *Housing Act* 2008.

763 *Communities and Local Government, Guidance on Rents; Homes & Communities Agency, Rent Standard guidance*.

764 *Communities and Local Government, Guidance on Rents*, S. 11.

Die *social rent* ist ein deutlich unter der Marktmiete liegender Mietzins. Sie dient dazu, die laufenden Kosten zu decken.⁷⁶⁵

Dem Anfangsmietzins ist eine festgelegte Formel zugrunde zu legen. Anhand dieser ist der Grundmietzins für das Jahr 2000/2001 (*formular rent*) zu errechnen. Er erhöht sich für den Bestandsmietzins um den gestiegenen Einzelhandelspreisindex bzw. Lebenshaltungsindex zuzüglich eines jahresabhängig variablen Prozentpunktes.⁷⁶⁶ Die *social rent* ist eine „Zielmiete“.⁷⁶⁷ Bleibt der tatsächliche Mietzins bei einem bestehenden Mietverhältnis hinter der *formula rent* zurück, darf der Vermieter diese um weitere bis zu zwei Pfund pro Woche anheben, bis der Mietzins die *formula rent* erreicht.⁷⁶⁸

Darüber hinaus kann er den Mietzins um weitere 5-10 % Flexibilitätszuschlag erhöhen. Dieser soll eine Anpassung an lokale Faktoren ermöglichen.⁷⁶⁹

Eine Mietkappungsgrenze (*rent cap*) beschränkt die *formula rent*. Diese passte sich in den Jahren 2014/2015 um den Einzelhandelspreisindex zuzüglich eines Prozentpunktes und ab den Jahren 2015/16 um den Lebenshaltungsindex zuzüglich 1,5 Prozentpunkten an.⁷⁷⁰ Eine sich ergebende Divergenz zwischen *formula rent* und *rent cap* kann der Vermieter bei Neuvermietung schließen.⁷⁷¹

Die *affordable rent* soll Anreize für Investitionen in neuen sozialen Wohnraum schaffen.⁷⁷² Daher müssen Vermieter im Vergleich zur *social rent* generierte Mehreinnahmen für die Errichtung neuen Wohnraums einsetzen.⁷⁷³ Hieraus resultiert die Erwartung, dass für Altverträge die *social rent* der Regelfall bleibt, wohingegen Vermieter von neu geschaffenen Wohnraum regelmäßig eine *affordable rent* verlangen werden.⁷⁷⁴

Auch wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, müssen Vermieter nicht jede Wohnung zu einer *affordable rent* vermieten. Der Vermieter entscheidet, welche Wohnung er für eine

765 Homes & Communities Agency, Rent Standard guidance, S. 5.

766 Communities and Local Government, Guidance on Rents, S. 4, 9.

767 Homes & Communities Agency, Rent Standard guidance, S. 5.

768 Communities and Local Government, Guidance on Rents, S. 4, 9.

769 Communities and Local Government, Guidance on Rents, S. 8; Homes & Communities Agency, Rent Standard guidance, S. 6.

770 Communities and Local Government, Guidance on Rents, S. 8-9.

771 Communities and Local Government, Guidance on Rents, S. 9.

772 Communities and Local Government, Guidance on Rents, S. 11; Communities and Local Government, Affordable Homes Programme, S. 3.

773 Communities and Local Government, Affordable Homes Programme, S. 7.

774 Communities and Local Government, Guidance on Rents, S. 5, 7.

social rent und welche für eine *affordable rent* vermietet, um ein nicht näher konkretisiertes angemessenes Verhältnis herzustellen.⁷⁷⁵

Die *affordable rent* beträgt maximal 80 % der Brutto-Marktmiete und soll nicht niedriger sein als die *formula rent*.⁷⁷⁶ Sollte dies ausnahmsweise der Fall sein, gilt die *formula rent*.⁷⁷⁷ Die Brutto-Marktmiete bei Neuvermietung orientiert sich an den *Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation – Professional Standards*.⁷⁷⁸ Dieser Abschnitt untersucht diesen nicht, da es um die Mechanismen der Mieterhöhung und nicht um die Miethöhenbestimmung geht. Maßgeblich in diesem Zusammenhang ist ausschließlich, dass die *affordable rent* maximal 80 % der Brutto-Marktmiete beträgt. Unerheblich hingegen ist, wie hoch diese konkret ist. Ob die Miethöhe maximal 80 % der Brutto-Marktmiete beträgt, ist bei jeder Neuvermietung zu prüfen. Abweichendes gilt nur, wenn eine Periode endet und das Mietverhältnis als *statutory tenancy* fortbesteht.⁷⁷⁹ Ab einem jährlichen Einkommen von 60.000,- Pfund darf der Vermieter, auch im Anwendungsbereich des *affordable homes programme*, die volle Marktmiete fordern.⁷⁸⁰

Die *affordable rent* darf der Vermieter jährlich um nicht mehr als die Steigerung des Lebenshaltungsindex/Verbraucherpreisindex zuzüglich eines Prozentpunktes anheben.⁷⁸¹ Im Unterschied zur *social rent* bildet die *affordable rent* keine Zielvorgabe, sondern eine Mietobergrenze. Eine Differenz kann der Vermieter nicht durch stärkere Erhöhungen des Bestandsmietzinses, sondern erst bei Neuvermietung nachholen.⁷⁸²

Bei der Mitteilung über die Mieterhöhung ist zwischen mit Gemeinden und sozialen Vermietern geschlossenen Verträgen zu differenzieren. In ersterer Konstellation richtet sich die Mieterhöhung nach den Regelungen des *Rent Act 1985 (notice of variation)*, in letzterer Konstellation nach dem *Rent Act 1977 (increase of rent without notice to quit)*.⁷⁸³ Diese Konstellation besteht seit dem 15.01.1989 nur noch bei Altverträgen oder in Ausnahmefällen, d.h.

775 *Communities and Local Government, Affordable Homes Programme*, S. 3, 20.

776 *Communities and Local Government, Guidance on Rents*, S. 12.

777 *Homes & Communities Agency, Rent Standard guidance*, S. 13.

778 *Communities and Local Government, Guidance on Rents*, S. 12; *Homes & Communities Agency, Rent Standard guidance*, S. 13.

779 *Communities and Local Government, Guidance on Rents Housing*, S. 13.

780 *Guidance on Rents for Social Housing*, S. 5; *Homes & Communities Agency, Rent Standard guidance*, S. 15.

781 *Communities and Local Government, Guidance on Rents*, S. 12.

782 *Homes & Communities Agency, Rent Standard guidance*, S. 4.

783 Art. 93 *Rent Act 1977*, Art. 103 *Housing Act 1985*.

wenn ein sozialer Vermieter bei Mietvertragsabschluss von der standardmäßig vorgesehenen (*fully assured tenancy*) ausdrücklich abweicht.

Die Gemeinde als Vermieterin hat dem Mieter bei periodischem Mietvertrag die Veränderung der Miethöhe samt Fälligkeitsdatum mitzuteilen.⁷⁸⁴ Dieses muss je nachdem, welche Frist länger ist, entweder vier Wochen oder eine Mietperiode in der Zukunft liegen. Unerheblich ist, ob die Vertragsparteien das Mietverhältnis als periodisches begründen oder sich dieses erst durch Ablauf der festen Initiallaufzeit bzw. durch Kündigung und Gerichtsanordnung zu einem solchen umwandelt.⁷⁸⁵ Kündigt der Mieter vorher, tritt die Mieterhöhung nicht in Kraft.⁷⁸⁶

Soziale Vermieter müssen dem Mieter die Erhöhung des Mietzinses mitteilen. Hierbei müssen sie angeben, wann und in welchem Umfang sie den Mietzins erhöhen. Sie müssen die Mieterhöhung mindestens vier Wochen vor beabsichtigtem Wirksamwerden mitteilen.⁷⁸⁷ Kündigt der Mieter vorher, tritt die Mieterhöhung nicht in Kraft.⁷⁸⁸

C.III.6.3 Mieterhöhung wegen Renovierung/Modernisierung

Es existiert keine Regelung, wonach der Vermieter Kosten für Renovierungsarbeiten auf den Mieter umlegen kann. Allerdings besteht auch keine Pflicht des Vermieters, Verbesserungen an dem vermieteten Wohnraum vorzunehmen.⁷⁸⁹ Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass das *green deal programme* in England in der Zeit von 2011 bis 2013 Darlehen für energetische Sanierungen vorsah.⁷⁹⁰ Das Darlehen konnten Vermieter oder Mieter mit Zustimmung des jeweils anderen Vertragspartners beantragen.⁷⁹¹ Die Kosten für dieses Darlehen zahlte derjenige, der vertraglich die Zahlung des Stroms übernahm, mithin regelmäßig der Mieter.⁷⁹² Die Zahlung war direkt an den Darlehensgeber zu leisten. Funktional könnte

784 Art. 93 Absatz 1 *Rent Act 1977*.

785 Art. 102 Absatz 4, 86 Absatz 1, 82 Absatz 3 *Rent Act 1985*.

786 Art. 103 Absatz 6 *Rent Act 1985*.

787 Art. 93 Absatz 1 a.E. *Rent Act 1977*.

788 Art. 93 Absatz 2 *Rent Act 1977*.

789 *Property Hawk, Responsibility* (Unterscheidung zwischen 'repair' und 'improvement').

790 Art. 16 *Energy Act 2011*.

791 *Department of Energy & Climate Change, Green Deal*.

792 *Department of Energy & Climate Change, The Green Deal*, S. 15.

man hierin gleichwohl eine Mieterhöhung sehen, allerdings begrenzten die eingesparten Kosten die Höhe der zu zahlenden Darlehensrate.⁷⁹³ Das für den Wohnraum zu entrichtende Entgelt erhöhte sich nicht. Das Darlehen war an das Eigentum am geförderten Objekt geknüpft. Sofern der Mieter auszog, ging die Zahlungspflicht auf den Vermieter bzw. neuen Mieter über.⁷⁹⁴ Verkaufte ein Vermieter sein Objekt, wechselte die Zahlungspflicht auf den neuen Eigentümer bzw. Mieter. Hierüber musste der Verkäufer den Käufer bzw. neuen Mieter informieren.⁷⁹⁵

C.III.6.4 Erhöhung der Nebenkosten (service charges) Erhaltungs- und Reparaturarbeiten

Kosten für Erhaltungs- und Reparaturarbeiten werden in England als Teil der Nebenkosten betrachtet und deshalb an dieser Stelle mitbehandelt.

Das englische Mietrecht kennt keine gesetzlichen Regelungen zu verbrauchsabhängigen Nebenkosten. Diese Kosten (z.B. Strom, Wasser, Gas, Heizung, Telefon) rechnet der Mieter grundsätzlich direkt mit dem Lieferanten ab, sie sind nicht Bestandteil des (Warm-)Mietzinses.⁷⁹⁶ Abweichendes gilt für Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Fahrstuhl, Flurlicht).⁷⁹⁷ Vertraglich können die Beteiligten etwas anderes regeln.⁷⁹⁸

Die Nebenkosten umfassen die Kosten für Erhaltungs- und Reparaturarbeiten.⁷⁹⁹ Der Vermieter kann Kosten hierfür vom Mieter nur bei vertraglicher Vereinbarung erstattet verlangen.⁸⁰⁰ Den Parteien steht es frei, diese Erhaltungs- und Reparaturkosten betreffenden verbrauchsunabhängigen Nebenkosten, vertraglich auf den Mieter umzulegen.⁸⁰¹ Zwingend vom Vermieter zu tragende Kosten kann dieser nicht auf den Mieter verlagern.⁸⁰²

Da kaum gesetzliche Regelungen zu den Nebenkosten existieren, sondern diese auf vertraglicher Basis beruhen, ist eine Darstellung entbehrlich. Mietverträge sehen regelmäßig

793 *Government Digital Service, Green Deal: energy saving.*

794 *Department of Energy & Climate Change, The Green Deal, S. 18; Department of Energy & Climate Change, Green Deal.*

795 *Department of Energy & Climate Change, Green Deal.*

796 Schweizerisches Institut, Rechtsvergleichende Abklärung, S. 14, 16.

797 Schweizerisches Institut, Rechtsvergleichende Abklärung, S. 14.

798 Schweizerisches Institut, Rechtsvergleichende Abklärung, S. 14.

799 Schweizerisches Institut, Rechtsvergleichende Abklärung, S. 16.

800 Schweizerisches Institut, Rechtsvergleichende Abklärung, S. 16.

801 Schweizerisches Institut, Rechtsvergleichende Abklärung, S. 16.

802 Art. 11, 12 *Landlord and Tenant Act 1985*; Schweizerisches Institut, Rechtsvergleichende Abklärung, S. 18.

keine Regelungen über Nebenkosten vor. Der Mietzins untergliedert sich nicht in Kalt- und Warmmiete.⁸⁰³

C.III.7 Interventionsmöglichkeiten

Der Mieter kann den neuen Mietzins konkludent durch Zahlung des erhöhten Mietzinses akzeptieren. Möchte er sich gegen die durch den Vermieter oder einen *rent officer* festgesetzten Mietzins wehren, sind Vorgehen und Erfolgsaussichten abhängig von der Mietvertragsart.

C.III.7.1 (Fully) assured und assured shorthold tenancy

Die Interventionsmöglichkeiten des Mieters bei *(fully) assured* und *assured shorthold tenancies* ähneln sich. Nur bei einer *assured shorthold tenancy* kann der Mieter gegen den Anfangsmietzins vorgehen.

Schließen die Parteien eine *assured shorthold tenancy*, kann der Mieter den Anfangsmietzins durch das *First-tier Tribunal* prüfen lassen.⁸⁰⁴ Die Anrufung muss für vor dem 28.02.1997 begonnene Mietverhältnisse innerhalb der Initiallaufzeit und für ab dem 28.02.1997 geschlossene Mietverhältnisse innerhalb von sechs Monaten Vertragslaufzeit erfolgen.⁸⁰⁵

Das *First-tier Tribunal* legt einen Anfangsmietzins nur fest, wenn ausreichend vergleichbarer Wohnraum vorhanden ist. Zudem muss der streitgegenständliche Mietzins signifikant über dem Mietzins der Vergleichswohnungen und dem liegen, was der Vermieter vernünftigerweise verlangen darf.⁸⁰⁶ Ist der Mietzins tatsächlich überhöht, bestimmt das *First-tier Tribunal* eine Marktmiete.

Der festgesetzte Anfangsmietzins gilt ab dem vom *First-tier Tribunal* bestimmten Datum. Er ist der maximal zulässige Mietzins und der Vermieter darf ihn erst nach Ablauf eines Jahres erneut anheben.⁸⁰⁷

Soll die Bestandsmiete angehoben werden, kann der Mieter hiergegen vor dem *First-tier Tribunal* vorgehen.⁸⁰⁸ Dies muss er vor dem angekündigten Fälligkeitszeitpunkt tun. Das *First-tier Tribunal* legt den maximal zulässigen Mietzins fest. Für den Mieter besteht das Risiko, dass

803 Schweizerisches Institut, Rechtsvergleichende Abklärung, S. 28.

804 *Communities and Local Government, Assured and Assured Shorthold Tenants Guide*, S. 26.

805 *Communities and Local Government, Assured and Assured Shorthold Tenants Guide*, S. 27.

806 Art. 22 Absatz 3 a)-b) *Housing Act 1988*.

807 Art. 22 Absatz 4 a)-c) *Housing Act 1988*.

808 Art. 14 Absatz 1 *Housing Act 1988* i.V.m. Art. 2 *The Transfer of Tribunal Functions Order 2013*; *Communities and Local Government, Assured and Assured Shorthold Tenants Guide*, S. 25, 27.

das *first-tier Tribunal* den Mietzins nicht herabsetzt, sondern weiter anhebt.⁸⁰⁹ Das *First-tier Tribunal* prüft, welchen Mietzins ein Vermieter im Rahmen eines periodischen Mietverhältnisses mit der vorliegenden Länge, am konkreten Tag des Mietvertragsbeginns, unter Berücksichtigung der sonstigen vertraglichen Absprachen und erteilten Mitteilungen begründeterweise verlangen kann.⁸¹⁰

Der ermittelte Mietzins gilt ab dem in der Mieterhöhungsmitteilung benannten Zeitpunkt, sofern.⁸¹¹ Nach Ablauf eines Jahres kann der Vermieter den Mietzins erneut anheben.⁸¹²

Das Verfahren vor dem *First-tier Tribunal* ist kostenlos. Gegen seine Entscheidung ist die Berufung zulässig.⁸¹³

C.III.7.2 Regulated tenancies

Ist kein Mietzins registriert und können sich die Vertragsparteien auf keinen Mietzins einigen, können beide Parteien den *rent officer* anrufen. Dieser besichtigt die Wohnung und legt einen, an vergleichbarem Wohnraum orientierten, fairen Mietzins fest.

Ist eine Vertragspartei mit dem durch den *rent officer* ermittelten Mietzins nicht einverstanden, kann sie das *First-tier Tribunal* anrufen.⁸¹⁴ Die obigen Ausführungen gelten entsprechend für die *regulated tenancy*.

Kann der Vermieter ein *certificate of fair rent* vorweisen, kann der Mieter das *First-tier Tribunal* ausnahmsweise nicht anrufen. Gleiches gilt, wenn die Parteien einen gemeinsamen Antrag auf Registrierung einer *fair rent* gestellt haben und der *rent officer* dem gemeinsamen Antrag entspricht.⁸¹⁵ Für das Rechtsmittel gelten obige Ausführungen entsprechend.⁸¹⁶

C.III.7.3 Secure tenancies

Gegen den Mietzins kann sich der Mieter im Rahmen einer *secure tenancy* nicht wehren, er kann jedoch Wohngeld beantragen.⁸¹⁷

809 Orji/Sparks, *Report England*, S. 163; Art. 14 *Housing Act* 1988.

810 Art. 14 Absatz 1 a)-d) *Housing Act* 1988.

811 *Communities and Local Government, Assured and Assured Shorthold Tenants Guide*, S. 26.

812 Orji/Sparks, *Report England*, S. 164.

813 Art. 52 f. *The Tribunal Procedure (First-Tier Tribunal) (Property Chamber) Rules* 2013.

814 *Ehemals Rent Assessment Committee*, vgl. Art. 2 Absatz 1, 2 *The Transfer of Tribunal Functions Order* 2013.

815 *Communities and Local Government, Regulated Tenancies*, S. 23-24.

816 *Communities and Local Government, Regulated Tenancies*, S. 24.

817 *Citizens Advice, Social Housing Landlord*.

C.III.8 Bewertung und Zusammenfassung

Das englische Rechtssystem ist dem *common law* zuzuordnen. Wie typisch für Rechtsordnungen des *common law* existiert keine Kodifikation. Deswegen kommt der Rechtsprechung in England im Sinne von Präjudizienrecht eine besondere Bedeutung zu. Entscheidungen höherinstanzlicher Gerichte binden Entscheidungen von Gerichten niederer Ordnung grundsätzlich. Um starre Strukturen zu vermeiden, entwickelte sich ein weiteres Rechtssystem, die *equity*. Diese ermöglicht den Gerichten in Härtefällen von Präjudizien abzuweichen.

Das Mietrecht ist in England fragmentarisch geregelt. Zwar gibt es im Vergleich zu anderen Rechtsgebieten relativ viele Normen, allerdings beschreiben diese nur grob ein einzuhaltenes Verfahren und deren Grenzen. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Mieterhöhungen auf dem privaten Mietsektor.

Die vielfältigen Differenzierungen, einerseits auf dem öffentlichen und sozialen Mietsektor, andererseits auf dem privaten Mietsektor, verbunden mit in einer Vielzahl von *rent* und *housing acts* verstreuten Mieterhöhungsmechanismen machen das englische Mietrecht unübersichtlich.

Das Besitzrecht des Mieters ist in den verschiedenen Mietvertragsarten unterschiedlich ausgeprägt. Diese Arbeit behandelt für Wohnraum gebräuchliche *tenancies*. Diese kennzeichnet das Recht zum ausschließlichen Besitz (*exclusive occupation*). Dieses Recht steht dem Mieter aufgrund des Mietvertrags zu, ist also schuldrechtlicher Natur und ermöglicht ihm, jedermann von der Nutzung des Wohnraums auszuschließen. Darüber hinaus steht dem Mieter eine Art dingliches Herrschaftsrecht zu, welches aus der lehensrechtlichen Eigentumsstruktur in England resultiert. Das bedeutet, Eigentümerin allen Grund und Bodens ist die Krone. Diese überlässt Lehnsnehmern die Grundstücke in Form von Herrschaftsrechten. Das Überlassen auf unbestimmte Zeit ist ein *freehold estate*, das Überlassen auf Zeit ein *leasehold estate*. Diese *estates* entsprechen dem Volleigentum im kontinentaleuropäischen Sinne. Sie wirken gegenüber jedermann, der in einer sachenrechtlichen Beziehung zur Mietsache steht. Dies umfasst Käufer, aber auch Hypothekennehmer und Inhaber eines Nießbrauches.

Wegen der durch den 1. Weltkrieg verursachten Wohnungsknappheit regulierte der Gesetzgeber Mieterhöhungen und vermietetseitige Kündigungen erstmals. Zwischen den Weltkriegen lockerte sich die starre Regulierung der Mieterhöhungen vorübergehend, bis der Gesetzgeber sie zu Beginn des 2. Weltkriegs erneut eingeführte. Da hierdurch private Investitionen in den Wohnungsmarkt sanken, forcierte er den öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Erst 1957 entfielen die meisten kriegsbedingten Regulierungen. Das führte zu massenhaften Mieterhöhungen. Die im Jahre 1965 eingeführte *regulated tenancy* sollte langfristige Mietverhältnisse fördern. Sie bot den Mietern hohen Kündigungsschutz und mit der *fair rent* Mietzinse unter Marktmietenniveau. Diese stark mieterschützenden Regelungen galten, bis die neueingeführte *assured tenancy* sie Ende der achtziger Jahre aufhob. Die *assured tenancy* ermöglichte es den Vermietern eine Marktmiete zu fordern. Die bestehende Rechtslage deregulierte der Gesetzgeber Ende der neunziger Jahre weiter, indem er die, Mietern noch weniger Rechte einräumende, *assured shorthold tenancy* zur Standardmietvertragsart ernannte.

Mit den häufig wechselnden Mietrechtssystemen änderte sich auch die Struktur der Mietsektoren. Der private und der soziale Mietsektor waren nicht immer etwa gleichgroß. In den Achtzigerjahren kauften private Anbieter aufgrund eines umfangreichen Privatisierungsprogrammes einen Großteil der staatlichen Wohnungen. 2011 existierten in England knapp 23 Millionen Wohnungen.⁸¹⁸ Hiervon bewohnten Eigentümer ca. 64 %. Private Anbieter vermieteten 18 %, soziale Vermieter 10 % und Gemeinden 8 % der Wohnungen.⁸¹⁹

Die Hälfte der vermieteten Wohnungen boten Anbieter auf dem privaten Mietsektor an (18 % des gesamten Wohnungsbestandes). Auf diesem Mietsektor sind überwiegend *assured shorthold tenancies* vorzufinden. Im sozialen Mietsektor schließen soziale Vermieter (*fully assured tenancies*) und Gemeinden (*flexible* oder *lifetime*) *secure tenancies*.

Gesetzliche Änderungen entfalten grundsätzlich keine Rückwirkung. Für ein zu einem bestimmten Zeitpunkt geschlossenes Mietverhältnis bleiben die zu diesem Zeitpunkt geltenden Regelungen während der gesamten Vertragslaufzeit fort. Deswegen kommt dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses besondere Bedeutung zu. Außerdem ist für das anwendbare Recht zwischen dem privaten und dem öffentlichen/sozialen Mietsektor zu differenzieren.

Für den privaten Mietsektor gilt: Vor dem 15.01.1989 geschlossene Mietverträge sind *regulated tenancies*, seit dem 15.01.1989 geschlossene Verträge sind i.d.R. (*fully assured tenancies*) und ab dem 28.02.1997 geschlossene Mietverträge sind grundsätzlich *assured shorthold tenancies*.

Auf dem öffentlichen/sozialen Mietsektor sind zwei Anbietergruppen zu differenzieren. Von einer Gemeinde bis zum 31.03.2001 geschlossene Verträge sind *secure tenancies*. Seit

818 Department for Communities and Local Government, *Dwelling Stock*, S. 4.

819 Department for Communities and Local Government, *Dwelling Stock*, S. 4, 5.

diesem Stichtag können Gemeinden zunächst *flexible tenancies* schließen. Wohnungsbaugesellschaften schlossen vor dem 15.01.1989 *secure tenancies* und schließen seither (*fully*) *assured tenancies*.

Die Einordnung eines Mietverhältnisses in eines dieser Mietrechtssysteme ist entscheidend für die jeweils geltenden Mieterhöhungsmechanismen und den Kündigungsschutz.

Auf dem privaten Mietsektor sank das Mieterschutzniveau ausgehend von der *regulated tenancy*, über die (*fully*) *assured tenancy*, bis zur *assured shorthold tenancy* kontinuierlich:

Bei der *regulated tenancy* legte ein *rent officer* eine *fair rent* fest. Diese lag regelmäßig unter der Marktmiete. Mieterhöhungen orientierten sich an der *fair rent*. Außerdem besteht ein hoher Schutz vor vermierterseitigen Kündigungen. Dieser muss einen der enumerativ aufgezählten Kündigungsgründe gerichtlich geltend machen.

Bei Abschluss einer (*fully*) *assured tenancy* kann der Vermieter eine frei ausgehandelte Marktmiete fordern. Mieterhöhungen orientieren sich während der Initiallaufzeit an den vertraglichen Regelungen und nach deren Ablauf am gesetzlichen Verfahren. Findet das gesetzliche Verfahren Anwendung, kann der Vermieter den Mietzins einseitig anheben. Dieser hat Mieterhöhungen mindestens die Laufzeit eines Intervalls vorher anzukündigen. Der Vermieter kann kündigen, wenn er einen der enumerativen Kündigungsgründe gerichtlich geltend macht.

Für den Mietzins von *assured shorthold tenancies* gelten grundsätzlich dieselben Regelungen wie für die (*fully*) *Assured tenancy*. Abweichend hierzu kann der Vermieter das Mietverhältnis nach Ablauf der Initiallaufzeit jederzeit willkürlich kündigen. Will er den Mietzins anheben, kann er daher eine Änderungskündigung durchführen.

Der Vermieter kann Kosten für durchgeführte energetische Sanierungen nicht auf den Mieter umlegen. Allerdings ist der Vermieter auch nicht zu deren Durchführung verpflichtet.⁸²⁰ Das *green deal programme* förderte energetische Sanierungsmaßnahmen. Diese waren jedoch an das Einverständnis beider Vertragsparteien geknüpft. Die Kosten für gewährte Darlehen hat grundsätzlich der Mieter zu tragen. Die Höhe der tatsächlichen Energieersparnis begrenzte die Höhe der Darlehensrate. Eine mittelbare Mieterhöhung ergab sich also nicht.

Auf dem sozialen Mietsektor ist eine ähnliche Deregulierungsbewegung zu beobachten. Gleichwohl befindet sich der Mieterschutz hier auf einem höheren Niveau.

820 *Property Hawk, Responsibility.*

Im Rahmen einer *secure tenancy* forderten Gemeinden zunächst eine *social rent* und soziale Vermieter eine *fair rent*.⁸²¹ Die *social rent* lag deutlich unter der Marktmiete. Sie deckte lediglich die laufenden Kosten. Während eines Vertragsverhältnisses steigt sie jährlich orientiert am Einzelhandelspreisindex zuzüglich eines Prozentpunkts. Da sie eine Zielmiete definiert, sind Mieterhöhungen bis zum festgelegten Wert zulässig. Die streng schematisch berechnete *social rent* darf der Vermieter um einen Flexibilitätszuschlag von 5-10 % ergänzen. Neben der *social rent* entwickelt sich eine sogenannte *rent gap*. Diese Mietobergrenze steigt schneller als die *social rent*. Die sich Differenz zwischen *social rent* und *rent gap* kann der Vermieter erst bei einer Neuvermietung schließen.

Zunächst änderte der Gesetzgeber für soziale Vermieter die Standardmietvertragsart in die (*fully*) *assured tenancy*. Sie forderten im Rahmen dieser *tenancy* Mietzinse orientiert an den von der Regierung herausgegebenen Richtlinien.⁸²² Das *Affordable Homes Programme* 2011 führte die *affordable rent* ein. Die *affordable rent* beträgt bis zu 80 % der Marktmiete. Diese Umstellung von *social* auf die *affordable rent* war ein Wendepunkt auf dem sozialen Mietsektor. Insbesondere in Ballungsgebieten kann auch 80 % der Marktmiete eine hohe Mietzinsbelastung bedeuten. Die Entwicklung des Bestandsmietzinses ist an den Verbraucherpreisindex zuzüglich eines Prozentpunktes gekoppelt. Allerdings begrenzt die *affordable rent* den Mietzins und ist keine Zielmiete. Übersteigt das Einkommen des Mieters ein bestimmtes Niveau, darf der Vermieter eine Marktmiete verlangen.

Die *secure tenancy* gewährt den Mietern grundsätzlich ein lebenslanges Wohnrecht. Im Hinblick auf die (*fully*) *assured tenancy* gilt eben Gesagtes. Bei Abschluss einer für den öffentlichen/sozialen Mietsektor 2012 neu eingeführten *flexible secure tenancy* besteht die Möglichkeit, eine Probe-Initiallaufzeit zu vereinbaren. Diese dauert mindestens zwei und maximal fünf Jahre. Zum Ablauf der Probezeit hat der Vermieter drei Optionen: Er kann das Mietverhältnis beenden, eine neue *flexible secure tenancy* oder eine *secure tenancy* anbieten.

Der Vermieter erhebt grundsätzlich keine verbrauchsabhängigen Betriebskosten. Diese rechnet der Mieter direkt mit dem Versorger ab. Nur der Mietzins im öffentlichen/sozialen Mietsektor enthält diese Kosten. Unter die sogenannten *service charges* sind auch die Kosten

821 *Citizens Advice, Social Housing Landlord.*

822 *Citizens Advice, Social Housing Landlord.*

für Erhaltung und Reparatur zu subsumieren. Diese trägt grundsätzlich der Vermieter. Abweichende vertragliche Regelungen sind zulässig.

Die Rechtsschutzmöglichkeiten des Mieters gegen Mieterhöhungen variieren abhängig vom Mietrechtssystem. Für Mietverhältnisse auf dem privaten Mietsektor ist grundsätzlich das *First-tier Tribunal* zuständig. Abweichendes gilt nur für *regulated tenancies*, bei denen der *rent officer* einen fairen Mietzins feststellt.

Der fehlende Kündigungsschutz konterkariert bei *assured shorthold tenancies* die formal bestehende Möglichkeit des Mieters, sich gegen Mietzinse zu wehren. Setzt das *First-tier Tribunal* den Mietzins auf einen niedrigeren Mietzins fest, als der Vermieter forderte, kann der Vermieter den Mietvertrag mit Ablauf der Initiallaufzeit kündigen. Dies führt in der Praxis dazu, dass Mieter sich faktisch nicht gegen Mieterhöhungen wehren können. Dies gilt sowohl hinsichtlich des Anfangs- als auch des Bestandsmietzinses. Darüber hinaus besteht für den Mieter die Gefahr, dass das *First-tier Tribunal* den Mietzins nicht senkt, sondern anhebt.

Der Mieter einer (*fully*) *assured tenancy* muss sich beim Vorgehen gegen Mieterhöhungen nicht vor einer Kündigung sorgen. (*Fully*) *assured tenancies* sind im privaten Wohnsektor jedoch äußerst selten. Auch die Anzahl der bereits seit dem 15.01.1989 nicht mehr geschlossenen *regulated tenancies* dürfte äußerst gering sein. Hieraus folgt, dass sich Mieter auf dem privaten Mietsektor kaum gegen Mieterhöhungen wehren können. Andererseits kann der Vermieter den Mietzins nahezu beliebig festlegen. Selbst wenn sich ein Mieter erfolgreich gegen die Mieterhöhung wehren würde, würde das Gericht den Mietzins lediglich auf ein angemessenes Maß reduzieren. Eine Strafe droht dem Vermieter nicht.

Gegen den Mietzins einer *secure tenancy* auf dem öffentlichen/sozialen Mietsektor kann der Mieter nicht vorgehen. Er kann jedoch Wohngeld beantragen. Handelt es sich um eine (*fully*) *assured tenancy* gilt soeben zum privaten Mietsektor Gesagtes.

C.IV Schottland

C.IV.1 Rechtskreis

Das schottische Rechtssystem lässt sich keinem Rechtskreis eindeutig zuordnen. Vielmehr prägen das *common law* und das kontinentaleuropäische Recht das schottische Rechtssystem. Beispielsweise existierte in Schottland zunächst ebenso wie in England ein feudales Lehenssystem. Dieses feudale System schaffte der *Abolition of Feudal Tenure etc. (Scotland) Act 2000* ab. Seitdem können auch Privatpersonen Volleigentum im kontinentaleuropäischen Sinn an Grundstücken erwerben.

Die wechselseitigen Einflüsse sind historisch bedingt. Im 11. Jahrhundert wurde Schottland zu einem eigenständigen Königreich.⁸²³ Die wenigen verfügbaren Rechtsquellen dieser Zeit zeigen starke Bezüge zum kanonischen Recht.⁸²⁴ Die im Jahr 1413 gegründete Universität St. Andrews war die erste schottische Universität. Bis zu diesem Zeitpunkt studierten schottische Studenten Rechtslehre an ausländischen Universitäten, im 14. Jahrhundert vor allem in Frankreich.⁸²⁵ Auf diese Weise beeinflusste das stark durch romanische Einflüsse geprägte französische Recht die Rechtsentwicklung in Schottland.

Dies änderte sich mit der Gründung Großbritanniens 1707. Die bis dahin getrennt existierenden Länder England und Schottland schlossen eine Rechtsunion.⁸²⁶ Seither prägte die englische Gesetzgebung das schottische Recht.⁸²⁷ Ursache hierfür war insbesondere, dass das schottische Parlament abgeschafft und ein gemeinsames Parlament die Gesetzgebungskompetenz für ganz Großbritannien erhielt.

C.IV.2 Besitzrecht der Mieter

Das Besitzrecht des Mieters nahm in Schottland eine spezielle Entwicklung. Im Sinne der kontinentaleuropäischen Tradition handelte es sich zunächst um ein lediglich gegenüber dem Vertragspartner wirkendes schuldrechtliches Recht.⁸²⁸ Dieses Recht zum ausschließlichen Besitz (*exclusive occupation*) beschreibt der englische Länderbericht.

823 Gordon, *Roman Law in Scotland*, S. 2.

824 Gordon, *Roman Law in Scotland*, S. 3, 4.

825 Gordon, *Roman Law in Scotland*, S. 7; Reid, *UK: Scotland*, S. 1, 4, 5.

826 Hanham, *Treaty Union*; Reid, *UK: Scotland*, S. 1.

827 Jordan, *Report Scotland*, S. 5.

828 Jordan, *Report Scotland*, S. 113-114.

Den Grundstein für die Abkehr von dieser Betrachtung legte der *Leases Act 1449*.⁸²⁹ Dieser räumte landwirtschaftlichen Arbeitern ein über die vertragliche Berechtigung hinausgehendes Besitzrecht ein.⁸³⁰ Die zunächst auf Landarbeiter als Mieter einer *lease* begrenzte Regelung weitete der Gesetzgeber mit der Zeit auf kurzzeitige *tenancies* aus, die ebenfalls eine spezielle Ausprägung der *lease* sind.⁸³¹ Dem Mieter einer *tenancy* steht also eine Art schuldrechtlich-dingliches Besitzrecht zu, das auch den Einzelrechtsnachfolger des Vermieters bindet.⁸³² Die Entwicklung des Mietbesitzrechts im Rahmen der *lease* ist mit der des *leaseholds* in England vergleichbar.

C.IV.3 Historische Entwicklung des Mietrechts

Um 1750 lebten in Schottland rund 1/10 der Bevölkerung in Städten.⁸³³ Dies änderte sich mit Beginn der industriellen Revolution im 19. Jahrhundert. Als immer mehr Menschen in die Städte zogen, um Arbeit zu finden oder um Hungersnöten zu entgehen, entstanden beengte Wohnverhältnisse.⁸³⁴ Der Bevölkerungsanstieg zeigte sich besonders deutlich in Glasgow. Die Einwohnerzahl stieg in der Zeit von 1801 bis 1901 von 77.000 auf 785.000.⁸³⁵

Diese Entwicklung setzte sich mit Beginn des 1. Weltkriegs fort. Hierdurch verknappte sich der Wohnraum, was zu Mieterhöhungen führte. Diese Situation mündete schließlich im Glasgow Rent Strike 1915, welcher zur Einführung erster mieterschützender Regulierungen führte (*Increase of Rent and Mortgage Interest (War Restrictions) Act 1915*).⁸³⁶ Hierbei handelt es sich um den auch im Rahmen der geschichtlichen Entwicklung des englischen Rechts dargestellten *act*. Aufgrund der Rechtsunion hatte das englische Parlament die Gesetzgebungskompetenz auch für Schottland. Weitere Streiks der Mieter führten zu keinen neuen Mietzinsregulierungen.⁸³⁷ Erst zu Beginn des 2. Weltkriegs führte der Gesetzgeber bereits im 1. Weltkrieg geltende Mietzinsbeschränkungen wieder ein.⁸³⁸

829 Jordan, *Report Scotland*, S. 114.

830 Jordan, *Report Scotland*, S. 101, 114.

831 Jordan, *Report Scotland*, S. 101, 114, 116-117.

832 Jordan, *Report Scotland*, S. 101, 113-114.

833 Jordan, *Report Scotland*, S. 7.

834 *Scottish Consumer Council, The Private Rented Sector in Scotland*, S. 7-8.

835 Jordan, *Report Scotland*, S. 7, 101.

836 *Scottish Consumer Council, The Private Rented Sector in Scotland*, S. 9; Jordan, *Report Scotland*, S. 8-9.

837 *Scottish Consumer Council, The Private Rented Sector in Scotland*, S. 9.

838 *Scottish Consumer Council, The Private Rented Sector in Scotland*, S. 10.

Im Jahr 1919 waren 90 % der vermieteten Wohnungen dem privaten Mietsektor zuzuordnen.⁸³⁹ Dieser Anteil sank bis 1996 auf 5 % (98.000).⁸⁴⁰ Ursache für diese Entwicklung ist, dass zwischen 1920 und 1941 Gemeinden ca. 70 % der Neubauten als öffentlicher Wohnraum errichteten.⁸⁴¹ Im Vergleichszeitraum waren dies in England lediglich 28 %.⁸⁴²

Auch nach dem 2. Weltkrieg mangelte es wegen der Kriegsschäden und des Babybooms an Wohnraum. Aufgrund der strengen Regulierungen bestand für private Vermieter wenig Anreiz, neuen Wohnraum zu schaffen oder bestehenden Wohnraum zu erhalten. Aus diesem Grund prägte rege Neubautätigkeit der Gemeinden auch die Zeit von 1945-1951. 80 % des in dieser Zeit fertiggestellten Wohnraums war diesen zuzurechnen.⁸⁴³ Zugleich wurden viele verwaiste Wohnungen auf dem privaten Mietsektor abgerissen.⁸⁴⁴ Einhergehend mit dieser regen Bautätigkeit avancierten die Gemeinden zum größten Wohnraumanbieter.⁸⁴⁵

An der mangelnden Attraktivität des privaten Mietsektors änderte auch der Mieterhöhungen aufgrund von Renovierungsarbeiten in Einzelfällen zulassende *Rent Act* 1957 nichts. Mietanpassungen auf Marktniveau waren weiterhin nicht zulässig. Mieterhöhungen waren nur bei Abschluss neuer Mietverträge möglich, weswegen Vermieter vermehrt Kündigungen aussprachen.⁸⁴⁶ Aus diesem Grund führte der *Rent Act* 1965 die *regulated tenancy* mit einem hohen Kündigungsschutz und der *fair rent* ein.⁸⁴⁷ Diese Regelungen fasste der *Rent (Scotland) Act* 1984 (entspricht dem englischen *Rent Act* 1977) zusammen.⁸⁴⁸

Kürzungen im öffentlichen Bereich prägten die 1970-1980 Jahre in Großbritannien. Dies führte in Schottland zu einem Anstieg der Mietzinse auf dem öffentlichen Mietsektor. Aufgrund der Größe des öffentlichen Mietsektors (1975 gehörten hierzu mehr als 50 % der Haushalte) wirkte sich dies auf viele Bürger aus.⁸⁴⁹ Erst die Ende der Siebzigerjahre eingeführte Kaufoption brach die Dominanz des öffentlichen Mietsektors.⁸⁵⁰

839 *Scottish Consumer Council, The Private Rented Sector in Scotland*, S. 7.

840 *Scottish Consumer Council, The Private Rented Sector in Scotland*, S. 7.

841 Eigene Berechnung gemäß der Daten der *The Scottish Government, Housing Statistics - New build summary*.

842 *Scottish Consumer Council, The Private Rented Sector in Scotland*, S. 9.

843 *Scottish Consumer Council, The Private Rented Sector in Scotland*, S. 10-11; Jordan, *Report Scotland*, S. 9.

844 *Scottish Consumer Council, The Private Rented Sector in Scotland*, S. 10-11; Jordan, *Report Scotland*, S. 9.

845 Jordan, *Report Scotland*, S. 9.

846 *Scottish Consumer Council, The Private Rented Sector in Scotland*, S. 11-12.

847 *Scottish Consumer Council, The Private Rented Sector in Scotland*, S. 12.

848 Einführung zum *Rent (Scotland) Act* 1984; Jordan, *Report Scotland*, S. 105.

849 *Scottish Consumer Council, The Private Rented Sector in Scotland*, S. 12.

850 Jordan, *Report Scotland*, S. 9.

Dem besseren Schutz der Mieter auf dem öffentlichen Mietsektor diene die im Jahr 1980 eingeführte *secure tenancy*.⁸⁵¹ Seit Anfang 2001 und Einführung der *Scottish secure tenancy* können sowohl öffentliche Vermieter als auch soziale Vermieter diese Mietvertragsart nutzen.⁸⁵²

Der *Housing (Scotland) Act 1988* deregulierte den privaten Mietsektor vollständig. Dies geschah durch die eingeführte *assured tenancy*. Für ab dem 02.01.1989 geschlossene Verträge durften die Vertragsparteien den Mietzins frei aushandeln.⁸⁵³ Seither war die (*fully*) *assured tenancy* die Standardmietvertragsart. Auf bestehende *regulated tenancies* wirkte sich die Gesetzesänderung nicht aus.

Alle bisher vorgestellten Mietrechtsregelungen verabschiedete das gemeinsame britische Parlament. Erst der *Scotland Act 1998* führte wieder ein eigenes schottisches Parlament ein und ordnete diesem zugleich die Gesetzgebungskompetenz für im *act* nicht ausdrücklich dem gemeinsamen großbritannischen Parlament zugeordnete Rechtsmaterien zu.⁸⁵⁴ Die Gesetzgebungskompetenz für das Mietrecht hat seither das schottische Parlament.

Der *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016* führte am 01.12.2017 die Mietvertragsart *private residential tenancy* ein. Alle auf dem privaten Mietsektor neu geschlossenen Mietverträge haben seit dessen Inkrafttreten diese neue Vertragsform.⁸⁵⁵ Für Bestandverträge ist vorgesehen, diese zeitlich verzögert in die neue Mietvertragsart umzuwandeln.⁸⁵⁶ Aufgrund des *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016* kann in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (*rent pressure zones*) die Mietentwicklung für den Zeitraum von fünf Jahren durch eine Höchstgrenze limitiert werden.

Anlässlich der Corona-Pandemie verlängerte der ursprünglich bis zum 30.09.2020 geltende *Coronavirus (Scotland) Act 2020* vermietetseitige Kündigungsfristen. Die ausgeübte Verlängerungsoption erweiterte die Geltung des *Coronavirus (Scotland) Act 2020* um sechs Monate bis zum 31.03.2021.⁸⁵⁷

851 Jordan, *Report Scotland*, S. 93.

852 Jordan, *Report Scotland*, S. 10, 93.

853 *Scottish Consumer Council, The Private Rented Sector in Scotland*, S. 14.

854 *Scotland Act 1998; Cabinet Office, Devolution settlement*.

855 Art. 1 und *schedule 5*, Art. 1 Absatz 3 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

856 *Schedule 5, Part 2 Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*, i.V.m. Art. 31A und 46A *Housing (Scotland) Act 1988*; Art. 3B *Rent (Scotland) Act 1984*.

857 *The Coronavirus (Scotland) Act (Amendment of Expiry Dates) Regulations 2020*.

C.IV.4 Mietsektoren und anzuwendendes Recht

Das schottische Recht unterscheidet zwischen privatem und öffentlichem Mietsektor. Eine weitergehende Differenzierung in einen öffentlichen und einen sozialen Mietsektor existiert nicht. Auf dem jeweiligen Mietsektor gelten für die unterschiedlichen Anbieter dieselben Regelungen.

C.IV.4.1 Privater Mietsektor

Auf dem privaten Mietsektor ist für die Einordnung eines Mietvertrags das Abschlussdatum, vor dem 02.01.1989, zwischen dem 02.01.1989 und dem 30.11.2017 oder seit dem 01.12.2017 maßgeblich:

Im ersten Fall handelt es sich um eine *regulated tenancy* nach dem *Rent (Scotland) Act* 1984. Dann ist das *fair rent*-System anwendbar und es besteht ein hoher Kündigungsschutz. Im zweiten Fall bestand grundsätzlich eine (*fully*) *assured tenancy* gemäß dem *Housing (Scotland) Act* 1988, bei welcher die Vertragsparteien den Mietzins frei aushandeln konnten. Gab der Vermieter einen gesonderten Hinweis, konnten die Vertragsparteien auch eine, im Vergleich zur (*fully*) *assured tenancy* geringeren Kündigungsschutz bietende, *short assured tenancy* vereinbaren.

Seit dem 01.12.2017 sind alle neuen Mietverträge *private residential tenancies*. Die Mietvertragsparteien können die Höhe des Mietzinses grundsätzlich frei aushandeln. Dies gilt nicht für Wohnungen in sogenannten *rent pressure zones*.

C.IV.4.2 Öffentlicher Mietsektor

Seit dem 30.09.2002 unterscheidet der öffentliche/soziale Mietsektor nicht mehr zwischen von Gemeinden oder sozialen Vermietern geschlossenen Mietverträgen. Seit diesem Stichtag sind alle Alt- und Neuverträge auf dem öffentlichen Mietsektor *Scottish secure tenancies*.⁸⁵⁸ Für Altverträge bleiben die mit diesem Stichtag abgeschafften Privilegien teilweise bestehen.

858 Art. 11 *Housing (Scotland) Act* 2001; Jordan, *Report Scotland*, S. 93.

C.IV.5 Mietvertragsarten

In Schottland hatte/hat jeder Mietvertrag eine bestimmte Laufzeit.⁸⁵⁹ Für Mietverträge im gewerblichen Bereich beträgt die maximale Mietvertragslaufzeit 175 Jahre, im Wohnraummietrecht betrug sie 20 Jahre.⁸⁶⁰ Sofern eine vertragliche Regelung zur Laufzeit fehlt, gilt der Vertrag als für ein Jahr geschlossen.⁸⁶¹ Vermieter von Wohnraum hatten einen starken Anreiz eine Vertragslaufzeit von mindestens sechs Monaten zu vereinbaren, um eine *short assured tenancy* zu begründen.⁸⁶²

C.IV.5.1 Privater Mietsektor

C.IV.5.1.1 *Short assured tenancy*

Die *short assured tenancy* in Schottland entspricht der *assured shorthold tenancy* in England. Es gelten die Ausführungen im englischen Länderbericht. Dieser Abschnitt stellt Abweichungen dar.

Abweichend stellte die *short assured tenancy* in Schottland nicht die Standardmietvertragsart dar. Vielmehr war dies die (*fully*) *assured tenancy*. Wollte der Vermieter eine *short assured tenancy* begründen, musste er dem Mieter dies bei Vertragsabschluss mitteilen.

Um eine *short assured tenancy* zu begründen, war eine Initiallaufzeit von mindestens sechs Monaten zu vereinbaren.⁸⁶³ Dies stellte eine Abweichung zum englischen Recht dar, wo mit Einführung des Art. 19A *Housing Act* 1988 das Erfordernis einer Initiallaufzeit entfiel.

Sofern keine Vertragspartei das Mietverhältnis kündigte (*notice to quit*) oder vertraglich Abweichendes geregelt war, verlängert sich das Mietverhältnis nach Ablauf der Initiallaufzeit als vertragliche *short assured tenancy*.⁸⁶⁴ Der Mietvertrag setzt sich konkludent (*tacit relocation*) als vertragliches Mietverhältnis (*contractual tenancy*) fort.⁸⁶⁵ Im Unterschied hierzu wandelt sich die vertragliche *assured shorthold tenancy* im englischen Recht mit Ablauf der Initi-

859 Carruthers v. Irvine 1717 Mor 15195 "accepted as valid a lease to endure perpetually and continually as long as 'the grass growth up and the water runneth down'", zitiert nach Jordan, *Report Scotland*, S. 157.

860 *Land Tenure Reform (Scotland) Act* 1974.

861 Gray v. Edinburgh University 1962 SC 157.

862 *Land Tenure Reform (Scotland) Act* 1974; Jordan, *Report Scotland*, S. 157.

863 Jordan, *Report Scotland*, S. 157.

864 Art. 32 Absatz 3 *Housing (Scotland) Act* 1988.

865 Jordan, *Report Scotland*, S. 112, 121; vgl. Art. 24 Absatz 1 a) *Housing (Scotland) Act* 1988, „if the tenancy was a contractual tenancy (whether or not renewed by operation of tacit relocation)“.

allaufzeit in ein gesetzliches, sich auf unbestimmte Zeit periodisch verlängerndes Mietverhältnis um (*statutory tenancy*). In Schottland gelten nach Ablauf der Initiallaufzeit daher weiterhin die vertraglich vereinbarten Mieterhöhungsmechanismen und nicht gesetzliche Mechanismen. Darüber hinaus setzt sich der ursprüngliche Vertrag nach jeder konkludenten Verlängerung mit der vertraglich vereinbarten fixen Laufzeit fort und verlängert sich nicht periodisch auf unbestimmte Zeit.

Das vertragliche Mietverhältnis endet erst, wenn eine der Parteien kündigt (*notice to quit*).⁸⁶⁶ Eine wirksam erklärte Kündigung wandelt das vertragliche Mietverhältnis in ein gesetzliches Mietverhältnis. Für dieses gelten die gesetzlichen Mieterhöhungsmechanismen.⁸⁶⁷

Eine Kündigung des vertraglichen Mietverhältnisses führt nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses und begründet keinen Anspruch auf Herausgabe der Mietsache. Hierzu muss der Vermieter diese zusätzlich herausverlangen. Die für die Kündigung zu beachtende Frist bemisst sich nach der Dauer der Initiallaufzeit. Beträgt diese weniger als vier Monate, muss der Vermieter die Kündigung spätestens zum Anbruch des letzten Viertels der Laufzeit erklären. Unabhängig von der Laufzeit beträgt die Frist mindestens 28 Tage.⁸⁶⁸ Handelt es sich um ein Mietverhältnis mit einer längeren Laufzeit als vier Monate, beträgt die Frist 40 Tage.⁸⁶⁹ Erst mit Ablauf dieser Frist wandelt sich das vertragliche Mietverhältnis in ein gesetzliches Mietverhältnis. Verbindet der Vermieter die Kündigung des Mietverhältnisses mit der Ankündigung des Herausgabeverlangens, beträgt die Frist mindestens zwei Monate.⁸⁷⁰ Mit Wirksamwerden des Herausgabeverlangens ist der Mieter verpflichtet, aus der Wohnung auszuziehen. Allein der Umstand der Beendigung des Mietverhältnisses reicht aus, um eine gerichtliche Ausweisung (*order for possession*) des Mieters aus der Wohnung zu erwirken.⁸⁷¹

866 Jordan, *Report Scotland*, S. 121, 191.

867 Art. 16 Absatz 1, 17 Absatz 1, 24 Absatz 1 a) *Housing (Scotland) Act 1988*; Art. 112 *Rent (Scotland) Act 1984*, *The Assured Tenancy (Notice to Quit (Prescribed Information) (Scotland) Regulations 1988*, schedule regulation 2, Nr. 2.

868 Art. 38 *Court (Scotland) Act 1907*, Art. 112 Absatz 1 *Rent Act 1884*.

869 Art. 38 *Sheriffs Court (Scotland) Act 1907*.

870 Art. 33 Absatz 2 *Housing (Scotland) Act 1988*.

871 Art. 33 Absatz 1 *Housing (Scotland) Act 1988*.

C.IV.5.1.2 Fully assured tenancy

Unterblieb bei Abschluss eines Wohnraummietvertrags auf dem privaten Mietsektor der Hinweis auf den Abschluss einer *short assured tenancy*, schlossen die Parteien eine (*fully*) *assured tenancy*. Diese Mietvertragsart hatte bei Einführung der *private residential tenancy* einen Anteil von ca. 6%. Dieser Anteil war darauf zurückzuführen, dass Vermieter bei Vertragsabschluss nicht auf den Abschluss einer *short assured tenancy* hinwiesen.⁸⁷² Diese Mietvertragsart war analog zu den Regelungen in England ausgestaltet. Es gilt im englischen Länderbericht Gesagtes.

Im Hinblick auf die Kündigung/Herausgabe des Wohnraums ist abweichend zur *short assured tenancy* zu beachten: Der Vermieter kann nicht allein aufgrund der Beendigung des Mietverhältnisses die Herausgabe der Wohnung erwirken. Vielmehr muss er zusätzlich einen der gesetzlich normierten Gründe vortragen, um einen Herausgabeanspruch zu begründen.⁸⁷³

C.IV.5.1.3 Protected/regulated tenancies

Schließlich existierten auch auf dem privaten Mietsektor in Schottland aus der Zeit vor dem 02.01.1989 noch einige *regulated tenancies*. Die Ausführungen im englischen Länderbericht gelten entsprechend.

C.IV.5.1.4 Private residential tenancy

Offenbar empfand das schottische Parlament die bislang parallel geltende Rechtslage mit kurzfristigen und unsicheren Mietverhältnissen als unbefriedigend. Daher beschloss es mit dem *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016* eine Abkehr vom bestehenden System der (*short*) *assured tenancies*.⁸⁷⁴ Hiernach sind alle ab dem 01.12.2017 auf dem privaten Mietsektor begründeten Mietverhältnisse *private residential tenancies*.⁸⁷⁵

Voraussetzung für den Abschluss einer *private residential tenancy* ist, dass ein privater Vermieter dem Mieter die Wohnung als separate Wohnung überlässt (*let as a separate dwelling*), dieser sie als Hauptwohnsitz nutzt (*tenant's only or principal home*) und keine der Ausnahmen des *schedule 1* zum *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016* einschlägig

872 Jordan, *Report Scotland*, S. 91.

873 Art. 16 Absatz 2 *schedule 5 Housing (Scotland) Act 1988*.

874 Berry/Berthier, *Private Rents*, S. 18; Vgl. auch Art. 1ff. *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Bill*.

875 Art. 1 *Private Housing (Tenancy) (Scotland) Act 2016*.

ist.⁸⁷⁶ Die Ausnahmen beziehen sich auf verschiedene Situationen, welche die Überlassung des Wohnraums nicht als eine solche auf dem privaten Mietsektor erscheinen lassen oder die Schutzbedürftigkeit des Mieters in den Hintergrund stellen; beispielsweise die Überlassung zu einem Preis von unter sechs Pfund die Woche, von landwirtschaftlichen Flächen, Ferien- bzw. Studentenwohnungen oder durch öffentliche Vermieter. Ebenso die Vermietung an Obdachlose aufgrund einer Verpflichtung oder bestehender *assured tenancies*. Bei mündlich geschlossenen Verträgen muss der Vermieter dem Mieter eine Niederschrift der getroffenen Regelungen übermitteln.⁸⁷⁷

Die *private residential tenancy* hat eine unbestimmte Laufzeit.⁸⁷⁸ Die in den Gesetzesentwürfen zunächst noch vorgesehene Initiallaufzeit findet sich in der verabschiedeten und in Kraft getretenen Fassung nicht mehr.⁸⁷⁹ Das bedeutet eine Abkehr von den bisherigen, einheitlich eine Initiallaufzeit vorsehenden Mietvertragsarten.

Die *private residential tenancy* unterteilt das Kündigungsprocedere nicht mehr in zwei Phasen. Das Mietverhältnis endet durch Kündigung (*notice to leave*) in Verbindung mit dem Auszug des Mieters (*tenant has ceased to occupy the let property*).⁸⁸⁰ Wobei das spätere Datum von Kündigungsfrist oder Auszug des Mieters entscheidet.⁸⁸¹ Einen sich an die vertragliche Periode des Mietvertrags anschließenden gesetzlichen Mietvertrag gibt es nicht mehr.

Eine Kündigung ist wirksam, wenn der Vermieter sie schriftlich unter Angabe des Wirksamkeitsdatums und eines Kündigungs- und Herausgabegrundes, wie in *schedule 3* zum *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016* definiert wird, erklärt.⁸⁸² Den Herausgabeanspruch kann der Vermieter erst nach Ablauf der Kündigungsfrist, welche bei einer Vertragslaufzeit unter sechs Monaten 28 Tage und bei einer Vertragslaufzeit von mehr als sechs Monaten 84

876 Art. 1 Absatz 1 a)-c), Art. 11 *schedule 1 Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

877 Art. 10 Absatz 1 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

878 *Argumentum e contrario* Art. 44 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

879 Art. 51, Absatz 1, 2 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Bill*; Berry/Harvie-Clark, *Private Housing Bill*, S. 38.

880 Art. 50 Absatz 1 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

881 Art. 50 Absatz 2, 62 Absatz 1 b), Absatz 4, Art. 54 Absatz 2 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

882 Art. 62 Absatz 1 a)-d) *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

Tage beträgt, gerichtlich geltend machen.⁸⁸³ Macht der Vermieter die Herausgabe nicht innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Kündigungsfrist gerichtlich geltend, präkludiert sein Anspruch.⁸⁸⁴ Eine neue Kündigung ist erforderlich.

Auch in Bezug auf das Mieterhöhungsverfahren weicht das neue System wesentlich vom bisherigen ab. Die gesetzlichen Mieterhöhungsmechanismen gelten bereits mit Begründung des vertraglichen und nicht erst nach dessen Umwandlung in ein gesetzliches Mietverhältnis.⁸⁸⁵

C.IV.5.2 Öffentlicher/Sozialer Mietsektor

Auf dem öffentlichen/sozialen Mietsektor sind die *Scottish secure tenancy* und die *short Scottish secure tenancy* zu unterscheiden:

Die Voraussetzung für den Abschluss einer *Scottish secure tenancy* definiert Art. 11 Absatz 1 *Housing (Scotland) Act*. Eine Gemeinde oder ein sozialer Vermieter (*registered social landlord*) müssen Wohnraum zur Selbstnutzung als Hauptwohnsitz überlassen.

Die *Scottish secure tenancy* hat eine Initiallaufzeit von sechs Monaten.⁸⁸⁶ Der Vertrag verlängert sich nach deren Ablauf konkludent jeweils um die Länge der Initiallaufzeit.⁸⁸⁷ Sieht der Vertrag abweichende Regelungen vor oder leitet eine Vertragspartei das Kündigungsverfahren ein, fehlt es an einer konkludenten Einigung.

Der Vermieter kann das Mietverhältnis nur wegen eines der in *schedule 2* zum *Housing (Scotland) Act* enumerativ aufgezählten Gründe beenden. Diese betreffen Vertragsverletzungen seitens des Mieters. Sofern ein Auszug aufgrund von Umständen auf Seiten des Vermieters erforderlich ist, muss dieser dem Mieter alternativen Wohnraum anbieten.⁸⁸⁸ Der Mieter hat in bestimmten Fällen eine Kaufoption (*right to buy*).

Der *Housing (Scotland) Act 2001* führte die *short Scottish secure tenancy* ein.⁸⁸⁹ Liegen Gründe vor, dem Mieter nicht unmittelbar eine mit mehr Mieterrechten ausgestattete *Scottish secure tenancy* anzubieten, kann der Vermieter diese anbieten. Gründe sind beispielsweise, wenn der Mieter in der Vergangenheit wegen ungebührlichem Verhalten aufgefallen

883 Art. 54 Absatz 2, 3 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

884 Art. 55 Absatz 1 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

885 Art. 18, 22 Absatz 1 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

886 Art. 34 Absatz 5, 6 *Housing (Scotland) Act 2001*.

887 *The Scottish Government, Model SSST Agreement*.

888 Jordan, *Report Scotland*, S. 93.

889 Art. 34 ff *Housing (Scotland) Act 2001*.

ist oder wenn dieser eine Wohnung nur für einen kurzen Zeitraum mietet (z.B. ein halbes Jahr).⁸⁹⁰ Eine *short Scottish secure tenancy* entsteht, wenn alle Voraussetzungen für den Abschluss vorliegen, die Initiallaufzeit sechs Monate beträgt und der Vermieter den Mieter vor Vertragsabschluss darauf hinweist.⁸⁹¹ Eine Kaufoption besteht bei einer *short Scottish secure tenancy* nicht.⁸⁹² Verlangt der Vermieter die Wohnung nicht innerhalb von zwölf Monaten heraus, wandelt sich die *short Scottish secure tenancy* in eine *Scottish secure tenancy* um.⁸⁹³

C.IV.6 Mieterhöhungsmechanismen

Indexorientierte oder andere Mechanismen automatischer Mieterhöhungen sind im Wohnraummietrecht selten.⁸⁹⁴ Ausgenommen sind Mietverträge mit bestimmter Laufzeit.⁸⁹⁵ Eine mögliche Gestaltung ist die Bestimmung eines unabhängigen Gutachters, der den Mietzins an einem vertraglich festgelegten Termin überprüft.⁸⁹⁶ Auf vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten geht die Arbeit nicht ein, da für sie keine zu vergleichenden gesetzlichen Rahmenbedingungen existieren. Die gesetzlichen Formalien des Erhöhungsverfahrens unterscheiden sich abhängig von der jeweiligen Mietvertragsart.

C.IV.6.1 Privater Mietsektor

C.IV.6.1.1 Assured tenancy und short assured tenancy

Die Höhe des Anfangsmietzinses bei Neuvermietung war nicht reguliert. Die Parteien konnten den Mietzins frei aushandeln. Vermieter forcierten Verträge mit kurzer Initiallaufzeit, um zu Beginn einer neuen Vertragslaufzeit den Mietzins anheben zu können.⁸⁹⁷

Hinsichtlich des Bestandsmietzinses sind zwei Zustände des Mietvertrags zu differenzieren. Eine *assured tenancy* besteht zunächst als vertragliches Mietverhältnis (*contractual tenancy*), dieses beendet erst eine wirksame Kündigung. Mit deren Wirksamwerden wandelt sich das Mietverhältnis in ein gesetzliches Mietverhältnis (*statutory tenancy*). Erst dann gelten gesetzliche Mieterhöhungsmechanismen, vorher vertragliche Absprachen.

890 Jordan, *Report Scotland*, S. 94.

891 Art. 34 Absatz 1, 2, 4 *Housing (Scotland) Act 2001*.

892 Jordan, *Report Scotland*, S. 94.

893 Art. 37 Absatz 1 a)-b) *Housing (Scotland) Act 2001*.

894 Jordan, *Report Scotland*, S. 161.

895 Jordan, *Report Scotland*, S. 161.

896 Jordan, *Report Scotland*, S. 161.

897 Jordan, *Report Scotland*, S. 112, 179.

Während der *contractual tenancy* sind Mieterhöhungen gemäß der vertraglichen Vereinbarung möglich. Dies gilt auch für einseitige Mieterhöhungen.⁸⁹⁸

Ist das Mietverhältnis in ein gesetzliches übergegangen, kann der Vermieter den Mietzins einseitig anheben.⁸⁹⁹ Er kann dies bereits während der *contractual tenancy* anzeigen.⁹⁰⁰ Die Mindestfrist zwischen Ankündigung und Inkrafttreten der Mieterhöhung beträgt bei einer Vertragslaufzeit von über sechs Monaten ebenfalls sechs Monate, bei einer Vertragslaufzeit von unter sechs Monaten die Länge der Vertragslaufzeit, mindestens jedoch einen Monat.⁹⁰¹ Der Fälligkeitszeitpunkt ist unabhängig vom Beginn einer Vertragslaufzeit, dieser kann also in eine Laufzeit fallen.⁹⁰² Zwischen zwei Mieterhöhungen muss mindestens ein Jahr vergehen.⁹⁰³

Art. 24 Absatz 5 *Housing (Scotland) Act* 1988 stellt klar, dass gesetzliche Regelungen vertragliche, die Miethöhe für bestimmte Zeiträume ausdrücklich mit Betrag oder nach prozentualen Sätzen festlegende Abreden nicht hindern.

C.IV.6.1.2 Regulated tenancy

Für *regulated tenancies* gilt die *fair rent*. Das Mieterhöhungsverfahren richtet sich in Schottland nach dem *Rent (Scotland) Act* 1984. Das Verfahren stellt bereits der englische Länderbericht dar.

C.IV.6.1.3 Private residential tenancy

Die Höhe des Anfangsmietzinses ist nicht reguliert. Die Parteien handeln diesen frei aus.

Hinsichtlich des Bestandsmietzinses sind einseitige und zweiseitige Mieterhöhungen zu unterscheiden:

Eine einseitige Mieterhöhung ist alle zwölf Monate zulässig.⁹⁰⁴ Der Vermieter hebt den Mietzins durch Mitteilung (*rent-increase notice*) an den Mieter an. Hierin muss er den künftigen Mietzins und das Fälligkeitsdatum angeben.⁹⁰⁵ Die Ankündigungsfrist beträgt mindestens

898 *Government Digital Service, Renting out your property: Scotland.*

899 Art 24 *Housing (Scotland) Act* 1988.

900 Art. 24 Absatz 1 a) *Housing (Scotland) Act* 1988, *Government Digital Service, Renting out your property: Scotland.*

901 Art. 24 Absatz 1, 2 *Housing (Scotland) Act* 1988.

902 Art. 24 Absatz 1 b) *Housing (Scotland) Act* 1988.

903 Art. 24 Absatz 4 *Housing (Scotland) Act* 1988.

904 Art. 1 Absatz 1 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act* 2016.

905 Art. 22 Absatz 1, 2 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act* 2016.

drei Monate.⁹⁰⁶ Die Mieterhöhung ist verhandelbar und der Höhe nach grundsätzlich nicht begrenzt (Marktmiete). Macht der Mieter von seinem Recht Gebrauch, den Mietzins durch einen *rent officer/das First-tier Tribunal* überprüfen zu lassen, kann dieser/dieses einen höheren oder niedrigeren Mietzins festlegen. Liegt die Wohnung in einer *rent pressure zone*, sind Mieterhöhungen ausnahmsweise beschränkt.

Vor dem Hintergrund der stark divergierenden Mietentwicklung in unterschiedlichen Landesteilen führte der Gesetzgeber die Möglichkeit ein Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen.⁹⁰⁷ Der Mietzins für eine Zweiraumwohnung in Aberdeen and Aberdeenshire stieg im Zeitraum 2010-2014 um 40%, wohingegen er in Argyll and Bute im selben Zeitraum um 2% und in West Dunbartonshire um 3% fiel.⁹⁰⁸ Der Verbraucherpreisindex stieg im selben Zeitraum um 11,7 %.⁹⁰⁹

Voraussetzung für die Ausweisung einer *rent pressure zone* ist der Antrag eines Gemeinderats (*local council*).⁹¹⁰ Dieser muss binnen 18 Wochen beschieden und bei der Entscheidung müssen die Ergebnisse aus Gesprächen mit Vermieter- und Mieterseite berücksichtigt werden. Erforderlich sind Beweise dafür, dass der Mietzins zu schnell steigt, Mietern hierdurch eine besondere Härte erwächst und die Gemeinde bei der Subventionierung von Wohnraum in Bedrängnis gerät.⁹¹¹ Wenn diese Unterlagen vorliegen, kann das schottische Parlament eine *rent pressure zone* einrichten.⁹¹²

In einer solchen Zone sind Mieterhöhungen für Bestandsmieten gedeckelt. Den Anstieg des Mietzinses limitiert der Verbraucherpreisindex zuzüglich eines Prozentpunktes und einer Gebietsvariable X.⁹¹³ Jede *rent pressure zone* erhält eine eigene Gebietsvariable.⁹¹⁴ Eine *rent pressure zone* wird maximal für die Dauer von fünf Jahren ausgewiesen.⁹¹⁵

906 Art. 22 Absatz 5 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

907 Vgl. hierzu Berry/Harvie-Clark, *Private Housing Bill*, S. 34, Art. 35 ff. *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

908 Berry/Harvie-Clark, *Private Housing Bill*, S. 34.

909 Berry/Harvie-Clark, *Private Housing Bill*, S. 34.

910 Art. 35 Absatz 1 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

911 Art. 36, 40 Absatz 2, 3 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

912 Art. 40 Absatz 2 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

913 Art. 38 Absatz 1 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

914 Art. 37 Absatz 1 (B) *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*; Berry/Harvie-Clark, *Private Housing Bill*, S. 35.

915 Art. 39 Absatz 3 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

Zweiseitige Mieterhöhungen sind ausschließlich nach dem in Kapitel 2 *des Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016* beschriebenen Verfahren zulässig.⁹¹⁶ Privatautonome Erhöhungen des Mietzinses sind nur im gesetzlich zugelassenen Umfang möglich. Die zweiseitige Abänderung des durch den Vermieter mitgeteilten Mietzinses ist zulässig.⁹¹⁷ Allerdings darf diese vertragliche Änderung nicht zu einem, vor Ablauf der Mindestankündigungsfrist von drei Monaten fälligen neuen Mietzins führen.⁹¹⁸

C.IV.6.1.4 Betriebskosten, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die Ausführungen im englischen Länderbericht gelten entsprechend.

C.IV.6.2 Öffentlicher/sozialer Mietsektor - *Scottish secure tenancy*

Auf dem öffentlichen/sozialen Mietsektor in Schottland gilt das „Einheitsmodell“. Auch für Mieterhöhungen gelten grundsätzlich dieselben Regularien.

Im Rahmen einer *Scottish secure tenancy* zahlen Mieter grundsätzlich eine *reasonable rent*. Dieser Begriff stammt noch aus dem Mietrechtssystem des Art. 210 Absatz 1 *Housing (Scotland) Act 1987* und galt bereits für die *secure tenancy*. Eine entsprechende Erwähnung im *Housing (Scotland) Act 2001* fehlt. Gleichwohl scheint der Terminus auch für die *Scottish secure tenancy* gebräuchlich oder die „alte“ Regelung weiterhin zu gelten.⁹¹⁹ Dies ergibt sich im Umkehrschluss aus der Einfügung „*Scottish*“ in Art. 212 Absatz 5 *Housing (Scotland) Act 1987*, wonach die in diesem *act* aufgestellten Regeln für die Mieterhöhung für *Scottish secure tenancies* nicht gelten.⁹²⁰ Da nur Art. 212 nicht gelten soll, gelten die übrigen Regelungen.

Eine Legaldefinition der *reasonable rent* gibt es nicht. Einziger Anhaltspunkt für die *reasonable rent* scheint zu sein, dass selbige unter der Marktmiete liegt.⁹²¹ Im Übrigen existieren keinerlei Beschränkungen oder Regulierungen zur Bestimmung einer *reasonable*

916 Art. 18 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

917 Art. 23 Absatz 1 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

918 Art. 22 Absatz 5 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

919 Jordan, *Report Scotland* spricht jedenfalls weiterhin von der „*reasonable rent*“, S. 159.

920 Eingefügt am 30.9.2002.

921 Jordan, *Tenant's Rights Scotland*, S. 4.

rent.⁹²² Insbesondere ist keine Richtlinie wie in England vorhanden, an der sich die öffentlichen/sozialen Vermieter orientieren könnten.⁹²³ Vielmehr bestimmt der Vermieter die konkrete Miethöhe und rechnet dieser ggf. Nebenkosten hinzu.⁹²⁴

Auch hinsichtlich einer Erhöhung des Bestandsmietzinses existieren keinerlei Beschränkungen. Einzig das einzuhaltende Verfahren ist normiert. Art. 210 Absatz 2 *Housing (Scotland) Act 1987* bestimmt, dass die Miete von Zeit zu Zeit zu überprüfen und an geänderte Umstände anzupassen ist. Die Mieterhöhung ist mindestens vier Wochen vor Beginn der Periode, ab welcher die Mieterhöhung gelten soll, anzuzeigen.⁹²⁵ Eine Periode ist der Abstand, in welchem der Mieter den Mietzins zahlt.⁹²⁶ Der Vermieter muss den Mieter vor der Mitteilung der beabsichtigten Mieterhöhung zur Stellungnahme auffordern und diese bei der Festsetzung der Mieterhöhung berücksichtigen.⁹²⁷ Dass der Vermieter das Vorbringen des Mieters „berücksichtigt“, bindet ihn nicht an dessen Einschätzung. Vor dem Hintergrund, dass der Vermieter persönliche Umstände des Mieters berücksichtigen soll, erscheint eine parallele Anwendung des Art. 210 *Housing (Scotland) Act 1987* und des *Housing (Scotland) Act 2001* widersprüchlich, da Ersterer in Absatz 3 ausdrücklich bestimmt, dass die persönlichen Umstände des Mieters bei der Festlegung des Mietzinses unberücksichtigt bleiben.

Von diesem Standardprocedere bestehen Ausnahmen:

Mit einer Wohnungsbaugesellschaft (*housing association*) vor dem 02.01.1989, also vor Inkrafttreten des *Housing (Scotland) Act 1988*, geschlossene Mietverträge waren bereits vor der Umwandlung durch den *Housing (Scotland) Act 2001* *secure tenancies*.⁹²⁸ Diese *secure tenancies* sind zugleich *housing association tenancies* im Sinne der Artikel 55-59 *Rent (Scotland) Act 1984*. Für diese Mietverhältnisse gelten die Art. 45-49 *Rent (Scotland) Act 1984*.⁹²⁹ Diese Artikel normieren die *fair rent* für die *regulated tenancies*. Schlussendlich gilt für *housing association tenancies* eine *fair rent*. Die *fair rent* ermittelt der *rent officer*. Diese gilt für 3 Jahre ab Registrierung.

922 Jordan, *Tenant's Rights Scotland*, S. 20.

923 The Scottish Government, Social Sector Rent.

924 Art. 211 *Housing (Scotland) Act 1987*; Jordan, *Report Scotland*, S. 159.

925 Art. 25 Absatz 1 *Housing (Scotland) Act 2001*.

926 Art. 25 Absatz 3 *Housing (Scotland) Act 2001*.

927 Art.25 Absatz 4 *Housing (Scotland) Act 2001*.

928 Art. 11 Absatz 2 *Housing Scotland Act 2001* i.V.m. Art. 5 "Scottish Secure Tenancy etc" Order 2002; *Fair Rents (Regulated Tenancies)*, *The Scottish Government, Fair Rents; Shelter Scotland, Fair Rents*.

929 Art. 56 Absatz 2 *Rent (Scotland) Act 1984*.

Auch die zweite Ausnahme betrifft Sonderrechte für Mieter von Wohnungsbaugesellschaften. Mieter, die nach Inkrafttreten des *Housing (Scotland) Act 1988* am 02.01.1989 mit einer Wohnungsbaugesellschaft einen Mietvertrag abschlossen und daher keine *secure tenants* auf Grundlage des *Housing (Scotland) Act 1987* waren, konnten im Rahmen ihrer (*fully assured tenancy*) gegen eine Mieterhöhung das *Rent Assessment Committee* anrufen.⁹³⁰ Dieses Recht steht ihnen bei einer umgewandelten *Scottish secure tenancy* weiterhin zu.⁹³¹

C.IV.7 Interventionsmöglichkeiten des Mieters

C.IV.7.1 (*Short/fully assured tenancy*)

Die Regelungen weichen nicht vom englischen Recht ab. In Schottland ist für Beschwerden über Mieterhöhungen der *Private Rented Housing Panel* zuständig.⁹³² Dieser löste das *Rent Assessment Committee* ab.

C.IV.7.2 *Protected/regulated tenancy*

Für *regulated tenancies* bestehen keine Unterschiede zum englischen Procedere für Mietregistrierungen und -erhöhungen.

Der vom *rent officer* festgelegte, faire Mietzins gilt für 3 Jahre. Sind die Parteien hiermit nicht einverstanden, können sie vor dem *Private Rented Housing Panel* gegen die Entscheidung vorgehen.

C.IV.7.3 *Private residential tenancy*

Erhält der Mieter eine Mitteilung über eine beabsichtigte Mieterhöhung, kann er diese innerhalb von 21 Tagen durch den *rent officer* prüfen lassen.⁹³³ Diese Möglichkeit besteht nicht für Wohnungen in einer *rent pressure zone*.⁹³⁴ Der *rent officer* legt einen Mietzins entsprechend der bei einer Neuvermietung für die Wohnung zu erzielenden Marktmiete fest.⁹³⁵

930 Art. 24 Absatz 3 (a) *Housing (Scotland) Act 1987*.

931 Art. 11 Absatz 2 *Housing Scotland Act 2001* i.V.m. Art. 5 "*Scottish Secure Tenancy etc*" Order 2002.

932 *Government Digital Service, Renting out your property: Scotland*, passim.

933 Art. 24 Absatz 3 (d) *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

934 Art. 24 Absatz 2 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

935 Art. 25 Absatz 1, 32 Absatz 1 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

Der festgelegte Mietzins gilt ab dem in der Festsetzung genannten Datum, sofern dieses mindestens 14 Tage nach der Entscheidung liegt, andernfalls ab dem nächsten, mindestens 14 Tage nach der Entscheidung liegenden Mietfälligkeitsdatum.⁹³⁶

Gegen die Entscheidung des *rent officers* können die Parteien das *First-tier Tribunal* anrufen.⁹³⁷ Es bestimmt seinerseits einen verbindlichen und endgültigen Mietzins samt Fälligkeitsdatum.⁹³⁸ Gegen die Entscheidung steht den Parteien kein weiteres Rechtsmittel zur Verfügung.⁹³⁹ Sowohl der *rent officer* als auch das *First-tier Tribunal* können einen höheren oder niedrigeren als den ursprünglich vom Vermieter geforderten Mietzins festsetzen.⁹⁴⁰ Setzen diese den Mietzins herab und hat der Mieter den als zu hoch festgestellten Mietzins bereits gezahlt, kann er den überzahlten Teil zurückfordern.⁹⁴¹

Die Festsetzungskriterien in Art. 32 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016* entsprechen denen in Art. 25 *Housing (Scotland) Act 1988*, wie sie für die Bestimmung der Marktmiete bei der *assured tenancy* gelten. Die Marktmiete ist folgendermaßen zu ermitteln: Unterstellt wird, dass ein „gewillter Vermieter“ die Wohnung als *private residential tenancy* vermietet, der Vertrag an dem in der Mieterhöhungsankündigung genannten Tag beginnt und dieser die gleichen vertraglichen Regelungen enthält wie der streitgegenständliche Mietvertrag sowie dass die Vertragsparteien den *rent officer* nicht anrufen.⁹⁴² Hierbei bleiben durch den Mieter durchgeführte, vertraglich nicht geschuldete, Verbesserungen der Wohnung ebenso unberücksichtigt, wie sich auf den Marktwert der Mietwohnung auswirkende Vertragsverletzungen des Mieters.⁹⁴³

Unabhängig vom Verfahren der Mieterhöhung zur Gewinnmaximierung und von Begrenzungen des Mietzinses in *rent pressure zones* bleiben Mieterhöhungen wegen Renovierungen möglich.⁹⁴⁴ Hierzu kann der Vermieter nach einer Verbesserungsmaßnahme (Modernisierung)

936 Art. 25 Absatz 2 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

937 Art. 28 Absatz 1 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

938 Art. 29 Absatz 1 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

939 Art. 30 Absatz 2 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

940 Berry/Harvie-Clark, *Private Housing Bill*, S. 33.

941 Art. 31 Absatz 2 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

942 Art. 32 Absatz 1 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

943 Art. 32 Absatz 2 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

944 Art. 42 f. *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

beim *rent officer* beantragen, den Mietzins zu erhöhen.⁹⁴⁵ Nicht hierunter fallen vom Mieter (mit-) gezahlte Maßnahmen, die lediglich der Reparatur oder dem Unterhalt dienen.⁹⁴⁶

C.IV.7.4 Scottish secure tenancy

Der Mieter einer *Scottish secure tenancy* kann grundsätzlich weder gegen den Anfangsmietzins noch gegen eine Erhöhung des Bestandsmietzinses vorgehen.⁹⁴⁷ Er ist darauf beschränkt, Wohngeld zu beantragen. Etwas Anderes gilt, wie im Rahmen der Mieterhöhung der *Scottish secure tenancy* angeführt, lediglich für Mieter von *housing associations*, die Altverträge haben (s.o. Ausnahme 2).

C.IV.8 Bewertung und Zusammenfassung

Das schottische Rechtssystem ist ein Zusammenspiel aus *common law* und kontinentaleuropäischem Recht. Der Grund hierfür ist dessen historische Entwicklung, vor allem nach dem Zerfall des römischen Reichs. Kontinentaleuropäisches Recht beeinflusste das schottische Rechtssystem vor allem, weil es in Schottland zunächst keine Recht lehrenden heimischen Universitäten gab. Daher studierten Studenten Rechtswissenschaften in anderen Ländern, insbesondere dem kontinentaleuropäisch geprägten Frankreich. Später begünstigte die Rechtsunion zwischen Schottland und England Einflüsse aus dem *common law*. Trotz dieser aus jüngerer Zeit stammenden Nähe zum *common law* finden sich im schottischen Recht immer wieder einen Zusammenhang zum *civil law* nahelegende Rechtsgedanken. Hierzu zählen exemplarisch die Abkehr vom Lehnsystem und die Einführung der *Private residential tenancy*.

Nach schottischem Recht war das Besitzrecht des Mieters ursprünglich ein rein schuldrechtliches Recht, was für den kontinentaleuropäischen Rechtskreis charakteristisch ist. Der schuldrechtliche Charakter änderte sich zu einem begrenzt dinglichen Recht, das der Mieter dem Erwerber vermieteten Wohnraums entgegenhalten kann.

Die starke Urbanisierung im 19. Jahrhundert, welche sich zu Beginn des 1. Weltkriegs fortsetzte, prägte das schottische Mietrecht. Die erlassenen Mietrechtsregulierungen verlaufen

945 Art. 42 Absatz 1 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

946 Art. 42 Absatz 4 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

947 Anderslautende Ausführungen im *Report Scotland*, S. 93-94 scheinen nicht richtig. Insbesondere finden sich an der im Verweis genannten Stelle keinerlei Ausführungen, welche die Aussage stützen. Zudem nennt der *Private Rented Housing Panel Scottish secure tenancies* nicht als in seinen Anwendungsbereich fallend (bis auf Ausnahmeregelung). Schließlich ist eine *Scottish secure tenancy* gerade kein Mietverhältnis auf dem privaten Mietsektor. Als Indiz kann überdies die Handhabe aus England herangezogen werden, wo ebenfalls nicht gegen die Mieterhöhung im Rahmen einer *secure tenancy* vorgegangen werden kann.

aufgrund der Gesetzeskompetenz des britischen Parlaments zu dieser Zeit parallel mit der Entwicklung in England. Teilweise galten die Mietrechtsreformen für ganz Großbritannien, teilweise erließ das Parlament ähnliche Regelungen wie in England mit kurzem Verzug auch in Schottland.

Insbesondere gab es in Schottland zunächst die gleichen Mietvertragsarten wie im englischen Recht: zunächst die *regulated tenancy* und anschließend die *assured tenancy* auf dem privaten Mietsektor und die *secure tenancy* auf dem öffentlichen Mietsektor.

Ende des 20. Jahrhunderts erhielt das schottische Parlament die Gesetzgebungskompetenz für das Mietrecht. Dies unterbrach die parallele Entwicklung. Seither divergieren die mietrechtlichen Regelungen der beiden Länder. Während das englische Mietrecht weiterhin vermietetfreundlich ausgestaltet ist, zeigt das schottische Recht an verschiedenen Stellen Tendenzen zu einem größeren Mieterschutz. Dies gilt speziell für den Schutz vor willkürlichen vermietetseitigen Kündigungen und Mieterhöhungen. Die Nähe zum kontinentaleuropäischen Recht tritt wieder deutlicher hervor. Der *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016* führte die in ihrer Struktur an deutsches und österreichisches Recht erinnernde *private residential tenancy* ein. Diese neue Mietvertragsart läuft auf unbestimmte Zeit und schützt Mieter, im Vergleich zum *short assured tenancy*-System, deutlich besser vor vermietetseitigen Kündigungen.

Der Mietwohnungsmarkt ist zweigeteilt: er differenziert zwischen privatem und einem einheitlich „öffentlichen/sozialen“ Mietsektor. Auf dem öffentlichen Mietsektor vermieten Kommunen und soziale Wohnungsbaugesellschaften. Der öffentliche Mietsektor hat ein maßgebliches Gewicht. Zwischen den beiden Weltkriegen waren ca. 70 % und nach dem 2. Weltkrieg ca. 80 % des neu errichteten Wohnraums diesem Sektor zuzuordnen. Die Anzahl von Wohnungen auf dem privaten Mietsektor nahm von 1919 mit ca. 90 % bis 1996 mit ca. 5 % ab.

Im Jahr 2014 existierten in Schottland rund 2,4 Mio. Wohnungen. 58 % bewohnten die Eigentümer selbst (1,47 Mio.), 18,6 % des Wohnraums vermieteten private Vermieter (375.000 = 38,6 %), 12,5 % (318000 = 32,8 %) der Wohnungen Kommunen und 10,9 % (277000 = 28,6 %) soziale Wohnungsbaugesellschaften.⁹⁴⁸ Über die Hälfte des vermieteten Wohnraums ist dem öffentlichen/sozialen Mietsektor zuzuordnen.

948 *The Scottish Government, Housing Statistics, S. 12; Housing Statistics for Scotland 2015, S. 12; Estimated stock of dwellings by tenure: 1993 to 2014 (The Scottish Government, Housing Statistics - Key Information).*

Auf dem privaten Mietsektor vor dem 02.01.1989 geschlossene Mietverträge sind *regulated tenancies*. Danach, bis zum 30.11.2017, waren alle neu geschlossenen Mietverträge entweder *(fully) assured* oder *short assured tenancies*. Die Standardmietvertragsart bis zu diesem Zeitpunkt blieb, abweichend vom englischen Recht, die *(fully) assured tenancy*.

Für dem *regulated tenancy*-System unterfallende Mietverhältnisse ist eine *fair rent* zu vereinbaren. Die Mietenentwicklung ist an die Registrierung einer neuen *fair rent* gekoppelt. Für die Neuregistrierung gelten die gleichen Regularien wie für den Anfangsmietzins.

Den Anfangsmietzins einer *assured tenancy* konnten die Vertragspartner frei aushandeln. Der Mietzins ist eine Marktmiete. Für Erhöhungen des Bestandsmietzinses ist zu differenzieren, ob der Vertrag im Zustand eines vertraglichen oder eines gesetzlichen Mietverhältnisses ist. Im ersten Fall gelten die vertraglich vereinbarten Regularien, in letzterem Fall die gesetzlichen.

In Abweichung zur englischen *assured tenancy* wandelt sich ein vertragliches Mietverhältnis nicht mit Ablauf der Initiallaufzeit in ein gesetzliches Mietverhältnis um. Sofern keine der Vertragsparteien kündigt, verlängert sich der auslaufende Mietvertrag konkludent. Der Vertrag verlängert sich um die vertraglich vereinbarte Laufzeit und hat weiterhin eine bestimmte Laufzeit. Dies führt dazu, dass auch nach Ablauf der Initiallaufzeit die vertraglich vereinbarten Mieterhöhungsmechanismen gelten. Das vertragliche Mietverhältnis endet erst, wenn eine der Vertragsparteien den Mietvertrag kündigt. Nur eine wirksame Kündigung begründet ein sich periodisch verlängerndes gesetzliches Mietverhältnis. Erst ab diesem Zeitpunkt gelten die gesetzlich normierten Mieterhöhungsmechanismen. Diese erlauben eine jährliche Mieterhöhung, welche auch in eine laufende Periode fallen kann.

Kurzfristige Verträge und die damit verbundene schwache Position der Mieter empfand der Gesetzgeber als unbefriedigend. Daher führte er die *private residential tenancy* ein, welche langfristige Mietverhältnisse begünstigt. Alle ab dem 01.12.2017 auf dem privaten Mietsektor geschlossenen Mietverträge sind *private residential tenancies*. Sie ist, wie bisher die *assured tenancy*, nur für Hauptwohnsitzwohnungen anwendbar.

Bis zur Einführung der *private residential tenancy* bedurfte jeder Mietvertrag einer Initiallaufzeit. Für Wohnraummietverträge betrug diese maximal 20 Jahre. Auf dem privaten Mietsektor vereinbarten die Vertragsparteien i.d.R. *short assured tenancies* und damit halbjährige Vertragslaufzeiten. Ohne Vereinbarung galt eine Laufzeit von einem Jahr. Unabhängig von der Mietvertragsart konnten die Vertragsparteien einen gestaffelten oder indexgekoppelten

Mietzins vereinbaren. Da die Mietverträge jedoch nur eine kurze Laufzeit hatten, waren solche Vereinbarungen unüblich.

Korrespondierend mit den bisherigen Regelungen sah die Entwurfsfassung noch eine Initiallaufzeit vor, deren Länge der Parteivereinbarung unterliegen sollte. Beim Fehlen einer Vereinbarung sollten sechs Monate fingiert werden. Die beschlossene Gesetzesfassung beinhaltet diese Regelung nicht mehr.

Die *private residential tenancy* schaffte zudem das zweigeteilte Kündigungsprocedere ab. Die gesetzlichen Mieterhöhungsmechanismen gelten von Vertragsbeginn an und nicht mehr erst nach Kündigung mit Umwandlung in ein gesetzliches Mietverhältnis. Das vertragliche Mietverhältnis endet durch Kündigung und Auszug des Mieters.

Die gesetzlichen Mieterhöhungsmechanismen lassen jährlich eine einseitige Mieterhöhung mit dreimonatiger Ankündigungsfrist zu. Die Höhe der Mieterhöhung ist grundsätzlich nicht reguliert. Lediglich in sogenannten *rent pressure zones* ist eine Obergrenze für Mieterhöhungen zu beachten. *Rent pressure zones* sind ausgewiesene Gebiete mit nachgewiesen angespanntem Wohnungsmarkt. Die *rent pressure zones* ermöglichen es den Gemeinden flexibel auf die sich in den Landesteilen unterschiedlich entwickelnden Mietzinse zu reagieren. In *rent pressure zones* limitiert die Veränderung des Verbraucherpreisindex zuzüglich eines Prozentpunktes sowie einer gebietsabhängigen Variablen den Anstieg des Mietzinses.

Zweiseitige Mieterhöhungen sind nur in den gesetzlich genannten Fällen zulässig. Kündigt der Vermieter eine Mieterhöhung an, können die Parteien sich auf einen unter diesem liegenden Mietzins verständigen. Der vereinbarte Mietzins darf nicht vor der dreimonatigen Mindestankündigungsfrist fällig werden.

Mieter einer *private residential tenancy* können den *rent officer* und gegen dessen Entscheidung das *First-tier Tribunal* anrufen. Letzteres kann einen höheren oder niedrigeren Mietzins festsetzen. Der *rent officer* legt eine Marktmiete fest.

Auf dem öffentlichen Mietsektor vermieten Gemeinden und soziale Vermieter. Die alleinige Mietvertragsart ist mittlerweile die *Scottish secure tenancy*. Von sozialen Wohnungsbau-gesellschaften vor dem 02.01.1989 geschlossene Mietverträge waren *secure tenancies* und zwischen dem 02.01.1989 und dem 30.09.2002 geschlossene Mietverträge (*fully*) *assured tenancies*. All diese Altverträge wandelten sich am 30.09.2002 in *Scottish secure tenancies* um. Für Altverträge von sozialen Wohnungsbau-gesellschaften existieren Ausnahmen.

Die *Scottish secure tenancy* hat eine Initiallaufzeit von sechs Monaten. Vermieterseitige Kündigungen sind nur aus gesetzlich enumerativ aufgeführten Kündigungsgründen zulässig. Diese setzen eine Vertragsverletzung des Mieters voraus.

Wenn besondere Voraussetzungen vorliegen, kann der Vermieter die *Scottish secure tenancy* mit einer Art Probe-Initiallaufzeit anbieten (*short Scottish secure tenancy*). Dies gilt beispielsweise für in vergangenen Mietverhältnissen auffällig gewordene Mieter. Schließen die Vertragsparteien eine *short Scottish secure tenancy*, kann der Vermieter zum Ende der ersten zwölf Monate das Vertragsverhältnis kündigen, andernfalls wandelt es sich mit Ablauf der Initiallaufzeit in eine reguläre *Scottish secure tenancy* um.

Im Rahmen einer *Scottish secure tenancy* zahlen Mieter grundsätzlich eine unter der Marktmiete *liegende reasonable rent vereinbart*. Gesetzliche Regeln zur genauen Bestimmung des Anfangs- oder Bestandsmietzinses existieren nicht. Der Vermieter hat den Mietern beabsichtigte Mieterhöhungen anzuzeigen und soll dessen Stellungnahme abwarten. Er muss dem mieterseitigen Vorbringen nicht zwingend entsprechen. Betriebskosten kann der Vermieter gesondert erheben.

Für vor dem 02.01.1989 geschlossene Altverträge von sozialen Wohnungsbaugesellschaften gilt das *fair rent*-System fort.

Die Mieter einer (*fully/short*) *assured tenancy* können wegen einer Mieterhöhung das *Private Rented Housing Panel* anrufen. Zwar kann der Mieter einer *short assured tenancy* formal gegen den Mietzins vorgehen, dies hat jedoch wenig Aussicht auf Erfolg, da über die Initiallaufzeit hinaus kein Kündigungsschutz besteht.

Die Mieter der wenigen verbleibenden *regulated tenancies* können den *rent officer* und gegen dessen Entscheidung den *Private Rented Housing Panel* anrufen.

Gegen den Mietzins im öffentlichen Mietsektor können Mieter grundsätzlich nicht vorgehen. Sie können allerdings Wohngeld beantragen. Ausnahmsweise können die Mieter eines, mit einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft zwischen dem 02.01.1989 und dem 30.09.2002 geschlossenen Altvertrags, den Mietzins durch das *Rent Assessment Committee* überprüfen lassen.

D Auswertung

Dieser Teil vergleicht und bewertet die identifizierten Regelungen zunächst miteinander und formuliert anschließend Eckpunkte für die Verbesserung deutscher Mieterhöhungsmechanismen. Schließlich bewertet er, ob Hindernisse für ein europäisch orientiertes Vorgehen bei der Weiterentwicklung von Mieterhöhungsmechanismen bestehen.

D.I Vergleich

Der nachstehende Vergleich orientiert sich an der Struktur der Länderberichte. Schwerpunkt des Vergleichs sind die mithilfe des Wertungssystems beurteilten Mieterhöhungsmechanismen.

D.I.1 Rechtskreise

Die untersuchten Rechtsordnungen unterscheiden sich rechtssystematisch trotz ihrer geographischen Nähe erheblich. Die deutsche und österreichische Rechtsordnung gehören dem kontinentaleuropäischen *civil law* an, die englische dem *common law*. Die schottische Rechtsordnung weist sowohl Bezüge zum *common law* als auch zum kontinentaleuropäischen *civil law* auf. Als Teil des Vereinigten Königreichs prägten englische Einflüsse die schottische Rechtsordnung. Zugleich gab es historisch bedingt auch einen Austausch mit Kontinentaleuropa.

Den Rechtskreisen werden traditionell spezifische Regelungscharakteristika zugeordnet. Die Vermutung, dass unterschiedliche Rechtskreise bzw. die Zugehörigkeit zum selben Rechtskreis unterschiedliche bzw. übereinstimmende Mieterhöhungsmechanismen bedingen, bestätigte sich nicht.

Die Art und Weise, „wie“ etwas geregelt ist, unterscheidet die Rechtskreise. Theoretische, abstrakte Lösungswege kennzeichnen den kontinentaleuropäischen Rechtskreis, wohingegen das *common law* eher einzelfallbezogen regelt.⁹⁴⁹

Plakativ zeigt sich dies an dem in Deutschland und Österreich abstrakt normierten Mietvertrag/Bestandvertrag, welcher jegliche Vermietung umfasst. Unerheblich ist, ob Mobilien oder Immobilien, Wohn- oder Geschäftsräume auf dem privaten oder dem sozialen/öffentlichen Mietsektor vermietet werden. Zwar weisen die Mietverträge unterschiedliche Rechte und Pflichten auf, bezogen auf den Kerngehalt des Rechtsgeschäfts (Überlassung gegen Entgelt) regeln alle Mietverträge jedoch dasselbe.

949 Weber, Rechtstraditionen, S. 10-11.

Demgegenüber existieren in England und Schottland viele unterschiedliche Vertragsarten, *leases, tenancies, licences* und andere Mietvertragsarten, deren Definition und Anwendungsbereich immer nur einen eng umgrenzten Vermietungssachverhalt betreffen. Sie haben jeweils unterschiedliche Voraussetzungen und begründen für die Parteien unterschiedliche Rechte und Pflichten.

Die Regelungen des privaten Mietsektors normiert in Deutschland das BGB. Die Regelungen gelten über Verweisungsnormen, auch für den öffentlichen/sozialen Mietsektor. Sowohl der Anfangs- als auch der Bestandsmietzins sind reguliert.

In Österreich variiert die Regulierungsdichte auf allen Mietsektoren, abhängig vom jeweils anzuwendenden Recht. Beispielsweise beeinflussen der Qualitätsstandard einer Mietwohnung, der Zeitpunkt der Errichtung und/oder des Mietvertragsabschlusses, die Auswahl des maßgeblichen Regelungssystems. Der Mietzins auf dem öffentlichen/sozialen Mietsektor ist umfassend reguliert.

In England ist das Mietrecht auf dem privaten Mietsektor eher vermietetfreundlich ausgestaltet. Das Mietrecht des öffentlichen/sozialen Mietsektors wandelt sich ebenfalls kontinuierlich von einem regulierten in ein zusehends dereguliertes Mietrecht. Der Mietzins ist kaum reguliert.

Die langjährige Gesetzgebungskompetenz des britischen Parlaments für das Mietrecht in Schottland führte auch hier zu einem deregulierten Mietrecht. Seit Übertragung der Gesetzgebungskompetenz auf ein eigenständiges schottisches Parlament ändert sich dies. In der jüngeren Vergangenheit zeigten sich inhaltliche Parallelen zum kontinentaleuropäischen Recht. Nichtsdestotrotz ist die Höhe des Mietzinses unregelt.

Der zur Abgrenzung der unterschiedlichen Rechtskreise häufig hervorgehobene Unterschied von kodifiziertem Recht einerseits und Präjudizienrecht andererseits, zeigt sich im Mietrecht nicht so ausgeprägt wie in anderen Rechtsgebieten.⁹⁵⁰

In Deutschland und Österreich gibt es mit dem BGB bzw. ABGB zivilrechtliche Kodifizierungen. Entsprechende Regelwerke existieren in England und Schottland nicht. Allerdings finden sich nur in Deutschland alle den privaten/preisfreien Mietsektor betreffenden Vorschriften im BGB. Das ABGB in Österreich enthält keine speziell wohnraummietrechtlichen Vorschriften.

950 Weber, Rechtstraditionen, S. 12-13.

Diese normieren hauptsächlich das MRG und das WGG. Zudem gilt auch nach Rechtsänderungen das zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses geltende Recht fort. Hierdurch existieren viele parallel anwendbare Regelungssysteme.

Trotz vorhandener Kodifikationen besteht auch im deutschen bzw. österreichischen Mietrecht gerichtlicher Klärungsbedarf. Die Gesetze sind abstrakt. Urteile haben bei der Auslegung große Bedeutung. England und Schottland normieren mit vielen *rent* und *housing acts* für diesen Rechtskreis untypisch umfangreiche gesetzliche Grundlagen, sodass es hier ebenfalls „nur noch“ gerichtlicher Konkretisierung bedarf. In Bezug auf das Mietrecht könnte man von einer „Konvergenz zwischen den beiden Systemen“ sprechen.⁹⁵¹ Auch wenn vorangegangene Gerichtsentscheidungen Gerichte in Deutschland und Österreich grundsätzlich nicht binden, orientieren sich die Fachgerichte faktisch an Entscheidungen höherinstanzlicher Gerichte.

Die divergierende Regulierungsdichte lässt sich nicht durch einen Verweis auf die Zuordnung der Länder zu den unterschiedlichen Rechtskreisen erklären. Sie wandelte sich im vergangenen Jahrhundert in allen untersuchten Rechtsordnungen stetig. Trotz der Zuordnung zu unterschiedlichen Rechtskreisen reagierten die Gesetzgeber auf Herausforderungen, beispielsweise auf die beiden Weltkriege, nahezu zeitgleich mit vergleichbaren Regelungen. Die Zuordnung zu einem Rechtskreis erscheint nicht ausschlaggebend dafür zu sein, wie umfassend reguliert das Mietrecht ist oder wie Gesetzgeber auf ein konkretes Problem reagieren. Weder Rechtsordnungen des *common law* sind Regulierungen des Mietzinses gegenüber verschlossen, noch schließen Rechtsordnungen des kontinentaleuropäischen Rechtskreises De-regulierungen aus.

D.1.2 Besitzrechte der Mieter

Das Besitzrecht der Mieter ermöglichte keine gewinnbringenden Rückschlüsse auf vergleichbare oder voneinander abweichende gesetzgeberische Intentionen. Es ist ähnlich ausgestaltet. Gleichwohl weichen die Mieterhöhungsmechanismen erheblich voneinander ab.

Das mietrechtliche Besitzrecht ist in allen Rechtsordnungen in eine schuldrechtliche und eine dingliche Berechtigung untergliedert.

951 Weber, Rechtstraditionen, S. 13.

Das schuldrechtliche Besitzrecht gewährt dem Mieter ein vertragliches Recht zum Besitz an der Mietwohnung. Insbesondere ermöglicht es dem Mieter tatsächliche Einwirkungen Dritter abzuwehren. Der Besitzschutz besteht auch gegenüber am Vertrag nicht beteiligten Personen.

Der Umfang des dinglichen Besitzrechts divergiert:

Zwar sprechen Stimmen in der Literatur in Deutschland und Österreich von einer „Verdinglichung“ des Besitzrechts, diese bezeichnet jedoch primär die gesetzliche Aufwertung des schuldrechtlichen Besitzrechts durch Besitzschutzansprüche gegenüber jedermann und die Anerkennung des Besitzrechts als eigentumsähnliche Position. Eine dingliche Eigentümerstellung ist nicht gemeint.

Das englische Mietrecht gibt dem Mieter eine Eigentümerstellung. Der Mieter erhält im Rahmen der *tenancy* eine „Eigentümerstellung auf Zeit“. Diese bindet auch alle Dritten, denen der Eigentümer eine dingliche Position an der Mietsache einräumt.⁹⁵² Dies sind beispielsweise Erwerber.

In Schottland bindet ein „schuldrechtlich-dingliches Besitzrecht“ („*contractual-proprietary legal hybrid*“) den Einzelrechtsnachfolger.⁹⁵³ Das dingliche Besitzrecht scheint in Schottland nicht so ausgeprägt, wie in England, da es nur gegenüber dem Einzelrechtsnachfolger gilt, wohingegen das englische Besitzrecht jeden dinglich Berechtigten bindet.⁹⁵⁴ Dieser Unterschied scheint seinen Ursprung in dem in England noch heute geltenden Lehenssystem zu haben. Seit Schottland dieses abschaffte, existieren dort keine unterschiedlichen Eigentumsrechte mehr.

Auch ohne „dingliches Eigentumsrecht“ (im englischen Sinne) entfaltet das schuldrechtliche Besitzrecht in Deutschland und Österreich dieselbe Schutzwirkung wie in England. Der Erwerber der Mietsache tritt durch die Einzelrechtsnachfolge in die Rechtsstellung des bisherigen Vermieters ein. Als Vertragspartei bindet ihn das schuldrechtliche Besitzrecht. Trotz voneinander abweichender Einordnungen der einzelnen Besitzschutzrechte als schuldrechtliches bzw. dingliches Besitzrecht besteht ein vergleichbares Schutzniveau.

952 Daum, Nutzungsbeschränkungen, S. 177.

953 Jordan, *Report Scotland*, S. 114.

954 Leases Act 1449, zitiert nach Jordan, *Report Scotland*, S. 101, 114; Daum, Nutzungsbeschränkungen, S. 178.

D.1.3 Historische Entwicklungen

Die historische Entwicklung der mietrechtlichen Regelungen liefert zum einen Erkenntnisse über Ursache-Mittel-Wirkungs-Zusammenhänge und zum anderen über die unterschiedlichen Regelungsweisen:

Die Mieterhöhungsmechanismen entwickeln sich in den betrachteten Ländern seit Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts. Keine der Rechtsordnungen regelte bis zu diesem Zeitpunkt die Höhe des Mietzinses für Wohnraummietverhältnisse. Dieses Regelungsvakuum in Verbindung mit urbanisierungs- und kriegsbedingter Wohnungsknappheit störte die Vertragsparität zum Vorteil der Vermieter. Diese konnte den Anfangs-/Bestandsmietzins fast beliebig festlegen. Außerdem durften Vermieter willkürlich kündigen. Daher konnten sie mithilfe von Änderungskündigungen Mietanhebungen durchsetzen.

Hieraufhin führten die Länder zu Beginn/während des 1. Weltkriegs nahezu parallel mieterschützende Regulierungen mit ähnlichem Inhalt ein. Sie froren den Mietzins auf Vorkriegsniveau ein und schafften das ordentliche Kündigungsrecht der Vermieter ab bzw. schränkten es ein.

Diese statischen Regelungen hoben die Länder in den zwanziger Jahren zunächst schrittweise für Neuverträge über Neubauwohnungen und kurz darauf vollständig auf. Die Vertragsparteien durften Mietzinse wieder frei aushandeln. Innerhalb kurzer Zeit stiegen die Mietzinse stark an. Aus diesem Anlass forcierten die Länder Österreich, England und Schottland den sozialen Wohnungsbau.

Mit Beginn des 2. Weltkriegs führten die Länder die während und zeitweise nach dem 1. Weltkrieg geltenden Regelungen erneut ein. Diese froren die Mietzinse wieder auf Vorkriegsniveau ein. Wohl wegen der starken Eingriffe in Mietverhältnisse nahm in allen Ländern die Anzahl privater Vermieter ab. Zusätzlich zerstörte der Krieg in Deutschland viel Wohnraum.

Die strenge Regulierung von Mietzinsen und Kündigungen galten weitestgehend unverändert bis Mitte der fünfziger Jahre. In Deutschland war die Wohnungsnot nach dem 2. Weltkrieg Anlass für die zunehmende öffentliche Förderung von privatem Wohnungsbau. Wohl wegen der ausbleibenden privaten Investitionen bauten alle Länder den öffentlichen/sozialen/preisgebundenen Mietsektor aus. Auf diesem Mietsektor galt zunächst einheitlich ein kostendeckender Mietzins. In Österreich gilt dieser im Bereich des WGG bis heute. Im Übrigen ist ein, unter dem Marktmietzins liegender „angemessener“ (*affordable/reasonable*) oder ein in der Förderzusage festgelegter Mietzins vorgesehen.

Die weitere Entwicklung des Mietrechts verläuft sinuskurvenartig. Ende der fünfziger/zu Beginn der sechziger Jahre ließen die Länder Mieterhöhungen und Änderungskündigungen (außer in Österreich) zunächst wieder zu. Starke Mieterhöhungen führten zu deren erneuter Einschränkung.

Deutschland schaffte 1971 die Änderungskündigung ab. Der Vermieter kann seither nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse nachweist.

1982 führte das MRG in Österreich den Kategoriemietzins ein. Dieser liegt unter der Marktmiete und orientiert sich an Ausstattungsmerkmalen. 1994 ersetzte der Richtwertmietzins den Kategoriemietzins. Für besonders hochwertige Wohnungen ist ein angemessener Mietzins zulässig.

England und Schottland führten 1965 die *regulated tenancy* ein. Mieter zahlen bei dieser Vertragsart eine *fair rent* (zwischen Kosten- und Marktmiete). Vermieterseitige Kündigungen sind streng limitiert.

Parallel setzte sich länderübergreifend scheinbar die Einsicht durch, dass Vermieter aufgrund von Inflation und langfristigen Mietverhältnissen ein berechtigtes Interesse daran hätten, den Bestandsmietzins anzuheben. Deutschland schuf hierzu die Möglichkeit, den Mietzins bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anzuheben, Österreich die Option, den Mietzins an den Verbraucherpreisindex zu koppeln. England und Schottland führten die durch einen *rent officer* festzulegende *fair rent* ein. Dieser hatte definierte Bewertungskriterien zu beachten.

England und Schottland hoben die mit der *regulated tenancy* eingeführten mieterfreundlichen Regelungen 1988 mit der *(fully) assured tenancy* und der *short assured tenancy* wieder auf. Die Vertragsparteien durften Mietzinse frei aushandeln, der Kündigungsschutz lockerte sich und Änderungskündigungen waren wieder zulässig. Nur auf dem öffentlichen/sozialen Mietsektor blieben die Mieter vor (willkürlichen) Mieterhöhungen und vermierterseitigen Kündigungen geschützt.

Die Mieterhöhungsmechanismen betrafen außer in Österreich zunächst ausschließlich den Bestandsmietzins. Die Beschränkungen des Bestandsmietzinses dürften Vermieter durch höhere Anfangsmietzinse kompensiert haben. Um dies zu unterbinden, regulierte Österreich den Anfangsmietzins. Diese Regelungen lassen viel Spielraum. Der Mietzins errechnet sich anhand nicht genau definierter Zu- und Abschläge für Ausstattungsmerkmale. Seit dem Jahr 2015 gilt in Deutschland die sogenannte Mietpreisbremse. Diese begrenzt den Anfangsmiet-

zins in ausgewiesenen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt auf den Betrag der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich maximal 10 %. In England und Schottland gelten keine vergleichbaren Regelungen.

Der Kündigungsschutz ist unterschiedlich ausgestaltet. Während in Deutschland eine ordentliche Kündigung nur in eng begrenzten Ausnahmefällen zulässig ist, sind die Kündigungsmöglichkeiten in Österreich abhängig vom jeweils anzuwendenden Mietrechtssystem. Der Umfang der Anwendbarkeit des MRG beeinflusst die Kündigungsvoraussetzungen. Diese variieren zwischen willkürlicher Kündigungsmöglichkeit und eng begrenzten Ausnahmefällen. Auch in England beeinflusst das anzuwendende Mietrechtssystem die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters. Im Unterschied zu Österreich ist die Einordnung in ein Mietrechtssystem auf dem privaten Mietsektor grundsätzlich abhängig vom Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses. Bei der Standardmietvertragsart auf dem privaten Mietsektor kann der Vermieter den Mietvertrag jederzeit willkürlich kündigen. Dies galt bis zum 01.12.2017 auch in Schottland. Die dann eingeführte *private residential tenancy* kann der Vermieter hingegen nur bei Vorliegen eines der 18 enumerativ aufgeführten Gründe kündigen. Erhöhungen des Bestandsmietzinses während der Vertragslaufzeit sind nur gemäß dem gesetzlichen *Procedere* zulässig. Erhöhungen des Bestandsmietzinses in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt sind limitiert.

Auf die Herausforderungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie reagierten alle Länder einheitlich mit vorübergehend beschränkt zulässigen vermierterseitigen Kündigungen wegen Mietrückständen. Deutschland und Österreich schlossen zudem die Durchsetzbarkeit fälliger Mietzinse vorübergehend aus.

Bereits der Vergleich der Rechtskreise zeigte: Die Gesetzgeber reagierten vielfach parallel auf äußere Umstände. Hieraus wird gefolgert, dass faktische Herausforderungen das „Ob“ und „Wie“ der Gesetzgebung mehr beeinflussen könnten als die Zuordnung zu einem Rechtskreis. Kein Rechtskreis wäre demzufolge einem anderen strukturell überlegen. Die gleichen Problemlagen traten in allen Ländern nahezu zeitgleich auf und diese lösten sie vergleichbar. Der größere Abstrahierungsgrad der kontinentaleuropäischen Gesetzgebung führt dazu, dass die Grundlagen (z.B. Definition des Mietvertrags) langfristig gelten, wohingegen die im *common law* gebräuchlichen *rent acts* jeweils alle Grundlagen neu regeln. Grundsätzlich erscheint der kontinentaleuropäische Rechtskreis daher transparenter. Wie das Beispiel Österreich zeigt,

können viele parallel geltende Regelungen auch bei Rechtsordnungen des kontinentaleuropäischen Rechtskreises diese Transparenz konterkarieren.

D.1.4 Mietsektoren und Mietvertragsarten

Alle Länder haben mehrere Mietsektoren. Die Definitionen und Voraussetzungen der Mietsektoren weichen voneinander ab. Ein und dasselbe Mietverhältnis könnte daher in dem einen Land dem einen Mietsektor, in einem anderen Land einem anderen Mietsektor angehören:

In Deutschland gibt es drei unterschiedliche Arten von Vermietern (private, öffentliche und soziale). Dennoch gibt es nur zwei Mietsektoren. Für die Zuordnung zu einem Mietsektor (hier preisfreier oder preisgebundener Mietsektor) ist ausschlaggebend, ob der Vermieter öffentliche Förderung in Anspruch nimmt. Der Mietzins für öffentlich geförderten Wohnraum ist für den in der Förderzusage festgelegten Zeitraum beschränkt. Dass persönliche Eigenschaften für die Zuordnung unerheblich sind, zeigen folgende Zahlen: Obwohl 81 % der Vermieter in Deutschland private Vermieter sind, werden 92,3 % des vermieteten Wohnraums auf dem preisfreien Mietsektor und nur 7,7 % als preisgebundener Wohnraum angeboten. Für den preisfreien (privaten) Mietsektor ist einheitlich das Mietrecht in seiner jeweils geltenden Fassung anzuwenden. Etwaige bei Mietvertragsabschluss, für eine Mietvertragspartei existierende vorteilhafte gesetzliche Regelungen gelten nicht fort. Für öffentlich geförderten Wohnraum ist wegen der zum Teil langen Preisbindungszeiträume, abhängig vom Förderzeitpunkt zwischen zwei Mietzinsmodellen zu differenzieren.

In Österreich entscheiden ausschließlich persönliche Eigenschaften des Vermieters darüber, welchem Mietsektor Wohnraum angehört (hier privater, öffentlicher, sozialer Mietsektor). Die Zuordnung für sich genommen hilft jedoch nicht entscheidend bei der Zuordnung der Mietvertragsart/des anwendbaren Mietzinsmodells: Der private Mietsektor untergliedert sich seinerseits in die Vollanwendungs-, Teilanwendungs- und Vollausnahmebereiche des MRG. Öffentlicher Wohnraum unterliegt grundsätzlich dem Vollanwendungsbereich. Tritt eine GBV als sozialer Vermieter auf, ist grundsätzlich (sofern diese den Wohnraum errichtet hat) das WGG anwendbar. Im Vollanwendungsbereich, also für Teile des privat vermieteten Wohnraums und für den von öffentlichen Anbietern offerierten Wohnraum, gelten für die Bestimmung des Mietzinses einheitliche Regelungen. Allerdings verpflichten öffentliche Anbieter sich teilweise selbst, den Wohnraum zu einem niedrigeren als nach dem MRG zulässigen Mietzins anzubieten. Es existieren drei unterschiedliche Mietzinssysteme: Der Kategoriemietzins,

der Richtwertmietzins und der angemessene Mietzins. Die Mietzinse sozialer Vermieter sind grundsätzlich auf eine Kostenmiete beschränkt. Im Teilanwendungs- oder Vollausnahmebereich gilt kein einheitliches Mietzinsmodell. Vielmehr bemisst sich der Mietzins nach den zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses geltenden Bestimmungen.

Die englische Rechtsordnung ordnet eine Wohnung ebenfalls nach persönlichen Eigenschaften des Vermieters dem privaten, öffentlichen und sozialen Mietsektor zu. Abhängig von dieser Zuordnung und dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses ergibt sich das anzuwendende Mietrechtssystem. Zunächst waren die für öffentliche und soziale Anbieter geltenden Regeln parallel geregelt (*secure tenancy*). Diese spalteten sich jedoch in zwei Regelungssysteme auf (*secure* und (*fully/shorthold*) *assured tenancies*). Letztere gelten auch auf dem privaten Mietsektor. Auf dem privaten Mietsektor kann der Vermieter eine Marktmiete, auf dem öffentlichen Mietsektor einen sozialen (kostendeckenden) oder angemessenen (*affordable*) Mietzins und auf dem sozialen Mietsektor einen angemessenen Mietzins oder eine Marktmiete fordern. Der Mietzins auf dem sozialen Mietsektor liegt zwischen dem auf dem privaten und öffentlichen Mietsektor.

In Schottland gibt es zwar private, öffentliche und soziale Vermieter, allerdings nur den privaten und einen einheitlichen öffentlichen/sozialen Mietsektor. Lange galt die in England vorgefundene dreigliedrige Aufspaltung auch in Schottland. Das neu eingesetzte schottische Parlament vereinheitlichte die Mietsektoren jedoch auf zwei Regelungssysteme, *private residential tenancies* für Neuverträge privater Vermieter und *Scottish secure tenancies* für Neu- und Altverträge öffentlicher/sozialer Vermieter. Derzeit existieren auf dem privaten Mietsektor unterschiedliche Mietrechtssysteme nebeneinander. Das anwendbare Mietrechtssystem hängt vom Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses ab. Eine Vereinheitlichung ergibt sich sukzessive, weil alle ab dem 01.12.2017 geschlossenen Mietverträge *private residential tenancies* sind. Die Vertragsparteien dürfen den Mietzins frei aushandeln (Marktmiete). Die Mietvertragsart auf dem öffentlichen/sozialen Mietsektor vereinheitlichte der schottische Gesetzgeber. Es gibt nur noch die, einen „begründeten“ Mietzins (*reasonable rent*) zulassende *Scottish secure tenancy*.

Der Anteil von Mietverhältnissen in den unterschiedlichen Wohnsituationen variiert in den untersuchten Ländern: In Deutschland umfassen alle Mietsektoren zusammen etwa 52 %, in Österreich 41 %, in England 36 % und in Schottland 42 % der Wohnverhältnisse. Die unter-

schiedliche Größe der Mietsektoren in Verbindung mit der Regulierungsdichte in den jeweiligen Ländern zeigt, dass die Regulierungsdichte für die Größe der Mietsektoren nicht allein ausschlaggebend sein kann. England, das Land mit dem am geringsten regulierten Mietrecht, hat den kleinsten und Deutschland mit einem weitreichend regulierten Mietrecht den größten Mietsektor. Die geringe Regulierungsdichte besteht in England bereits seit Ende der achtziger Jahre und hätte bei entscheidendem Einfluss dieses Kriteriums wohl zu einer erkennbaren Umstrukturierung der Anteile der Wohnverhältnisse führen müssen. Ein Grund für den anteilig großen Mietsektor in Deutschland könnten ausbalanciertere Regelungen sein.

Neben dem größten Mietsektor hat Deutschland mit 81 % auch den höchsten Anteil von privaten Vermietern. In Österreich liegt dieser Anteil bei gerade einmal 40 %, in England immerhin bei 50 % und in Schottland bei 44 %. Demgegenüber vermieten in Deutschland mit ca. 10 % nur wenige Gemeinden Wohnraum, in Österreich sind es mit 20 % doppelt so viele, ebenso in England mit 22 %. In Schottland bieten Gemeinden mit 30 % fast ein Drittel der Wohnungen an. Der Anteil der sozialen Vermieter ist in Deutschland mit ca. 9 % klein, in England mit ca. 28 % und Schottland mit ca. 26 % etwa gleichgroß, wohingegen die sozialen Vermieter in Österreich mit 40 % den Mietwohnungsmarkt dominieren. Die Zuordnung von Wohnraum zu einer Vermietergruppe ist nicht gleichzusetzen mit einem bestimmten Mietsektor.

D.1.5 Mieterhöhungsmechanismen

Die Mieterhöhungsmechanismen unterteilen sich seit ihrer Einführung bis heute grob betrachtet in zwei bzw. drei „Generationen“. Möglicherweise deutet sich in Deutschland und Österreich eine als vierte Generation zu bewertende Regulierung an:

Die erste Generation fixiert den Mietzins starr unter der Marktmiete.⁹⁵⁵ Dieser Generation sind die zu Beginn des 1. Weltkriegs auf Vorkriegsniveau eingefrorenen Mietzinse zuzuordnen. Nur in Österreich gelten diese weitgreifenden Regelungen für sehr alte Mietverträge vereinzelt noch heute.

Die zweite bzw. dritte Generation von Mieterhöhungsmechanismen umfasst neben Regelungen über jährliche Mieterhöhungen, auch das Vermieter-Mieter-Verhältnis im Allgemeinen betreffende Regelungen.⁹⁵⁶ Diese charakterisiert, dass sie Mieterhöhungen nur während,

955 Arnott, *Rent Control*, S. 91.

956 Arnott, *Rent Control*, S. 91.

nicht jedoch zwischen zwei Mietverhältnissen regulieren.⁹⁵⁷ Abweichend zur ersten Generation untersagen die Regelungen Mieterhöhungen nicht vollständig. Der Vermieter kann den Mietzins sowohl an einen Index koppeln als auch einen Staffelmietzins vereinbaren oder sich mit dem Mieter auf eine Erhöhung einigen. Gesetzliche Mieterhöhungsmechanismen spiegeln das wohl übergreifend anerkannte Interesse der Vermieter wider, den Mietzins in Abhängigkeit zur Laufzeit des Mietverhältnisses an geänderte Marktlagen moderat anzupassen. Zudem scheint Konsens darüber zu bestehen, dass ein zu starker Eingriff in die Gestaltung des Mietzinses auf dem privaten Mietsektor Investitionen in den Mietsektor negativ beeinflussen könnte.

Der wohl nicht gänzlich abzustreitende Einfluss von Mietzinsregulierung auf die Motivation als privater Vermieter aufzutreten, führte bisher nicht zu einheitlichen Mieterhöhungsmechanismen:

Deutschland führte wegen nur beschränkt zulässiger vermierterseitiger Kündigungen das Recht zur Anhebung des Mietzinses bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ein.⁹⁵⁸ Mieterhöhungen sind während eines Zeitraumes von drei Jahren grundsätzlich auf 20 % begrenzt. Die Schwierigkeiten bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete können die Vertragsparteien umgehen, indem sie einen Staffel- oder Indexmietvertrag schließen.⁹⁵⁹

In Österreich steht es den Parteien frei, jegliche Art von Mieterhöhungsmechanismen zu vereinbaren. Der zulässige Mietzins hängt davon ab, inwieweit das MRG und das WGG anwendbar sind. Im Vollanwendungsbereich des MRG limitiert die Entwicklung des Verbraucherpreisindex die zulässige Steigerung des Mietzinses. Im Teilanwendungs- und Vollausnahmebereich des MRG gilt der weit gefasste Rahmen des ABGB. Im Anwendungsbereich des WGG begrenzt die Kostenmiete den Mietzins. Der Schutz vor vermierterseitigen Kündigungen variiert ebenfalls stark. Der Kündigungsschutz ist im Vollausnahmebereich des MRG am schwächsten ausgeprägt. Hier ist zugleich der Mietzins am wenigsten begrenzt.

England und Schottland deregulierten das Mietrecht auf dem privaten Mietsektor Ende der achtziger Jahre umfassend. Maßstab für die Vereinbarung des Anfangs-/Bestandsmietzinses ist die Marktmiete. Dies gilt in Schottland auch nach Einführung der *private residential tenancy*. Auf dem öffentlichen und sozialen Mietsektor ist zwischen der alten *social rent* und

957 Arnott, *Rent Control*, S. 92.

958 BT-Drs. 13/192, S. 92, Nr. 5116, 5117.

959 BT-Drs. 13/159, S. 93, Nr. 5118.

der neuen *affordable* bzw. *reasonable rent* sowie der Marktmiete für Teile des von sozialen Vermietern angebotenen Wohnraums zu differenzieren. Für früher geschlossene Mietverträge gilt eine *fair rent*. Diese legte ein *rent officer* fest. Sie lag unter der Marktmiete.

Ausgehend vom charakteristischen Merkmal „Mieterhöhung während eines Mietverhältnisses“ für die zweite/dritte Generation der Mieterhöhungsmechanismen könnte die 2015 in Deutschland eingeführte Mietpreisbremse eine vierte Generation von Mieterhöhungsmechanismen charakterisieren. Diese begrenzt in speziell ausgewiesenen Bereichen den Anfangsmietzins auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Abweichend vom eingefrorenen Mietzins ist die Mietpreisbremse deutlich flexibler, was zugleich die Anwendung der Regelung erschwert. Auch in Österreich ist der Anfangsmietzins teilweise reguliert. Im Vollanwendungsbereich des MRG müssen sich Mietzinse grundsätzlich am Richtwert orientieren. Hierbei sind Zu- bzw. Abschläge für ggf. vorhandene wertrelevante Faktoren der konkreten Wohnung zu berücksichtigen. Dem englischen und schottischen Recht ist ein regulierter Anfangsmietzins fremd.

Die Entwicklung von der ersten bis zur vierten Generation von Mieterhöhungsmechanismen lässt sich verkürzt als von starr einseitig mieterschützend, zu flexibel Mieter- und Vermieterinteressen berücksichtigend beschreiben. Der Grundgedanke scheint zu sein, Mieter vor unerwarteten und starken Mieterhöhungen zu schützen und Vermietern zugleich eine moderate Mieterhöhung zu ermöglichen. Dieser Gedanke fand sich in den untersuchten Rechtsordnungen unterschiedlich stark ausgeprägt wieder.

Aufgrund der häufig stärkeren Verhandlungsposition der Vermieter bedürften diese, sofern überhaupt keine Mieterhöhungsmechanismen existierten, keine ihre Interessen berücksichtigende gesetzliche Regelungen. Erst dadurch, dass der Gesetzgeber überhaupt in das Mietverhältnis eingreift, dürfte auch für Vermieter ein Schutzbedürfnis entstehen. Mieter sind aufgrund ihrer vielfach schwächeren Verhandlungsposition eher auf schützende Regelungen angewiesen. Alle Mieterhöhungsmechanismen dienen folglich vorrangig dem Mieterschutz. Die von Generation zu Generation flexiblere Gestaltung versucht das durch die Einführung von einseitig mieterschützenden Regelungen geschaffene Ungleichgewicht zugunsten der Vermieter wieder auszugleichen. Ziel sollte ein ausbalanciertes, die Vertragsparität (wieder-)herstellendes Regelungskonstrukt sein.

Die Rechtsordnungen der vier untersuchten Länder unterscheiden zwischen unterschiedlichen Mietsektoren:

D.1.5.1 Private (preisfreier) Mietsektoren

Kriterium: Rechtssicherheit	D	Ö	E	S
Sind einheitliche gesetzliche Regelungen vorhanden?	ja	nein	nein	ja/nein

Nur in Deutschland gelten auf dem preisfreien/privaten Mietsektor einheitliche Regelungen. Unabhängig vom Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses ist das Mietrecht nach dem BGB in seiner jeweils geltenden Fassung anzuwenden. Dieses bildet den bei Vertragsabschluss und während der Dauer des Mietvertrags zu beachtenden gesetzlichen Rahmen. Innerhalb dieses Rahmens können die Vertragsparteien unbefristete oder befristete Mietverträge schließen, eine Indexkopplung oder staffelweise Erhöhung des Mietzinses oder auch keine ausdrückliche Regelung über Mieterhöhungen vereinbaren. Vereinbaren sie vertraglich keinen Mieterhöhungsmechanismus, gilt der gesetzliche Mieterhöhungsmechanismus. Der Vermieter kann den Mietzins bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben.

In Österreich gelten die jeweils zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses anwendbaren Mieterhöhungsmechanismen während der gesamten Laufzeit des Mietvertrags fort. Unabhängig von den unterschiedlichen gesetzlichen Regelungen, sind Mieterhöhungen nur bei vertraglicher Vereinbarung zulässig. Die Parteien können den konkreten Mieterhöhungsmechanismus frei wählen. Die Höhe des Mietzinses ist nur im Vollenwendungsbereich des MRG limitiert.

In England ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses maßgeblich für das zu beachtende Regelungssystem. Die rechtliche Position des Mieters verschlechterte sich von der *regulated tenancy*, mit einer *fair rent*, über die *(fully) assured tenancy* mit einer Marktmiete und umfassendem Kündigungsschutz zur *assured shorthold tenancy* mit Marktmiete und ohne Kündigungsschutz kontinuierlich. Mietverträge haben grundsätzlich eine Initiallaufzeit. Innerhalb dieser Initiallaufzeit gelten die vertraglichen Mieterhöhungsmechanismen. An die vertragliche Initiallaufzeit schließt sich eine gesetzliche Laufzeit an. Innerhalb dieser gelten die gesetzlichen Mieterhöhungsmechanismen.

In Schottland gilt für Altverträge das zur englischen Rechtslage Gesagte. Der *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016* leitete ab dem 01.12.2017 die Vereinheitlichung der Mietvertragsarten auf dem privaten Mietsektor ein. Alle auf diesem Mietsektor geschlossenen Neuverträge sind *private residential tenancies*. Hierdurch vereinheitlichen sich die Mieterhöhungsmechanismen auf dem privaten Mietsektor sukzessive. Die *private residential tenancy*

differenziert nicht zwischen vertraglicher und gesetzlicher Periode. Während der gesamten Vertragslaufzeit gilt der gesetzliche Mieterhöhungsmechanismus. In ausgewiesenen *rent pressure zones* ist der Bestandsmietzins ausnahmsweise reguliert. Der Anfangsmietzins ist nicht limitiert.

D.I.5.1.1 Anfangsmietzinse

Kriterium	D	Ö	E	S
Sind einheitliche gesetzliche Regelungen vorhanden?	ja	ja	nein (ja ⁹⁶⁰)	nein (ja)

Regelungen zur Begrenzung des Anfangsmietzinses existieren nur in Deutschland und Österreich. Diese weichen in ihrer voneinander ab. In England und Schottland war für *regulated tenancies* der Anfangsmietzins auf eine *fair rent* begrenzt. Auch wenn diese Mietvertragsart für Neuverträge nicht mehr gilt, stellt diese Arbeit die Regelung dar, um durch Unterschiede zu den Regelungen in Deutschland und Österreich möglicherweise *best* und *bad practices* identifizieren zu können. Darüber hinaus begrenzen in allen untersuchten Ländern allgemeine Beschränkungen den Anfangs-/Bestandsmietzins. Hiernach dürfen Mietzinse 20-100 % über dem gewöhnlich vereinbarten Mietzins liegen, bevor die allgemeinen zivilrechtlichen oder strafrechtlichen Verbote eingreifen. Existieren ausschließlich diese allgemeinen Begrenzungen, wurde dies in der vorstehenden Matrix als nicht vorhandene (spezielle) Regulierungen vermerkt.

Kriterium: Rechtssicherheit	D	Ö	E	S
Ist der sachliche Anwendungsbereich adäquat?	1	0	(0)	(0)

Auf dem privaten Mietsektor gilt Privatautonomie. Für die potentiellen Mietvertragsparteien besteht (grundsätzlich) kein Kontrahierungszwang. Ob und zu welchen Konditionen sie einen Mietvertrag abschließen, entscheiden sie. Hierbei stehen sich die Interessen des Vermieters an einem hohen Gewinn und des Mieters an einem möglichst geringen Mietzins i.d.R. diametral gegenüber. Grundsätzlich sollten die Vertragsparteien die Konditionen entsprechend der Marktsituation frei aushandeln dürfen. Verschieben sich die Marktverhältnisse je-

960 Die Darstellung in den Klammern bezieht sich im Weiteren auf eine für Neuverträge nicht mehr anwendbare Altregelung.

doch einseitig zulasten einer Partei, etwa durch ein knappes Wohnungsangebot in Ballungsgebieten, gewinnt das berechtigte Schutzinteresse des Mieters vor willkürlich hohen Anfangsmietzinsen so stark an Gewicht, dass eine Regulierung zielführend sein könnte.

Für viele Mietwohnungen in Deutschland und Österreich ist der Anfangsmietzins nicht spezifisch reguliert. Die jeweils existierenden mietrechtlichen Regulierungen unterscheiden sich in ihren sachlichen Anwendungsbereichen:

In Deutschland ist der Anfangsmietzins grundsätzlich nicht reguliert. Die Mietpreisbremse knüpft an die beschriebene Interessenlage bei sich verschiebenden Marktverhältnissen an. Sie gilt nur in ausgewiesenen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen besonders gefährdet ist. Unabhängig vom Mietsektor oder sonstigen wohnungs- oder vermietetbezogenen Kriterien bezieht sie grundsätzlich jede Wohnung des Gebiets ein. Allerdings gilt die Mietpreisbremse für erstmals nach dem 01.10.2014 genutzte und vermietete Wohnungen oder nach diesem Zeitpunkt umfassend modernisierte Wohnungen nicht. Dadurch verkleinert sich der Anwendungsbereich der Mietpreisbremse sukzessive, je mehr Wohnungen Vermieter (ggf. nach Abriss alter) neu errichten oder modernisieren. In eine Verbesserung der Regelung sollte dieser Anwendungsbereich einfließen.

Ein sachlicher Bezug auf die dargestellte Interessenlage ist in Österreich nicht erkennbar. Vielmehr hängt die Regulierung des Anfangsmietzinses ausschließlich vom anwendbaren Mietrechtssystem ab. Dieses hat keinen erkennbaren Bezug zu den aktuellen Marktverhältnissen. Die Anwendbarkeit richtet sich allein nach objektbezogenen Kriterien wie Baujahr, Zeitpunkt der Baugenehmigung, Lage und dem daraus resultierenden Umfang der Anwendbarkeit des MRG. Die Regelung behandelt Mietverhältnisse im Vollanwendungs-, Teilanwendungs- und Vollausnahmebereich ungleich. Ein sachlicher Grund für diese Ungleichbehandlung von vergleichbarem Wohnraum im selben Gebiet konnte nicht identifiziert werden. Die Differenzierungskriterien erscheinen willkürlich und nicht marktbezogen.

Einen Bezug zu den aktuellen Marktverhältnissen wurde auch für die Regulierung in England und Schottland im Rahmen der *regulated tenancy* nicht erkannt. Sie galt unabhängig von der aktuellen Marktsituation für alle durch private Vermieter geschlossene Mietverträge.

Kriterium: Ausbalancierte Regelung	D	Ö	E	S
Bieten die Regelungen die erforderliche Flexibilität? (Modernisierung, Neubau)	1	0	(0)	(0)

Die deutsche und die österreichische Lösung sind unterschiedlich flexibel. Die Mietpreisbremse ist auch in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nicht ausnahmslos anwendbar. Die Ausnahmen betreffen neu geschaffenen und umfassend modernisierten Wohnraum. Diese könnten die beiderseitigen Interessen berücksichtigen. Der Vermieter/die Investoren sollen Investitionsanreize erhalten, sodass Mietern potentiell mehr Wohnungen und eine höhere Wohnqualität zur Verfügung stehen. Allerdings bestehen gerade in Ballungsgebieten ohnehin bereits hohe Anreize für Investoren. Die Privilegierung von Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen dürfte dazu führen, dass der Mietzins in diesen Gebieten weiter steigt. Die steigende Qualität der Wohneinheiten ist grundsätzlich auch für Mieter vorteilhaft. Dies gilt, solange steigende Mietzinse sie nicht zwingen, sich günstigere Wohnungen zu suchen. Vor diesem Hintergrund wird es als kritisch betrachtet, umfassend modernisierte oder neugebaute Wohnungen ausnahmslos aus dem Anwendungsbereich der Mietpreisbremse herauszunehmen. Bei den Empfehlungen für die Verbesserung des deutschen Rechts sollte berücksichtigt werden, ob und wie geeignete Rückausnahmen verhindern könnten, dass Vermieter eine gesellschaftlich und politisch unerwünschte Gentrifizierung fördern, zugleich aber Anreize zur umfassenden Modernisierung von vorhandenem und der Schaffung neuen Wohnraums bestehen bleiben.

In Deutschland und Österreich könnte die Frage der Gentrifizierung deswegen besonders akut sein, weil die Mietpreisbremse nicht für neu errichteten erstmals nach dem 01.10.2014 genutzten Wohnraum gilt und vornehmlich Altbauwohnungen in den Vollanwendungsbereich des MRG fallen (Baubewilligung bis zum 08.05.1945 bzw. bis zum 30.06.1953 (sofern ohne Wohnbauförderung errichtet)). Um der Regulierung des Anfangsmietzinses zu entgehen, bestehen für Investoren daher in beiden Ländern Anreize, Altbauten in beliebten Wohnlagen abzureißen und stattdessen Neubauten zu errichten.

Kriterium: Rechtssicherheit	D	Ö	E	S
Sind die Regelungen praktikabel? (transparent, verständlich)) - <u>Eröffnung des Anwendungsbereichs</u>	3	1	(3)	(3)

Für Mieter in Deutschland ist transparent, ob sich eine Wohnung in einem ausgewiesenen Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt befindet und die Mietpreisbremse gilt. Die jeweiligen Landesregierungen weisen Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt für die Dauer von fünf Jahren durch Rechtsverordnung aus. Diese Rechtsverordnungen sind online einsehbar.

Demgegenüber ist für Mieter in Österreich nicht transparent, ob eine Wohnung in den Vollarwendungsbereich des MRG fällt und ob der Anfangsmietzins reguliert ist. Von der widerlegbaren Vermutung für den Vollarwendungsbereich des MRG dürften Neumieter, die nicht direkt in einen Rechtsstreit mit dem neuen Vermieter eintreten wollen, vor bzw. bei Mietvertragsabschluss kaum profitieren. Die Mieter sind auf die korrekte Beurteilung durch den Vermieter angewiesen.

In England und Schottland galt die Regelung einheitlich für alle Mietvertragsabschlüsse auf dem privaten Mietsektor. Der Anwendungsbereich war verständlich und transparent.

Kriterium: Rechtssicherheit	D	Ö	E	S
Sind die Regelungen praktikabel? (transparent, verständlich) - <u>Anwendung</u>	1	1	(1)	(1)

Sowohl in Deutschland als auch in Österreich verursachen die Definitionen und die Bestimmung des zulässigen Anfangsmietzins erhebliche Unsicherheiten. Übereinstimmend vergleichen die Rechtsordnungen die zu beurteilende Wohnung mit einer Referenzwohnung, um den zulässigen Mietzins objektiviert zu bestimmen.

Bei anwendbarer Mietpreisbremse darf der Anfangsmietzins die ortsübliche Vergleichsmiete um maximal 10 % übersteigen. Der Ausgangspunkt für den Anfangsmietzins ist daher die ortsübliche Vergleichsmiete. Der Vergleich berücksichtigt Wohnungen, die in fünf gesetzlich festgelegten Wohnwertmerkmalen (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) überwiegend übereinstimmen. Maßgeblich ist der für diese Wohnungen innerhalb der letzten sechs Jahre durchschnittlich vereinbarte Mietzins. Schwierigkeiten bereitet die objektive Bewertung der fünf gesetzlich willkürlich festgelegten Wohnwertmerkmale. Zum einen benötigt der Vermieter Informationen über vergleichbaren Wohnraum. Die Bezugnahme auf vergleichbaren Wohnraum muss mindestens drei Wohnungen berücksichtigen. In den Städten mit Mietspiegeln verringert sich der Mangel an Informationen. Zum anderen bringen Kritiker gegen Mietspiegel vor, dass diese den Vermieter dazu verleiten könnten, den Mietzins auf den maximal zulässigen Mietzins anzuheben und dass diese deswegen zu stärker steigenden Mietzinsen beitragen. Selbst wenn ein Vermieter über entsprechende Informationen zu möglichen Vergleichswohnungen verfügt, ist die Frage ungeklärt, inwiefern Wohnungen (noch) vergleichbar sind, die in einer anderen Etage desselben Hauses liegen, einen anderen Zuschnitt, eine Fensterseite in Richtung Norden, leicht abweichende Quadratmeterzahlen oder eine neue Einbauküche/ein neues Bad haben. Die ermittelte durchschnittliche Vergleichsmiete ist anhand

von nicht genau vorgegebenen Zu- und Abschlägen für die Wohnwertmerkmale zu modifizieren. Ein einheitliches Vorgehen ist weder für den Mietspiegel noch für die Berücksichtigung von Wohnwertmerkmalen vorgegeben. Für Vermieter, die Mietwohnungen in Gebieten mit unterschiedlichen Mietspiegeln anbieten, bedeutet dies, dass sie sich auf unterschiedliche Berechnungsmethoden einstellen müssen. Mieter, die von dem Bereich eines Mietspiegels in einen anderen ziehen, müssen sich in die Vorgaben des neuen Mietspiegels einarbeiten, wenn sie überprüfen wollen, ob der Anfangsmietzins zulässig ist. Zwar bietet die fragmentarische Regelung der Begründungsmöglichkeiten Anreize, neue Begründungswege zu finden oder benannte Methoden weiterzuentwickeln, diese Möglichkeit bestünde jedoch auch, wenn zumindest ein rechtssicheres Standardprocedere existieren würde.

Für den Mieter bestand bisher ein weiteres Problem darin, den ermittelten Anfangsmietzins zu kontrollieren. Er hatte grundsätzlich erst nach Vertragsabschluss einen Anspruch auf Mitteilung der für die Beurteilung der Zulässigkeit des vereinbarten Mietzinses maßgeblichen Tatsachen. Da die Mietpreisbremse nicht die gewünschten Effekte entfaltet, stärkte das Mietrechtsanpassungsgesetz die Kontrollmöglichkeit des Mieters.⁹⁶¹ Sein Auskunftsanspruch besteht in bestimmten Konstellationen nunmehr bereits vor Vertragsabschluss. Ob diese Maßnahme jedoch die erhoffte Wirkung entfaltet, bleibt abzuwarten. Zwar könnte die Ermittlung des zulässigen Mietzinses diesen transparenter machen und die Überprüfungsmöglichkeiten der Mieter stärken; interessierte Mieter könnten aber ggf., beispielsweise aufgrund des knappen Wohnungsangebotes, bereit sein, einen unzulässig hohen Mietzins zu zahlen.

Das österreichische Recht knüpft bei der Ermittlung des Anfangsmietzinses an verschiedene Muster-Vergleichswohnungsdefinitionen an. Jeweils sind für diverse Ausstattungs-, Eigenschafts- und Lagemerkmale Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Diese Merkmale sind teilweise objektiv bestimmbar (z.B. Vorhandensein eines zweiten Bades oder eines Balkons), vielfach aber auch nicht (z.B. Lage mit durchschnittlichen Beeinträchtigungen) oder sonstige Beeinträchtigungen (z.B. schlechte Belichtung, enge Bebauung). Die Höhe der konkreten Zu- und Abschläge ist grundsätzlich nicht normiert. Anders ist dies hinsichtlich des Abschlags in Höhe von 25 % für befristete Mietverträge. Aufgrund der großen Anzahl zu berücksichtigender Merkmale, der wenig konkreten Regelungen zur Berücksichtigung und dem Umstand, dass der

961 In Kraft getreten am 01.01.2019.

Vermieter berücksichtigte Zu- und Abschläge weder begründen noch diese dem Mieter offenlegen muss, ist die Höhe des ermittelten Anfangsmietzinses intransparent. Dies führt dazu, dass sich vereinbarte Richtwertmietzinse (im Vollanwendungsbereich des MRG) vielfach nicht von frei vereinbarten Mietzinsen (im Teilanwendungs- und Vollausnahmebereich des MRG) unterscheiden.⁹⁶²

Kriterium: Ausbalancierte Regelung	D	Ö	E	S
Dienen die Regelungen dem Ausgleich gegenläufiger Interessen? (bezogen auf den Anfangs-/Bestandsmietzins, Marktorientierung, Qualität der Wohneinheit)	2	2	(0)	(0)

Während das deutsche Recht einen Zuschlag auf die (bisher) ortsübliche Vergleichsmiete zulässt, stellt die österreichische Regelung den aktuellen Wert der Wohnung und damit den maximal zulässigen Anfangsmietzins fest.

Möglicher Erklärungsansatz hierfür könnte sein, dass die ortsübliche Vergleichsmiete in Deutschland keine Durchschnittsmiete der aktuell auf dem Markt zu erzielenden (Anfangs-)Mietzinse ist. Sie gibt den in den letzten sechs Jahren durchschnittlich vereinbarten Mietzins wieder. Die Mietzinse bleiben während der Vertragslaufzeit häufig unverändert. Dies könnte eine Anpassung des Anfangsmietzinses an den während dieser Zeit gestiegenen Wert der Wohnung rechtfertigen. Die Wertsicherung nimmt der Vermieter häufig nur bei Abschluss eines Neuvertrags vor.

In Österreich bildet der gesetzliche Richtwert- bzw. Kategoriemietzins den zulässigen Höchstbetrag auch für Bestandsmietzinse. Die Entwicklung des Mietzinses koppeln die Vertragsparteien üblicherweise an den Verbraucherpreisindex. Dadurch passt sich der Mietzins an sich ändernde Umstände während der Vertragslaufzeit an. Der Richtwert- bzw. Kategoriemietzins bildet somit jederzeit den maximal zulässigen Mietzins ab. Sofern der bisherige Mietzins diesem Maximum entspricht, ist ein weiterer Aufschlag bei Abschluss eines neuen Vertrags nicht zulässig.

Im Gegensatz hierzu dient die *fair rent* in England und Schottland scheinbar nicht der Feststellung des objektiven Werts der Wohnung. Vielmehr ist der Mietzins ähnlich wie in Österreich anhand gesetzlich definierter Eigenschaften der Wohnung (Erhaltungszustand, Lage, Alter und Ausstattung) zu ermitteln. Die aktuelle Angebotssituation auf dem Wohnungsmarkt

962 Rosifka/Postler, Die Praxis des Richtwert-Mietzinssysteme, S. 16.

blieb unberücksichtigt. Dies führte regelmäßig zu Anfangsmietzinsen unterhalb der Marktmiete. Der Gesetzgeber versuchte nicht, dem Vermieter einen an den Marktverhältnissen orientierten Mietzins zuzugestehen.

Die unterschiedliche Zielsetzung der Regelungen, also der Versuch einen an den Marktverhältnissen orientierten (Deutschland, Österreich) bzw. einen die Marktsituation nicht berücksichtigenden (England, Schottland) Mietzins zu ermitteln, könnte den unterschiedlichen historischen Situationen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Regelungen geschuldet sein:

Der Anwendungsbereich der Mietpreisbremse in Deutschland soll beiderseits bestehende gerechtfertigte Interessen der Parteien berücksichtigen und dem Ziel dienen, die gegenläufigen Interessenlagen (wieder) auszubalancieren. Zum einen gilt sie nur in speziell ausgewiesenen Gebieten, zum anderen berücksichtigt sie besondere Interessenlage (z.B. umfassende Modernisierung, Neubau).

Die Regulierung des Anfangsmietzinses in Österreich scheinen stark einseitig mieterschützende Tendenzen zu prägen. Daher ist nachvollziehbar, dass die im Jahr 1982 in Kraft getretenen Regelungen den genauen Wert der Mietsache abzubilden versuchen. Als Nachfolgegesetz zum MG orientiert sich das MRG an dessen Regelungen. Das MG fror die Mietzinse zeitweise auf Vorkriegsniveau ein. Mieterhöhungen waren bis zur Einführung des MRG nur in Ausnahmefällen zulässig. Insoweit lockerten flächendeckend zugelassene Erhöhungen des Anfangsmietzinses die bisherige gesetzliche Regelung.

Die Registrierung von Anfangsmietzinsen im Rahmen von *regulated tenancies* erfolgte vor dem Hintergrund erheblichen Wohnungsmangels, drastischer Mieterhöhungen und infolge der Lockerung restriktiver Gesetze zu Zeiten des 2. Weltkriegs. Sie sollte die als schutzwürdig identifizierten Mieter begünstigen. In Kenntnis dieser Umstände erscheint es nachvollziehbar, warum die Marktverhältnisse bei der Ermittlung des Mietszinses unberücksichtigt blieben.

Kriterium: Rechtssicherheit	D	Ö	E	S
Sind die Regelungen angemessen dispositiv?	2	2	(1)	(1)

Kriterium: Soll-Ist-Relation/wirksamer Rechtsschutz	D	Ö	E	S
Sind die Regelungen wirksam? (Soll-Ist-Abweichungen, erkennbar abweichende praktische Bedürfnisse, Probleme der Dispositivität)	1	0	(0)	(0)

Sowohl die Mietpreisbremse als auch die Regelungen zum Anfangsmietzins im Vollenwendungsbereich des MRG gelten obligatorisch. Dies soll verhindern, dass die Vertragsparteien von den Regelungen zum Nachteil des Mieters abweichen.

Die letzte Anpassung der Mietpreisbremse spricht dafür, dass die Mietzinse nicht wie intendiert langsamer ansteigen. Die vorhandenen Regelungen erfüllen die Schutzbedürfnisse der Mieter nicht ausreichend.

Empirische Studien (aus Österreich) kommen zu dem Ergebnis, dass die Realität gleichwohl von den gesetzlichen Vorgaben abweicht. Die Gründe hierfür dürften die vorbenannten Schwierigkeiten der Handhabung der gesetzlichen Regelungen in Kombination mit der stärkeren Verhandlungsposition der Vermieter und noch zu bewertender Probleme bei der Rechtsdurchsetzung sein.⁹⁶³

Ein *rent officer* legte die *fair rent* einer *regulated tenancy* in England und Schottland fest, wenn sich die Parteien nicht bilateral auf einen Anfangsmietzins einigten. Diese formal bestehende Möglichkeit dürfte potentiellen Mietern wenig Schutz geboten haben, da ein Vermieter mit einem Mieter, welcher den *rent officer* anrief, keinen Mietvertrag abzuschließen brauchte. Er konnte sich einen zahlungswilligeren Mieter suchen. Im Ergebnis musste ein potentieller Mieter den geforderten Mietzins also zahlen oder er bekam die Wohnung nicht. Über die Auswirkungen liegen keine empirischen Daten vor.

Kriterium: Ausbalancierte Regelung	D	Ö	E	S
Werden die Interessen von Anfangs-/Bestandsmietern angemessen berücksichtigt?	1	2	(0)	(0)

In Deutschland heben Vermieter die Mietzinse vielfach nur zwischen und nicht während Mietverhältnissen an. Sie versuchen sich daher durch hohe Anfangsmietzinse einen guten Ertrag während des gesamten Mietverhältnisses zu sichern. Bei Mietverhältnissen mit kurzer Vertragslaufzeit bedingt dies eher hohe, bei langfristigen Mietverhältnissen im Durchschnitt niedrigere Bestandsmieten. Die Differenz zwischen niedriger alter Bestandsmiete und Marktwert kann der Vermieter bei Neuvermietung schließen. Dies könnte Bestandsmieter zulasten von Neumietern bevorzugen. Die verzögerte Anpassung des Mietzinses bei Bestandsverträgen

963 Voigtländer/Deschermeier/Seipelt, Evaluation der Mietpreisbremse, S. 19; Rosifka/Postler, Die Praxis des Richtwert-Mietzinssysteme, S. 35ff; Die Rechtsschutzmöglichkeiten gegen einen unzulässig hohen Anfangsmietzins werden zusammen mit den Rechtsschutzmöglichkeiten gegen eine Erhöhung des Bestandsmietzinses bewertet.

und die damit einhergehenden niedrigen Mietzinse könnten Mieter dazu veranlassen, Wohnungen seltener zu wechseln.⁹⁶⁴ Dies könnte ein niedrigeres Wohnungsangebot bedingen.⁹⁶⁵ Das verknappte Wohnungsangebot dürfte unter anderem zu potentiell höheren Anfangsmietzinsen beitragen.

Die in Österreich praktizierte fortgeschriebene Wertsicherung bedingt ähnliche Anfangs- und Bestandsmietzinse. Der Ausgleich der Interessen der unterschiedlichen Mietergruppen dürfte daher eng mit den Mieterhöhungsmechanismen für den Bestandsmietzins verknüpft sein.

D.I.5.1.2 Bestandsmietzinse – Gewinnmaximierung

Kriterium: Rechtssicherheit	D	Ö	E	S
Sind einheitliche gesetzliche Regelungen vorhanden?	ja	Ja/nein	Ja	ja

Die nationalstaatlichen Regelungen unterscheiden sich darin, ob ein gesetzlicher Mieterhöhungsmechanismus existiert und wann dieser gilt. In Österreich gibt es keinen gesetzlichen Mieterhöhungsmechanismus, allerdings ist im Vollenwendungsbereich des MRG die Höhe vertraglicher Mieterhöhungen indexorientiert limitiert.

Kriterium	D	Ö	E	S
Ist der sachliche Anwendungsbereich adäquat?	3	0	0	2

Das deutsche Mietrecht normiert einen flächendeckenden gesetzlichen Mieterhöhungsmechanismus. Dies erscheint adäquat. Den Mieterhöhungsmechanismus führte der Gesetzgeber mit Abschaffung der Änderungskündigung ein. Wohnraummietverträge sind in Deutschland grundsätzlich unbefristet. Der Vermieter darf nur wegen eines der abschließend normierten Gründe kündigen. Regelmäßig ergeben sich langfristige Mietverhältnisse. Die Erhöhung des Mietzinses bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete dürfte sich am Interesse des Vermieters orientieren, den Mietzins an veränderte Verhältnisse des Wohnungsmarktes anzupassen. Mieter dürften hingegen grundsätzlich ein Interesse an einem möglichst niedrigen Mietzins haben. Gleichwohl liefe es auch ihrem Interesse zuwider, wenn dem Mietsektor aufgrund mangelnder Profitabilität Wohnraum entzogen, dieser nicht instandgehalten oder kein neuer Wohnraum geschaffen würde. Mieter dürften daher ein Interesse daran haben, vor willkürlich

964 BT-Drs. 13/159, S. 94, Nr. 5125.

965 BT-Drs. 13/159, S. 94, Nr. 5125.

hoch festgesetzten Mietzinsen geschützt zu werden, nicht jedoch, dass der Vermieter durch einen unprofitablen Ertrag seinen Anreiz zur Vermietung verliert. Zwar könnte dem Interesse des Vermieters auch ein vertraglich vereinbarter Mechanismus entsprechen, allerdings könnte ein solcher zu Streitigkeiten bei Vertragsabschluss und während des Vertragsverhältnisses führen. Überdies könnte die stärkere Vertragspartei sich bevorzugende Regelungen durchsetzen. Ein effektiver gesetzlicher Mieterhöhungsmechanismus dürfte es beiden Mietvertragsparteien erleichtern, zu beurteilen, ob eine Mieterhöhung zulässig ist und zugleich den vertraglichen Regelungsbedarf reduzieren. Zudem könnte ein gesetzlicher Mechanismus zu Planungs- und Rechtssicherheit beitragen.

Nicht adäquat erscheint die Regelung in Österreich. Es mangelt an einem einheitlichen, flächendeckenden und gesetzlichen Mieterhöhungsmechanismus. Im Vollenwendungsbereich des MRG kompensiert dies zum Teil der an den Verbraucherpreisindex gekoppelte Mietzins. Der Vermieter darf den Mietzins bei ansteigendem Verbraucherpreisindex nur erhöhen, wenn die Vertragsparteien dies vertraglich vereinbaren. Der auf diese Weise limitierte Mietzins dürfte vertraglichen Mieterhöhungsmechanismen wenig Gestaltungsspielraum bieten. Vertraglich vereinbarte, nicht an den Verbraucherpreisindex gekoppelte Mieterhöhungsmechanismen, könnten zu unzulässig hohen Mietzinsen während des Mietverhältnisses führen. Aus dem nicht geregelten gesetzlichen Mieterhöhungsmechanismus ergibt sich folglich nur theoretisch mehr Freiheit bei der Vertragsgestaltung. Deswegen koppelt der Vertrag den Mietzins üblicherweise an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex. Es erscheint wenig konsequent, dass dieser Mieterhöhungsmechanismus nicht *ipso iure* gilt. Der anhand des Verbraucherpreisindex limitierte Mietzins vereinheitlicht auch ohne einen konkreten Mieterhöhungsmechanismus faktisch die Regelungen und trägt zur Rechtssicherheit im Vollenwendungsbereich des MRG bei. Für den Teilanwendungs- und Vollaussnahmebereich des MRG unterliegende Mietverhältnisse gilt hingegen weder ein gesetzlicher Mieterhöhungsmechanismus, noch ist der Mietzins spezifisch mietrechtlich limitiert. In Verbindung mit befristeten Verträgen im Teilanwendungsbereich und dem fehlenden Kündigungsschutz im Vollaussnahmebereich stehen die Mieter den Mietzinsforderungen des Vermieters vielfach schutzlos gegenüber. Der nur im Vollenwendungsbereich begrenzte Mietzins ermöglicht keinen angemessenen und flächendeckenden Ausgleich der gegenläufigen Parteiinteressen.

In England und für Altverträge in Schottland (*assured tenancy*) gilt formal betrachtet ein adäquater flächendeckender Anwendungsbereich des gesetzlichen Mieterhöhungsmechanismus. Näher betrachtet zeigen sich Schwächen. Nach kontinentaleuropäischem Rechtsverständnis differenziert dieser in sachlich nicht nachvollziehbarer Weise zwischen vertraglicher und gesetzlicher Laufzeit des Mietvertrags. In England endet die vertragliche Laufzeit mit Ablauf der vereinbarten Initiaallaufzeit des Mietvertrags. In Schottland hatte es der Vermieter selbst in der Hand, das vertragliche Mietverhältnis durch Kündigung in ein gesetzliches Mietverhältnis umzuwandeln und so dem gesetzlichen Mieterhöhungsmechanismus zur Geltung zu verhelfen. An einem gesetzlichen Mieterhöhungsmechanismus dürfte grundsätzlich deswegen kein praktisches Interesse bestehen, weil die Initiaallaufzeit sechs Monate oftmals nicht überschreitet. Der fehlende Kündigungsschutz nach Ablauf der Initiaallaufzeit würde die Wirksamkeit des Mieterhöhungsmechanismus und der Rechtsschutzmöglichkeiten bei den meisten Mietverträgen (*short assured tenancies* und *assured shorthold tenancies*) konterkarieren. Der Vermieter kann den Mietvertrag jederzeit willkürlich kündigen und so den Abschluss eines neuen Vertrags oder die Anpassung des Mietzinses des bestehenden Vertrags andienen. Auch in einem etwaigen Gerichtsverfahren sind Mieter nicht vor Kündigungen geschützt. Ein Mieterhöhungsmechanismus ist für diese Vertragsarten deswegen faktisch nicht erforderlich. Ist der Vertrag hingegen eine (*fully*) *assured tenancy*, ist der Mieter vor willkürlichen Kündigungen geschützt und kann Rechtsschutz suchen. In Bezug auf diese Mietvertragsart erscheint der gesetzliche Mieterhöhungsmechanismus adäquat. Sie macht in England einen Anteil von unter 6 % mit sinkender Tendenz aus.

In Schottland gilt seit Einführung der *private residential tenancy* ein flächendeckender gesetzlicher Mieterhöhungsmechanismus.

Das Risiko einer willkürlichen Kündigung besteht auch bei der alten und noch selteneren *regulated tenancy* nicht. Vereinbaren die Vertragsparteien keinen vertraglichen Mieterhöhungsmechanismus und können sie sich während des Mietverhältnisses nicht auf einen solchen einigen, kann der Vermieter den gesetzlichen Mieterhöhungsmechanismus zur Bestimmung einer *fair rent* nutzen. Auf Antrag ermittelt der *rent officer* anhand gesetzlich definierter Eigenschaften der Wohnung (Erhaltungszustand, Lage, Alter und Ausstattung) eine *fair rent*. Einen Antrag auf Überprüfung der *fair rent* können die Vertragsparteien alle zwei bzw. drei Jahre stellen, es sei denn, der Zustand der Wohnung verändert sich zuvor erheblich (wesentliche Verbesserungen oder Verschlechterungen).

Alternativ können die Parteien in allen Ländern einen Staffel- oder Indexmietvertrag schließen. In Deutschland, England und Schottland koppeln die Vertragsparteien den Mietzins, im Gegensatz zu Österreich, nur selten an einen Index. Wie die Regelungen in Österreich, England und Schottland zeigen, ermöglicht ein fehlender Kündigungsschutz, dass Vermieter Mieterhöhungen unabhängig von gesetzlichen Mieterhöhungsmechanismen durchsetzen können. Der Schutz vor willkürlichen vermierterseitigen Kündigungen und Begrenzungen der Mietdauer ist wesentliche Voraussetzung für wirksame gesetzliche Mieterhöhungsmechanismen.

Kriterium: Rechtssicherheit	D	Ö	E	S
Sind die Regelungen praktikabel? (transparent, verständlich) - <u>Voraussetzungen</u>	1	2	0	1

Kriterium: Ausbalancierte Regelung	D	Ö	E	S
Besteht für beide Vertragsparteien ausreichend Planungssicherheit?	1	1	0	1

Die Voraussetzungen für Mieterhöhungserklärungen unterscheiden sich in Deutschland, England (außer bei der nicht mehr üblichen Mietvertragsart *regulated tenancy*) und Schottland nur geringfügig (z.B. gelten unterschiedliche Ankündigungsfristen oder Fälligkeitszeitpunkte). Einheitlich muss der Mietzins vor schriftlicher Erhöhungsmittelung einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten unverändert bestehen. In diesen Rahmen fügt sich die schottische *private residential tenancy* ein. Die Wartefrist von 12 bzw. 15 Monaten dürfte zum einen berücksichtigen, dass der Vermieter bei langfristigen Mietverträgen die Möglichkeit haben soll, den Mietzins orientiert an der Marktmiete anzupassen. Zum anderen erhält der Mieter Planungssicherheit, dass Mieterhöhungen nach Mietvertragsabschluss/Anpassung für ein Jahr nicht anfallen.

In Österreich kann der Vermieter den Mietzins, abhängig vom anzuwendenden Mietrechtssystem und Mietzins, entweder abhängig von der Veränderung des Verbraucherpreisindex über einen Schwellenwert (Kategoriemietzins), nach einem Zweijahresrhythmus (Richtwertmietzins) oder in frei verhandelbaren Intervallen (angemessener Mietzins, Teilanwendungs- und Vollaussnahmebereich des MRG) anheben.

Diesbezüglich sind sich das deutsche, englische und schottische System ähnlicher als das deutsche und österreichische. Ob ein Zeitraum von 12, 15 oder 24 Monaten zum Ausgleich der gegenläufigen Interessen vorzugswürdig ist, dürfte sich aus rechtlicher Perspektive nicht

abschließend beurteilen lassen. Abstrakt betrachtet erscheint es für den Vermieter günstiger, den Mietzins häufiger anpassen zu können. Diese Vermutung könnte sich in ihr Gegenteil verkehren, wenn häufigere Anpassungen eine insgesamt niedrigere Steigerung als bei längeren Intervallen zulassen. Der Zeitraum zwischen möglichen Mieterhöhungen ist für sich genommen nicht aussagekräftig für eine Bewertung als *best* oder *bad practice*.

Im deutschen und österreichischen Recht erfordern die gesetzlichen Mieterhöhungsmechanismen eine zweiseitige Mieterhöhung. In Deutschland bedarf die Mieterhöhung der Zustimmung des Mieters (auf diese besteht bei berechtigtem Verlangen ein Anspruch, der gerichtlich durchgesetzt bzw. fingiert werden kann). Im Vollenwendungsbereich des MRG stimmen die Vertragsparteien, sofern sie eine Indexkopplung vereinbaren zugleich späteren Mieterhöhungen zu. Auch im Teilanwendungs- und Vollausnahmebereich ist immer eine vertragliche Vereinbarung erforderlich. In England und Schottland kann der Vermieter eine Mieterhöhung wirksam einseitig mitteilen. Das englische und schottische Recht sprechen nur von einer *notice* und erst bei ihrer Abänderung von „[...]*landlord and the tenant agree on a variation of the rent which is different from that proposed in the notice*[...]“ bzw. *“Anything specified in a rent-increase notice in accordance with Art. 22(2)(a) may be modified by agreement between the landlord and tenant*[...]“.⁹⁶⁶ Auswirkungen hat die Differenzierung beispielsweise, wenn der Mieter den neuen Mietzins nicht zahlt. Nach englischem/schottischem Recht würde dieser gleichwohl fällig. Etwas Anderes würde nur gelten, wenn der Mieter aktiv und rechtzeitig gegen die Mieterhöhung vorgeht. Nach deutschem Recht muss der Vermieter eine fehlende Zustimmung gerichtlich einklagen. Andernfalls entfaltet die Mieterhöhung keine Wirkung. Diese Differenzierung könnte bedeuten, dass der englische bzw. schottische Gesetzgeber den Interessen der Vermieter ein größeres Gewicht einräumt als denen der Mieter. Vermieter können den Vertrag (zweiseitiges Rechtsgeschäft) einseitig und zum Nachteil der Mieter abändern. Demgegenüber erscheint die deutsche/österreichische Lösung sachgerechter. In der Zustimmung der Mieter zur Erhöhung des Mietzinses dürfte auch kein überzogener Mieterschutz zu erblicken sein, da ein Mietvertrag ein zweiseitiges Rechtsgeschäft ist. Die Vertragsparteien haben den Vertrag zu den bestehenden Konditionen geschlossen. Zu anderen Bedingungen

966 Art. 13 Absatz 4 b) *Housing Act 1988*; Art. 23 Absatz 1 *Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016*.

hätten sie sich möglicherweise nicht geeinigt. Will eine Vertragspartei nachträglich eine Vertragsänderung herbeiführen, erscheint es konsequent, hierfür ebenfalls korrespondierende Willenserklärungen zu fordern.

Kriterium: Rechtssicherheit	D	Ö	E	S
Sind die Regelungen praktikabel? (transparent, verständlich) – <u>Anwendung</u>	1	2 ⁹⁶⁷	0	1

Kriterium: Ausbalancierte Regelung	D	Ö	E	S
Dienen die Regelungen dem Ausgleich gegenläufiger Interessen? (bezogen auf den Anfangs-/Bestandsmietzins, Marktorientierung, Qualität der Wohneinheit)	2	1	0	1
Werden die Interessen von Anfangs-/Bestandsmietern angemessen berücksichtigt?	1	2 ⁹⁶⁸	1	2

Der deutsche gesetzliche Mieterhöhungsmechanismus ermöglicht es Vermietern, den Mietzins bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anzuheben. Will ein Vermieter den Mietzins für eine Wohnung erhöhen, die sich nicht in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt befindet und ist vertraglich kein abweichender Mieterhöhungsmechanismus vereinbart, muss er sich spätestens zu diesem Zeitpunkt mit der ortsüblichen Vergleichsmiete auseinandersetzen. Hat der Vermieter den Anfangsmietzins anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete ermittelt, sind die bereits festgestellten Wohnwertmerkmale der Wohnung maßgeblich. Die Schwierigkeiten bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete wurden bereits im Rahmen der Bestimmung des Anfangsmietzins dargestellt. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt können die Landesregierungen die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen binnen drei Jahren von 20 % auf 15 % herabsetzen. Dies sind die Gebiete, in denen die Mietpreisbremse gilt. Es gelten obige Ausführungen. Obwohl die Gebietsdefinitionen identisch sind, müssen die Landesregierungen Gebiete, in denen die Mietpreisbremse und solche, in denen die niedrigere Kappungsgrenze gelten soll, gesondert festlegen. Die meisten Bundesländer haben eine Mietpreisbremsen-Verordnung und eine Kappungsgrenzen-Verordnung erlassen.

967 Dieser Bewertung liegen ausschließlich die Regelungen im Vollenwendungsbereich des MRG zugrunde.

968 Dieser Bewertung liegen ausschließlich die Regelungen im Vollenwendungsbereich des MRG zugrunde.

Die Antwort auf die Frage, ob eine Erhöhung des Mietzinses bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete den Parteiinteressen entspricht, kann von der Bewertung im Rahmen des Anfangsmietzinses abweichen. Bei Anwendung der Mietpreisbremse auf den Anfangsmietzins ist ein Zuschlag von 10 % auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulässig. Hingegen darf der Vermieter den Bestandsmietzins nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben. Da die ortsübliche Vergleichsmiete keine Marktmiete ist, sondern die Mietvertragsabschlüsse der vergangenen sechs Jahre abbildet, bleibt der Bestandsmietzins außer bei sinkenden Mietzinsen hinter der aktuellen Marktmiete zurück. Bei Neuabschlüssen kann der Vermieter daher einen höheren Mietzins erzielen. Fordert der Vermieter den anfänglich zugelassenen Zuschlag von 10 % in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und verlangt er in sonstigen Gebieten eine Marktmiete, führt das dazu, dass er den Mietzins für einen längeren Zeitraum, nämlich bis er unter die ortsübliche Vergleichsmiete fällt, nicht anheben kann. Auch wenn er den Mietzins anheben darf, gilt dies nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese gesetzliche Regelung privilegiert Bestandsmieter und dürfte dazu beitragen, dass diese seltener umziehen. Im Umkehrschluss dürfte diese Regelung langfristige und stabile Mietverhältnisse fördern. Für den Vermieter erhöht sich dadurch die Planungssicherheit und die Transaktionskosten sinken. Zu Lasten potentieller Neumieter dürfte sich jedoch das Wohnungsangebot verknappen. Dies könnte seinerseits steigende Anfangsmietzinse begünstigen. Die Mietpreisbremse schützt die Neumieter nur eingeschränkt und in speziell ausgewiesenen Gebieten. Während ein Mieterschutz gegen überhöhte Mietzinse bislang nur während bestehender Mietverhältnisse bestand, schützt die Mietpreisbremse erstmals Neumieter.

In Österreich ist jede dem Vollanwendungsbereich des MRG zuzuordnende Wohnung anhand ihrer spezifischen Wohnwertmerkmale zu bewerten. Der sich hieraus ergebende Anfangsmietzins schreibt sich bei Kopplung an den Verbraucherpreisindex fort. Dies ermöglicht einen transparenten, rechtssicheren und an der Inflation orientierten Mietzins. Die Regelung trägt zugleich dazu bei, Unterschiede zwischen Anfangs- und Bestandsmietzins zu nivellieren und berücksichtigt die Interessen von Neu- und Bestandsmietern. Allerdings dürfte die Entwicklung i.d.R. deutlich unter der in Deutschland durch die Kappungsgrenze in Höhe von 20 % in drei Jahren gedeckelten zulässigen Erhöhung des Mietzinses liegen. Mietzinserhöhungen sind in Deutschland wegen der Risiken bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete, der tatsächlichen Entwicklung selbiger und des zusätzlichen Aufwands für Vermieter unattraktiv. Vielfach passen Vermieter den Mietzins während eines Mietverhältnisses deswegen nicht

an. Die indexorientierte Mieterhöhung könnte hingegen grundsätzlich eine ausgewogene Möglichkeit der Wertsicherung bieten. Das vermietetseitige Interesse an Gewinnmaximierung dürfte sie, wegen der eher mäßigen Steigung des Verbraucherpreisindex in der in Österreich praktizierten Reinform, nur eingeschränkt berücksichtigen.

Diesen Umstand greifen die englische und schottische Regelung auf und bieten abweichende Lösungsansätze. Grundsätzlich beschränkt nur die Marktmiete die Mietzinse von aktuellen Mietvertragsarten. Dies ermöglicht Vermietern große Gewinne und ignoriert das Schutzinteresse der Mieter.

Mit Einführung der *private residential tenancy* änderte sich das in Schottland teilweise. Die grundsätzlich zulässige Marktmiete kann in ausgewiesenen Gebieten mit stark steigenden Mietzinsen limitiert werden. Diese Begrenzung knüpft an die Höhe des Verbraucherindex an und ermöglicht eine flexible Gestaltung. Dem Verbraucherpreisindex wird ein Prozentpunkt und eine weitere konkret festzulegende gebietsspezifische Variable hinzuaddiert. Hierdurch könnte auch ein indexgekoppelter Mietzins Vermieterinteressen in größerem Maße berücksichtigen. Die Frage, bei welcher Steigerung die gegenseitigen Interessen ausbalanciert sind und wie hoch folglich die gebietsspezifische Variable festzulegen ist, lässt auch diese Lösungsvariante unbeantwortet. Bei diesem Vorgehen handelt es sich zudem um keine neuartige Idee. Bereits nach dem 01.02.1999 registrierte *fair rents (regulated tenancy)*, unterliegen einer fortgeschriebenen Höchstgrenze. Diese errechnet sich aus dem bisher registrierten Mietzins, zuzüglich des prozentualen Anstiegs des Verbraucherpreisindex seit diesem Zeitpunkt sowie einer weiteren Erhöhung um 7,5 % bei der ersten Neuregistrierung nach diesem Zeitpunkt oder einer Erhöhung um 5 % für alle nachfolgenden Registrierungen.

Im Wohnraummietrecht sind zwei gebräuchliche Limitierungen des Bestandsmietzinses vorzufinden: Die mittelbar am Marktgeschehen indexorientierte Kopplung an den Verbraucherpreisindex ggf. zzgl. weiterer Aufschläge und die direkt am Marktgeschehen orientierte Marktmiete oder ortsübliche Vergleichsmiete. Beide Mechanismen weisen in der Praxis Stärken und Schwächen auf, die Soll-Ist-Abweichungen verursachen können. Eine abstrakte Entscheidung darüber, welcher Mechanismus die gegenläufigen Interessen besser ausbalanciert, erscheint nicht möglich. Maßgeblich dürfte die konkrete Ausgestaltung sein.

Ob eine Indexkopplung zielführend ist, erscheint fragwürdig. Die Nachfrage nach Wohnraum und damit das Angebots-Nachfrage-Gleichgewicht entwickelt sich im Vergleich zu ande-

ren Konsumgütern aufgrund des zwingenden Bedarfs an Wohnraum nicht wettbewerbsidealtypisch. Während die Nachfrage nach einem bestimmten Produkt bei steigendem Preis grundsätzlich sinkt, gilt dies für den Bedarf an Mietwohnungen nur eingeschränkt. Die Kopplung an den Verbraucherpreisindex stellt den Wohnungsmarkt mit den übrigen Konsumgütern gleich. In den Verbraucherpreisindex fließt neben der Preisentwicklung einzelner Güter der Anteil der Ausgaben gemessen am Haushaltseinkommen als Gewichtungsfaktor ein. Die Kosten für den Wohnraum und die Verbrauchskosten haben i.d.R. einen großen Anteil an diesen mitberücksichtigten Ausgaben. Dies koppelt die Entwicklung der Mietzinse auf dem Wohnungsmarkt an sich selbst. Aufgrund der Größe des Anteils dieser Kosten hat die Selbstreferenz ebenso großes Gewicht. Der Index bildet auch die Inflation ab. Vorteil der Indexkopplung dürfte die hieraus resultierende Transparenz und Praktikabilität sein. Ist ein Anfangsmietzins vereinbart, kann der Vermieter diesen einfach und transparent fortschreiben. Das bei Vertragsschluss vereinbarte Äquivalenzverhältnis bliebe entsprechend der durchschnittlichen Wertentwicklung aufrechterhalten. Dass Mietverhältnisse Dauerschuldverhältnisse sind, könnte es rechtfertigen, dass sich das Äquivalent indexorientiert fortschreibt. Schließlich könnte die Indexkopplung dazu beitragen, Interessen von Anfangs- und Bestandsmietern auszubalancieren. Indem sich die Mietzinse dynamisch weiterentwickeln, entsteht zwischen Anfangs- und Bestandsmietzins mit fortschreitender Dauer eines Mietverhältnisses keine zum Verweilen in einer Wohnung trotz Umzugswunsches einladende Differenz (*Lock-in-Effekt*).

Demgegenüber erscheint ein wohnungsmarktorientierter Mietzins als Ausgangspunkt adäquater. Das relevante tatsächliche Marktgeschehen würde als Orientierung dienen und nicht willkürlich bestimmte andere Faktoren. Dass Vermieter während des Mietverhältnisses jederzeit die Marktmiete durchsetzen können, stellt sich aus verschiedenen Gründen nicht als zielführend dar. Zum einen könnte dies das ursprünglich vereinbarte Austauschverhältnis derart ändern, dass der Mieter den Vertrag zu diesen Bedingungen nicht geschlossen hätte, zum anderen berücksichtigt diese Lösung einseitig die Vermieterinteressen. Deswegen erscheint ein modifizierter wohnungsmarktorientierter Mietzins in der Theorie vorzuzugswürdig. Den logischen Vorteilen dieser Lösung, auch gegenüber dem indexorientierten Mietzins, stehen jedoch systemimmanente Nachteile in Praktikabilität und Transparenz gegenüber. Während es beim einfachen Marktmietzins den Marktkräften überlassen bleibt, einen für beide Vertrags-

parteien akzeptablen Mittelweg zu finden, definiert der Gesetzgeber diesen Weg bei der modifizierten Wohnungsmarktorientierung willkürlich. Neben der Limitierung einer zulässigen Steigerung erfordert dies ein bisher nicht identifiziertes, praktikables Procedere.

Kriterium: Rechtssicherheit	D	Ö	E	S
Sind die Regelungen angemessen dispositiv?	2	2	0	2
Kriterium: Soll-Ist-Relation/wirksamer Rechtsschutz	D	Ö	E	S
Sind die Regelungen wirksam? (Soll-Ist-Abweichungen, erkennbar abweichende praktische Bedürfnisse, Probleme der Dispositivität)	2	1	0	0

Ungeachtet der vorstehenden Bedenken und Schwierigkeiten erscheint ein gesetzlicher Mieterhöhungsmechanismus sinnvoll. Ob sich dessen dispositive Regelung nachteilig im Sinne von Soll-Ist-Abweichungen auswirkt, lässt sich nicht einheitlich beantworten: Der gesetzliche Mieterhöhungsmechanismus in Deutschland ist dispositiv. Aufgrund der allgemeinen Vertragsfreiheit können die Vertragsparteien ihn durch individuelle Vertragsgestaltungen ersetzen. Für Staffel- oder Indexmiete gelten wohnraummietrechtliche Beschränkungen. Dies ermöglicht flexible Gestaltungen und birgt zugleich Umgehungsrisiken. Aufgrund der verbraucherfreundlichen AGB-Rechtsprechung dürfte die Missbrauchsgefahr eher gering sein.

Soweit der Verbraucherpreisindex in Österreich Mieterhöhungen begrenzt, gilt dies zwingend. Im Übrigen existieren keine mietrechtlichen Limitierungen.

In England und Schottland (nur Altverträge) sind die gesetzlichen Mieterhöhungsmechanismen dispositiv. Aufgrund des mangelnden Kündigungsschutzes kommt dieser Dispositivität geringe Bedeutung zu. Vermieter nutzen den gesetzlichen Mieterhöhungsmechanismus selten.

In Schottland ist der gesetzliche Mieterhöhungsmechanismus bei der *private residential tenancy* obligatorisch. Dies dürfte zu Rechtssicherheit für das formale Mieterhöhungsprocedere führen. Zugleich schränkt dieses Vorgehen flexible Vertragsgestaltungen ein. Die Vertragsparteien könnten, selbst bei übereinstimmendem Willen, keine Abweichung vereinbaren. Dies entspricht auch wenn die Höhe des Mietzinses nicht limitiert ist, eher einer starren, einseitig mieterschützenden Regelung vergangener Mieterhöhungsgenerationen.

D.1.5.1.3 Bestandmietzinse – Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die untersuchten Rechtsordnungen unterscheiden Erhaltungs- und Verbesserungs-/Modernisierungsmaßnahmen. Sie nutzen abweichende Termini und Definitionen. Unter Erhaltungsmaßnahmen verstehen sie Maßnahmen, die das Mietobjekt im vertraglich vorgesehenen Zustand erhalten oder wieder in diesen versetzen. Verbesserungs-/Modernisierungsmaßnahmen heben den Zustand der Mietsache an, beispielsweise durch eine energetische Sanierung.

Kriterium: Rechtssicherheit	D	Ö	E	S
Sind einheitliche gesetzliche Regelungen vorhanden?	ja	ja/nein	nein	ja
Ist der sachliche Anwendungsbereich adäquat?	2	1	0	2

Wer die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen trägt, ist (außer in England und Schottland bezogen auf Altverträge) in den untersuchten Ländern gesetzlich geregelt. Während die Regelungen in Deutschland und Schottland flächendeckend einheitlich sind, differenziert Österreich zwischen dem Vollanwendungs-, Teilanwendungs- und Vollausnahmebereich des MRG. Im ersten Fall existiert eine zwingende Zuordnung, in letzteren Fällen gibt es dispositive Regelungen. Unabhängig vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses oder dem Baujahr einer Immobilie haben die Vertragsparteien bei allen Wohnraummietverträgen dieselben Interessen, daher erscheint eine Ungleichbehandlung anhand dieser Faktoren willkürlich.

Verträge als zweiseitige Rechtsgeschäfte beinhalten komplementäre Rechte und Pflichten. Solange der Mieter zur Zahlung des Mietzinses verpflichtet ist, sollte dies spiegelbildlich auch für die Pflichten des Vermieters gelten. Daher wird nur die einheitlich flächendeckende und verbindliche vermietetseitige Pflicht, die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen zu tragen, als *good practice* betrachtet. Eine nur teilweise geltende Pflicht könnte zu Ungleichbehandlung von im Wesentlichen gleichen Sachverhalten und somit zu Rechtsunsicherheit führen. Für die Mietverhältnisse, für welche die Regelungen gelten, würde sie zu fairen Verhältnissen führen. Hat der Vermieter keine solche Pflicht, bevorzugt ihn dies einseitig. Er wäre zulasten des Mieters davon freigestellt, seine vertraglichen Pflichten zu erfüllen.

Kriterium: Ausbalancierte Regelung	D	Ö	E	S
------------------------------------	---	---	---	---

Dienen die Regelungen dem Ausgleich gegenläufiger Interessen? (bezogen auf den Anfangs-/Bestandsmietzins, Marktorientierung, Qualität der Wohneinheit)	2	1	0	1
--	---	---	---	---

Diese Einschätzung korrespondiert mit der in Deutschland geltenden Rechtslage, welche es dem Vermieter untersagt, den Mietzins wegen Erhaltungsmaßnahmen anzuheben. Der Vermieter ist vertraglich verpflichtet, die Mietsache während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses im vertraglich geschuldeten Zustand zu erhalten. Die Möglichkeit, die Kosten für Schönheitsreparaturen vertraglich auf den Mieter zu übertragen, umgeht diesen Grundsatz nicht und stellt auch keine verkappte Mietzinserhöhung dar. Der Mietzins ist ein periodisch gezahltes Entgelt für die Nutzung des Wohnraums. Die Schönheitsreparaturklausel führt nicht zur Anhebung des periodischen Entgelts. Schönheitsreparaturen sind vom Mieter nur im vereinbarten Umfang auszuführen. Daher stellt diese Vereinbarung gerade keine nachträgliche Erhöhung des Mietzinses dar, sondern eine bereits im Vertrag angelegte Pflicht des Mieters.

Seit Einführung der *private residential tenancy* findet sich diese Wertung auch im schottischen Recht. Verantwortlich für die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen ist der Vermieter.

Die Regelungen in Österreich dürften grundsätzlich dieselbe Wertungsentscheidung widerspiegeln. Im Vollenwendungsbereich des MRG weitet der dynamische Erhaltungsbegriff die Verantwortlichkeit für Erhaltungsmaßnahmen sogar deutlich aus. Der Vermieter schuldet nicht nur den vertraglich vereinbarten Erhaltungszustand, sondern den jeweils ortsüblichen Standard. Unter den österreichischen Erhaltungsbegriff können daher auch Verbesserungsmaßnahmen fallen. Diese Ausweitung der Verantwortlichkeit des Vermieters relativiert sich durch die Möglichkeit, über die Mietzinsreserve hinausgehende Kosten als befristete Mietzinserhöhungen geltend zu machen. Anders als in Deutschland kann der Vermieter auf diese Weise auch Kosten für Erhaltungsmaßnahmen an den Mieter weitergeben. Dieser muss den Vermieter bei der Erfüllung seiner vertraglichen Pflicht unterstützen. Ein noch stärkerer Eingriff in die vertraglichen Rechte und Pflichten ist im Rahmen des Teilanwendungs- und Vollausnahmebereichs des MRG möglich. Die Regelungen über die gesetzliche Kostentragung für Erhaltungsmaßnahmen sind vollständig dispositiv. Dies entspricht im Ergebnis weitestgehend der englischen Lösung, wonach für den Vermieter keine gesetzliche Erhaltungspflicht besteht. Die österreichische Lösung befreit den Mieter von der Mietzahlungspflicht, wenn die Mietsache während des Mietvertrags ohne seine Schuld seine Brauchbarkeit verliert. Diese Befreiung

ist nicht im Vorhinein abdingbar. Selbst wenn es bei einem Mietvertrag im Vollausnahmebereich des MRG bei der gesetzlichen Regelung verbleibt, könnte der Vermieter jederzeit versuchen, den Mietzins durch Änderungskündigung anzuheben.

Kriterium: Rechtssicherheit	D	Ö	E	S
Sind die Regelungen angemessen dispositiv?	2	2	0	2
Sind die Regelungen praktikabel? (transparent, verständlich)	1	2	0	1

Kriterium: Ausbalancierte Regelung	D	Ö	E	S
Besteht für beide Vertragsparteien ausreichend Planungssicherheit?	1	1	0	1

Gesetzliche Regelungen können eine transparente und einheitliche Lösung von Lebenssachverhalten unterstützen. Zugleich schränken zwingende Regelungen die Flexibilität ein. Vertragsautonome Vereinbarungen über die Verantwortlichkeit von Erhaltungsmaßnahmen zuzulassen könnte zum Interessenausgleich daher zielführend sein. Voraussetzung hierfür wäre, dass sich diese Zuordnung ausbalanciert auch in den übrigen vertraglichen Regelungen wiederfände. Praktisch zeigt sich jedoch, dass die Verantwortlichkeit für Erhaltungsmaßnahmen gerade dort dispositiv ist, wo die Mieter mangels Kündigungsschutzes und deregulierten Mietzinses ohnehin bereits eine schwache Verhandlungsposition haben. Insofern erscheint fraglich, ob dispositive Regelungen zu ausbalancierten Vertragsklauseln führen. Daher wird es als unangemessen betrachtet, wenn die Verantwortlichkeit für Erhaltungsmaßnahmen dispositiv ist. Der Vermieter erhielte bei entsprechender vertraglicher Regelung für die Überlassung der Wohnung den Mietzins und zugleich einen Anspruch darauf, dass der Mieter diese selbst in vertragsgemäßem Zustand erhält. Sachgerecht erscheint es, wenn der Vermieter für Erhaltungsmaßnahmen verantwortlich ist. Er setzt sein Eigentum durch Vermietung zur Vermögensmehrung ein. Dann erscheint es nur logisch, dass er den Wohnraum auch im Zustand der vereinbarten Konditionen erhält. Der Vermieter kann etwaige Erhaltungsmaßnahmen langfristig planen. Insbesondere bei befristeten Mietverträgen und Verträgen ohne Kündigungsschutz ließe sich schwer begründen, warum Mieter die über den Mietzins hinausgehenden Erhaltungskosten tragen sollten.

Ausgehend von diesen Überlegungen erscheint es konsequent, die Pflicht zur Erhaltung an den vertraglich geschuldeten Zustand zu koppeln. Die österreichischen Lösungen, wonach entweder ein brauchbarer Zustand oder ein sich dynamisch wandelnder ortsüblicher Standard zu erhalten ist, erscheinen willkürlich.

Die Regelung zur Kostentragungspflicht im Zusammenhang mit der dynamischen Erhaltungsklausel wird nachfolgend im Rahmen der Bewertung der Verbesserungs-/Modernisierungsmaßnahmen untersucht. Diese Klausel soll nicht die Erhaltung des Status quo bewirken und geht damit über bloße Erhaltungsmaßnahmen hinaus.

Kriterium: Rechtssicherheit	D	Ö	E	S
Sind einheitliche gesetzliche Regelungen vorhanden?	ja	ja	ja/nein	ja
Ist der sachliche Anwendungsbereich adäquat?	1	0	0 (1)	1 (1)

Die Regelungen für Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen weichen inhaltlich und vom Regelungsumfang stark voneinander ab.

Gemäß der deutschen Regelung lassen sich nur die über ohnehin notwendige Erhaltungsmaßnahmen hinausgehenden Kosten einer Modernisierung umlegen. Hierin zeigt sich die gesetzgeberische Wertung, dass der Vermieter die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen zu tragen hat. Diese Kostenverteilung soll er nicht dadurch zulasten des Mieters abändern können, dass er Modernisierungsmaßnahmen durchführt, die notwendige Erhaltungsmaßnahmen umfassen. Modernisierungen betrachtet der Gesetzgeber als erwünscht. Dies lässt sich beispielsweise bei energetischen Modernisierungen mit dem Allgemeinwohlinteresse des Umweltschutzes begründen.

Gegensätzlich hierzu dürfen Vermieter nach der österreichischen Regelung im Vollanwendungsbereich grundsätzlich nur Kosten für Erhaltungsarbeiten umlegen. Für staatlich geförderte Sanierungsmaßnahmen besteht eine Ausnahme. Umlagefähig sind gerade nicht die durch die Modernisierung zusätzlich anfallenden, sondern ausschließlich die für die Erhaltung sowieso anfallenden Kosten. Gegen die deutsche Regelung ließe sich anführen, dass der Vermieter das Mietobjekt durch Modernisierungsmaßnahmen willkürlich in einen über das vertragliche Soll hinausgehenden Stand versetzen könnte, um hierdurch die ursprüngliche Vertragsgrundlage zu stören. Durch eine Modernisierung erhöht sich der Wohnstandard, was grundsätzlich im Interesse des Mieters sein dürfte. Allerdings könnte die Umlagemöglichkeit zu einem Mietzins führen, den der Mieter nicht zu zahlen bereit oder imstande ist. Die deutsche Regelung könnte daher zur Gentrifizierung beitragen. In Österreich hingegen dürfte für Vermieter kein Anreiz bestehen, staatlich nicht geförderte energetische Modernisierungen durchzuführen.

Die österreichische dynamische Erhaltungsklausel dürfte nur geringe praktische Relevanz haben. Der jeweils ortsübliche Standard ändert sich nur langsam. Spätestens bei Neuvermietung kann der Vermieter einen anhand der gestiegenen Wohnwertmerkmale angepassten Mietzins fordern. Die dynamische Erhaltungsklausel führt daher wohl nicht dazu, dass der Ver-

mieter umfangreiche Modernisierungskosten auf den Bestandsmieter umlegt. Sollte die Klausel gleichwohl angewandt werden, dürfte es jedenfalls auch im Interesse des Mieters sein, dass sich der Wohnstandard entsprechend dem jeweils üblichen Standard erhöht.

Im Teilanwendungs- und Vollausnahmebereich ist die Kostentragungspflicht für Modernisierungsmaßnahmen nicht geregelt. Diese kann der Vermieter, wie auch für Erhaltungsmaßnahmen, vertraglich oder im Wege der Änderungskündigung (Vollausnahmebereich des MRG) auf den Mieter übertragen.

Einen anderen Weg gingen sowohl England als auch Schottland mit dem *green deal programme*, welches zwar energetische Sanierungen förderte, jedoch keine Mehrkosten für Mieter zuließ.

Die schottische Regelung im Rahmen der *private residential tenancy* scheint die deutsche gesetzgeberische Wertung zu teilen. Sie ähnelt der deutschen Regelung.

Kriterium: Ausbalancierte Regelung	D	Ö	E	S
Dienen die Regelungen dem Ausgleich gegenläufiger Interessen? (bezogen auf den Anfangs-/Bestandsmietzins, Marktorientierung, Qualität der Wohneinheit)	2	1	0	1

Ob die Möglichkeit, Kosten für Modernisierungsmaßnahmen auf den Mieter umzulegen angemessen ist, lässt sich nicht aus dem vertraglichen Kontext heraus beantworten. Diskutabel erscheint die Frage, warum der Vermieter Kosten für eine Verbesserung seines Eigentums einem Dritten in Rechnung stellen dürfen soll, wenn er hierdurch die Geschäftsgrundlage des Vertrags stört. Mit der Modernisierung steigt der Wohnwert eines Mietobjekts. Bei einer Neuvermietung könnte der Vermieter nach der Modernisierung einen höheren Mietzins verlangen. Bei Objekten mit mehreren Wohneinheiten könnte für ihn das Problem bestehen, dass sich Modernisierungsmaßnahmen häufig nicht sukzessive, sondern wirtschaftlich sinnvoll nur zeitgleich für das ganze Objekt ausführen lassen. Schließlich könnte es unter Berücksichtigung von außerhalb des Mietvertrags liegenden Interessen, beispielsweise dem politischen Ziel des Umweltschutzes, begründbar sein, jedenfalls bestimmte Modernisierungsmaßnahmen zu privilegieren.

Kriterium: Ausbalancierte Regelung	D	Ö	E	S
Besteht für beide Vertragsparteien ausreichend Planungssicherheit?	1	1	0	1

Nachrangig ist die Frage, wie der Gesetzgeber die Privilegierung umsetzt. Vorgefundene Lösungsmöglichkeiten umfassten umlagefähige Kosten für Modernisierungsmaßnahmen, staatlich geförderte Modernisierungsmaßnahmen sowie Förderprogramme. Abhängig von der konkreten Ausgestaltung können alle diese Regelungen dem Vermieter Planungssicherheit bieten.

Wie die Kostentragung geregelt ist, sagt nichts darüber aus, in welcher Höhe Kosten umlagefähig sein sollten. Dies ist jedoch keine rechtliche, sondern eine politische Wertungsentcheidung. Umlagefähige Kosten in Höhe der eingesparten Energiekosten zu deckeln stellt einen nachvollziehbaren Ansatz dar. Zugleich dürfte der Anreiz Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen für Vermieter bei dieser Lösung gering sein.

Kriterium: Rechtssicherheit	D	Ö	E	S
Sind die Regelungen angemessen dispositiv?	2	2	0	2

Kriterium: Soll-Ist-Relation/wirksamer Rechtsschutz	D	Ö	E	S
Sind die Regelungen wirksam? (Soll-Ist-Abweichungen, erkennbar abweichende praktische Bedürfnisse, Probleme der Dispositivität)	2	1 (0)	0	

Sind Regelungen zur Geltendmachung von Modernisierungskosten nicht vorhanden, weil Vermieter sie im Wege der Änderungskündigung indirekt umlegen können, wird das als einseitig vermieterschützend und wenig ausbalancierte Regelung betrachtet.

D.I.5.1.4 Bestandmietzinse – verbrauchsabhängige Betriebskosten

Nur das deutsche und österreichische Recht differenzieren Warm- und Kaltmiete. Die Kaltmiete ist das Äquivalent für die Nutzung des Mietobjekts. Die Warmmiete umfasst zusätzlich verbrauchsabhängige Betriebskosten.⁹⁶⁹ Dies sind für die Nutzung des Wohnraums anfallende Kosten. Anpassungen dieser Betriebskosten sind keine Mieterhöhungen im Sinne einer Veränderung des vertraglichen Austauschverhältnisses. Der Vermieter reicht die Beträge für verbrauchsabhängige Leistungen lediglich an den Dienstleister (z.B. Müllabfuhr, Gas-, Stromlieferant o.ä.) weiter. Die Abrechnungsmodalitäten beeinflussen die Ausbalancierung der Parteiinteressen daher nicht.

969 Die Möglichkeit zur Umlage sonstiger Nebenkosten untersucht diese Arbeit nicht.

D.1.5.2 Preisgebundene/Öffentliche/Soziale Mietsektoren

Kriterium: Rechtssicherheit	D	Ö	E	S
Sind einheitliche gesetzliche Regelungen vorhanden?	ja	ja	ja	ja

Die untersuchten Rechtsordnungen weisen Regelungen für preisgebundene, öffentliche und soziale Mietsektoren auf. Diese sehen einheitlich einen Mietzins unterhalb des Mietzinses auf dem preisfreien/privaten Mietsektor vor. Vielfach bildet oder bildete die Kostenmiete die Obergrenze. Daher ist entweder kein oder nur ein geringer Gewinn zu erwarten. Hieraus lässt sich ableiten, dass alle Gesetzgeber erkannt haben, dass der private Mietsektor den Bedarf an Mietwohnungen nicht ausreichend deckt. Hierauf reagierten sie mit kostengünstigerem, nicht den freien Marktkräften unterworfenem Wohnraum.

Kriterium: Rechtssicherheit	D	Ö	E	S
Ist der sachliche Anwendungsbereich adäquat?	2	2	2	2

Kriterium: besondere Mieterschutzregelungen	D	Ö	E	S
Bieten die Regelungen Anreize für private Vermieter auf dem sozialen Mietsektor zu agieren?	2	0	0	0

Die Regelungen unterscheiden sich im persönlichen und sachlichen Anwendungsbereich. In Deutschland ist für die Zuordnung allein eine öffentliche Förderung bei der Errichtung des Wohnraums entscheidend. In allen anderen Ländern sind persönliche Eigenschaften des Vermieters maßgeblich. Letztere Alternative bedingt, dass nur soziale und öffentliche Vermieter vergünstigten Wohnraum anbieten, wohingegen in Deutschland auch für private Vermieter Anreize bestehen, befristet kostengebundenen Wohnraum anzubieten. Dieser Umstand könnte dazu beitragen, den preisgebundenen Mietsektor flexibel und bedarfsorientiert auszurichten. Dass in Deutschland auch private und soziale Vermieter auf dem preisgebundenen Mietsektor tätig sind, bedeutet nicht zwingend ein größeres Angebot an kostengünstigem Wohnraum. Vielmehr scheint der Umstand, dass soziale/öffentliche Anbieter aufgrund ihrer persönlichen Eigenschaft dauerhaft auf dem gleichnamigen Mietsektor tätig sind, die Größe dieses Sektors zu begünstigen. In Deutschland werden nur ca. 8 % der Wohnungen auf dem preisgebundenen Mietsektor, in Österreich hingegen 60 %, in England 50 % und in Schottland 71 % der Wohnungen auf dem sozialen/öffentlichen Mietsektor offeriert. Gleichwohl führt auch die Einordnung nach der persönlichen Eigenschaft des Vermieters nicht zwingend zum

Angebot vieler Wohnungen auf diesem Mietsektor. Zieht sich die öffentliche Hand aus dem Mietgeschäft zurück, um dieses dem Marktgeschehen zu überlassen oder treten keine sozialen Vermieter auf, kann dieser Mietsektor einen sehr geringen Anteil ausmachen. In den vergangenen einhundert Jahren schwankte die Größe der einzelnen Mietsektoren in allen Ländern. Das Beispiel Deutschland dürfte zeigen, dass eine hohe Regelungsdichte die Größe des privaten Mietsektors nicht entscheidend beeinflusst. Im Vergleich zu den übrigen Ländern findet sich in Deutschland der größte private Mietsektor sowie andererseits mit großem Abstand der kleinste preisgebundene Mietsektor. Da letzterer dazu dient, den nicht ausreichend durch den privaten Mietsektor gedeckten Bedarf an Mietwohnungen zu befriedigen, könnte seine Größe Rückschlüsse auf die Funktionsfähigkeit des privaten Mietsektors zulassen. Viel größeren Einfluss scheinen jedoch die politische Ausrichtung und historische Ereignisse zu haben. Ein großer oder kleiner preisgebundener/öffentlicher/sozialer Mietsektor stellt für sich genommen daher weder eine *best* noch eine *bad practice* dar. Eine solche Bewertung würde vielmehr die umfassende Betrachtung der rechtlichen, gesellschaftlichen und kulturellen Zusammenhänge erfordern.

Mietverhältnisse anhand persönlicher Eigenschaften des Vermieters einem Mietsektor zuzuordnen könnte transparenter sein. Für potentielle Mieter dürfte leicht erkennbar sein, welchem Mietsektor eine Mietwohnung angehört. Ohne durch den Vermieter bereitgestellte Informationen kann der Mieter vielfach nicht erkennen, ob und in welcher Förderperiode dieser eine Förderung in Anspruch genommen hat sowie ob der Preisbindungszeitraum abgelaufen ist. Gleichwohl ist eine an persönlichen Eigenschaften orientierte Zuordnung nur dann strukturell überlegen, wenn die Zuordnung zu einem Mietsektor gleichbedeutend mit einem klar zugeordneten Mietrechtssystem ist.

Kriterium: Rechtssicherheit	D	Ö	E	S
Sind die Regelungen praktikabel? (transparent, verständlich)	3	1	1	3

Die Anzahl der auf den einzelnen Mietsektoren anzuwendenden Regelungssysteme divergiert erheblich:

In Deutschland gelten auf dem preisgebundenen Mietsektor einheitliche Regelungen. Sie unterscheiden zwei Förderperioden. Ist der Anwendungsbereich des preisgebundenen Mietsektors eröffnet, ist das anzuwendende Mietrechtssystem transparent. Die Vertragsparteien haben Rechts- und Planungssicherheit.

In Österreich ist zwischen öffentlichem und sozialem Mietsektor sowie unterschiedlichen Mietrechtssystemen zu differenzieren. Der soziale Mietsektor untergliedert sich abhängig von Förderzeiträumen und vorzeitigen Darlehenstilgungen. Auf dem öffentlichen Mietsektor gelten formal dieselben Regelungen wie auf dem privaten Mietsektor im Vollanwendungsbereich des MRG, während soziale Vermieter das WGG zu beachten haben. Die formale Einheitlichkeit bedeutet jedoch keinen einheitlichen Mieterhöhungsmechanismus.

Im englischen Recht gelten abhängig vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses unterschiedliche Mietrechtssysteme und Mieterhöhungsmechanismen. Die Zuordnung zu einem Mietrechtssystem regelt den anzuwendenden Mietzins nicht abschließend. Die untergliederten Mietsektoren, Mietrechtssysteme bzw. Mieterhöhungsmechanismen konterkarieren die transparentere Zuordnung anhand persönlicher Eigenschaften des Vermieters.

Schottland nähert sich dem deutschen System einer von persönlichen Eigenschaften des Vermieters unabhängigen, einheitlichen Mietvertragsart für den öffentlichen/sozialen Mietsektor an. Mit Einführung der *Scottish secure tenancy* wandelten sich auch alle Altverträge in diese Mietvertragsart um. Die Mieterhöhungsmechanismen sind für alle Verträge dieselben. Das schottische Recht nimmt mit der Zuordnung anhand der persönlichen Eigenschaften des Vermieters eine gegenüber dem deutschen Recht vereinfachte Zuordnung zu den Mietsektoren vor. Informationspflichten des Vermieters aus (z.B. über den Höchstmietzins gemäß Förderzusage) gleichen die in Deutschland fehlende Transparenz aus. Zugleich bezieht die deutsche Regelung durch ihren Anwendungsbereich auch private Vermieter flexibel ein. Beide Regelungsmodelle können zum angemessenen Interessensausgleich beitragen.

Kriterium: Rechtssicherheit	D	Ö	E	S
Sind die Regelungen praktikabel? (transparent, verständlich)	3	1	1	3

Kriterium: Ausbalancierte Regelung	D	Ö	E	S
Dienen die Regelungen dem Ausgleich gegenläufiger Interessen unter besonderer Berücksichtigung des Mieterschutzes? (Höhe des Mietzinses, Marktorientierung, Qualität der Wohneinheit)	3	2	0	1
Besteht für beide Vertragsparteien ausreichend Planungssicherheit?	3	2	1	

Alle untersuchten Rechtsordnungen kennen den kostendeckenden Mietzins. Dieser gilt in Deutschland für bis zum 31.12.2001 geförderten Wohnraum, in Österreich für viele Mietverträge auf dem sozialen Mietsektor und in England hauptsächlich für Altverträge auf dem öffentlichen Mietsektor (so auch für Altverträge in Schottland, bevor diese umgewandelt wurden). Die gesetzlichen Regelungen sehen unterschiedliche Berechnungsmodelle für den kostendeckenden Mietzins vor:

Die deutsche Regelung orientiert sich direkt an den tatsächlich durch Errichtung und Unterhalt des Wohnraums verursachten Kosten. Hierzu ermittelt sie den Mietzins, zu dem der Wohnraum wirtschaftlich anzubieten ist. Dieser ergibt sich aus der Durchschnittsmiete der durch die Förderzusage bewilligten Wirtschaftlichkeitsberechnung. Fehlt eine solche Wirtschaftlichkeitsberechnung, berechnet sich der Mietzins anhand der Einzelmieten von in Art, Ausstattung sowie nach Förderungsjahr und Gemeindegrößenklasse vergleichbarem, öffentlich gefördertem Wohnraum.

Ähnlich berücksichtigt die Kostenmiete auf dem sozialen Mietsektor in Österreich die gesamten Baukosten.

Im Kontrast hierzu geben die englischen und ehemals schottischen Regelungen einen komplexen, nahezu unverständlichen Schlüssel aus abstrakten Größen vor, um die *social rent* zu berechnen. Dieser weist keinen Bezug zu den tatsächlichen Kosten auf.

Die Kostenmieten in Deutschland, Österreich und England können Vermieter aus unterschiedlichen Gründen anheben.

Der Vermieter darf die Kostenmiete in Deutschland ausschließlich erhöhen, wenn sich die für die Kostenmiete maßgeblichen Kosten erhöhen. Ändern sich diese, erscheint es gerecht, dass der Mieter sie trägt, da der Mietzins sonst nicht mehr kostendeckend wäre. Dies macht den Vermieter besonders schutzwürdig. Ausnahmsweise und im Unterschied zur Regelung auf dem preisfreien Mietsektor darf der Vermieter eine Mieterhöhung einseitig vornehmen. Er darf den Mietzins nur an tatsächlich gestiegene Kosten anpassen. Zugleich kann der Mieter ein Sonderkündigungsrecht ausüben und bestimmt so, ob der Vertrag zu den geänderten Konditionen fortbesteht.

Auch auf dem sozialen Mietsektor in Österreich darf der Vermieter den Mietzins nur wegen sich verändernder tatsächlicher Kosten anpassen.

In England und ehemals Schottland ist die Kostenmiete an den Einzelhandelsindex gekoppelt. Die Bestandsmietzinsen dürfen Vermieter unabhängig von den tatsächlichen Kosten, orientiert am Index zuzüglich eines jahresabhängigen variablen Prozentpunkts sowie ggf. weiterer Flexibilitätszuschläge, bis zu einer Mietkappungsgrenze anheben. Da die *social rent* nicht von den tatsächlichen Kosten abhängt, ist fraglich, inwiefern diese überhaupt „nur“ kostendeckend ist.

Für in Deutschland ab dem 01.01.2002 geförderten Wohnraum definiert die Förderzusage den maximal zulässigen Anfangs- und Bestandsmietzins. Der Mietzins kann oberhalb der Kostenmiete liegen.

In Österreich gelten auf dem sozialen Mietsektor alternativ zum kostendeckenden Mietzins ausnahmsweise abweichende Mietzinsregelungen. Diese lassen einen höheren Mietzins zu. Auf dem öffentlichen Mietsektor ist der Richtwertmietzins anwendbar.

Auf dem sozialen Mietsektor in England gilt entweder die *social rent* oder die auch auf dem öffentlichen Mietsektor anzutreffende *affordable rent*. Diese können Vermieter anstelle der kostendeckenden *social rent* fordern, wenn sie bei Errichtung des Wohnraums keine Förderung nutzen und keine abweichende Selbstverpflichtung besteht. Der Vermieter darf sie einmal jährlich indexorientiert anheben. Bleibt der Mietzins hinter der zulässigen Höchstmietzins zurück, z.B. wegen einer einmal unterbliebenen Erhöhung, darf der Vermieter diese Differenz erst bei Neuvermietung schließen.

Im Kontrast hierzu normiert das schottische Recht weder den Anfangs- noch den Bestandsmietzins. Vorgegeben ist lediglich, dass der Mietzins unter dem Marktmietzins liegt (*reasonable rent*), regelmäßig überprüft und an veränderte Gegebenheiten anzupassen ist. Außerdem ist vor einer Mieterhöhung eine Stellungnahme des Mieters einzuholen.

Die Vorgabe des Mietzinses durch die Wirtschaftlichkeitsberechnung dürfte sowohl dem Vermieter als auch dem Mieter Planungssicherheit bieten. Sie zeichnet die Entwicklung des Mietzinses für den gesamten Preisbindungszeitraum vor. Der Vermieter konnte sich vor Errichtung des Wohnraums entscheiden, ob er die Förderung zu den festgelegten Konditionen in Anspruch nehmen will. Zugleich sind erforderliche Mietzinsanpassungen für den Vermieter leicht umsetzbar. Der Mieter kann sich seinerseits entscheiden, ob er einen Mietvertrag zu diesen langfristigen Konditionen abschließt.

Auch der indexorientierte Mietzins in Österreich bietet für den Mieter relativ gute Planungssicherheit, wenn er auf Veränderungen des Verbraucherpreisindex beschränkt ist.⁹⁷⁰

In England, wo neben dem Einzelhandelsindex noch viele weitere, sich dynamisch entwickelnde Faktoren beeinflussen, wie sich der Mietzins entwickelt, geht die Planungssicherheit zu einem großen Teil verloren.

Zu den Auswirkungen der nur minimalistischen Regelung in Schottland liegen keine empirischen Daten vor. Da auf dem öffentlichen/sozialen Mietsektor nur öffentliche/soziale Anbieter auftreten, erscheint es nicht ausgeschlossen, dass diese sich ausreichend selbst verpflichten. Planungssicherheit bietet die Regelung nicht. Für keine der Vertragsparteien ist voraussehbar, wie sich der Mietzins entwickelt.

Die preisgebundenen/öffentlichen/sozialen Mietsektoren schützen sowohl die Interessen der Neu- als auch der Bestandsmieter, da (außer in Schottland) sowohl der Anfangs- als auch der Bestandsmietzins vorgezeichnet sind.

D.1.6 Interventionsmöglichkeiten

Kriterium: Soll-Ist-Relation/wirksamer Rechtsschutz	D	Ö	E	S
Privater Mietsektor	1	1	0	1
Sozialer/öffentlicher Mietsektor	2	2	0	0

In allen Ländern prüfen Gerichte Mietzinse auf Antrag. Teilweise sind außergerichtliche Verfahren vorgeschaltet. Dies dürfte, wie beispielsweise die in Deutschland geltende Erheblichkeitsschwelle zeigt, vorrangig dem Ziel dienen, die Gerichte von Verfahren zu entlasten und diese zu beschleunigen. In England und Schottland sind vorgelagerte Verfahren vor dem *rent officer* teilweise obligatorisch.

In allen Rechtsordnungen erschweren identifizierte Umstände die Rechtsverfolgung:

In Deutschland existiert nur eine Mietvertragsart. Gleichwohl variiert der Maßstab für den Anfangsmietzins abhängig davon, ob die Mietpreisbremse gilt. Befindet sich die Wohnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt und will der Vermieter von der ortsüblichen Vergleichsmiete nach oben abweichen, muss er dem Mieter ausnahmsweise bereits vor Vertragsschluss Auskunft über die dies rechtfertigenden Tatsachen geben. Der Mieter braucht sich in seiner Rüge nur auf die vom Vermieter in der Auskunft genannten Gründe zu beziehen.

970 In Krisensituationen drohen große Indexsprünge.

Gilt die Mietpreisbremse nicht, hat der Mieter keinen vorgelagerten Auskunftsanspruch und muss darlegen und beweisen, dass ein geforderter Mietzins die Voraussetzungen der Ordnungswidrigkeit nach § 5 WiStrG, des Mietwuchers oder des allgemeinen Wuchertatbestandes erfüllt. Für den Mieter ist es insbesondere schwierig zu beweisen, dass subjektive Tatbestandsmerkmale wie das „Ausnutzen“ einer Zwangslage erfüllt sind. Unter Berücksichtigung der gegenläufigen Parteiinteressen erscheint es nachvollziehbar, Gebiete mit und ohne ausgewiesenen angespannten Wohnungsmarkt unterschiedlich zu behandeln. Eine hohe Wohnungsnachfrage verknappt das Wohnraumangebot und bedingt höhere Mietzinse. Ein regulierter Anfangsmietzins soll diese Spirale durchbrechen. Zugleich räumt das Gesetz dem Vermieter in speziellen Situationen die Möglichkeit ein, den Mietzins um mehr als 10 % über den ortsüblichen Mietzins anzuheben. Dies dürfte Flexibilität für durch eine besondere Schutzbedürftigkeit des Vermieters begründete Einzelfälle schaffen. Um hiergegen erforderlichenfalls vorgehen zu können, hat der Mieter einen Anspruch auf Auskunft über die rechtfertigenden Umstände. Ob es interessensgerecht ist, die Darlegungs- und Beweislast grundsätzlich dem Mieter aufzuerlegen, bleibt diskutabel.

Österreichische Mieter können selbst bei den dem Vollenwendungsbereich des MRG unterfallenden Mietverträgen nicht fordern, dass der Vermieter ihnen die der Berechnung des Anfangsmietzins zugrundeliegenden Umstände mitteilt. Da der Vermieter nicht darlegen muss, wie er Zu- und Abschläge auf die Normwohnung berechnet, ist die Höhe des Anfangsmietzins in Österreich intransparent und nicht überprüfbar. Das könnte ein Grund für die auch im Vollenwendungsbereich des MRG beklagten hohen Mietzinse sein.

In England besteht bei der *assured shorthold tenancy* formell, nicht aber praktisch, ein wirksamer Rechtsschutz gegen zu hohe Anfangsmietzinse. Zulässig ist ein Marktmietzins. Der Mieter kann den Anfangsmietzins binnen sechs Monaten als zu hoch rügen. Selbst wenn ein Gericht einen Mietzins als zu hoch bewertet, kann der Vermieter das Mietverhältnis ohne besonderen Grund jederzeit kurzfristig kündigen. Will ein Mieter eine bestimmte Wohnung bewohnen, wird er von der Inanspruchnahme von Rechtsschutz Abstand nehmen (müssen).

In Gegensatz hierzu schränkt die schottische *private residential tenancy* die Kündigungsmöglichkeit des Vermieters ein. Die zulässige Marktmiete setzt dem Anfangsmietzins jedoch nur weite Schranken. Außer bei deutlich zu hohem Mietzins erscheint die gerichtliche Über-

prüfung für den Mieter aussichtslos. Das ist allerdings kein Problem der Interventionsmöglichkeiten, sondern des materiellen Rechts. Geltendes materielles Recht kann der Mieter wegen des bestehenden Rechtsschutzes durchsetzen.

Will der Vermieter in Deutschland den Bestandsmietzins anheben, ist zu unterscheiden, ob der gesetzliche oder ein vertraglicher Mieterhöhungsmechanismus gilt. Im ersten Fall müsste der Vermieter darlegen und beweisen, dass der geforderte Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete berücksichtigt. Ausnahmsweise gilt die Mietpreisbremse auch für Anhebungen des Bestandsmietzinses. Haben die Vertragsparteien für eine Wohnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt einen Staffelmietvertrag vereinbart, ist die Mietpreisbremse bei jeder einzelnen Staffel zu beachten. Vorgenannte Schwierigkeiten umgeht ein Indexmietvertrag.

Die in Österreich übliche Indexkopplung und -limitierung birgt den Vorteil, dass die Fortschreibung eines einmal festgelegten Anfangsmietzins keine erneuten Unsicherheiten aufwirft.

In England und Schottland hingegen ist bei jeder Mieterhöhung erneut der Marktmietzins zu bestimmen. Zugleich können sich die Mieter in England aufgrund des fehlenden Kündigungsschutzes i.d.R. nicht gegen Mieterhöhungen wehren. Vergleichbar verhält es sich im Teilanwendungs- und Vollaussnahmebereich des MRG in Österreich. Vermieter können ohne gerichtliche Kontrolle willkürlich handeln.

Die Regelungen unterscheiden sich bezüglich des Geltendmachungszeitpunktes bzw. des Geltendmachungserfordernisses.

In Deutschland ist eine überhöhte Mietzinsvereinbarung *ipso iure* nichtig. Der Mieter darf den Mietzins kürzen und zu viel gezahlte Beträge herausverlangen. Der Rückzahlungsanspruch besteht bis zu 30 Monate rückwirkend.

In Österreich ist im Vollenwendungsbereich des MRG ein zu hoher Mietzins teilweise unwirksam. Dies muss der Mieter binnen drei Jahren geltend machen, andernfalls präkludiert sein Anspruch auf Herabsetzung. Den zu viel gezahlten Mietzins kann der Mieter zurückfordern.

In England muss der Mieter einen überhöhten Anfangsmietzins binnen der Initiaallaufzeit oder sechs Monaten rügen. Einen überhöhten Bestandsmietzins muss er entweder vor Inkrafttreten (England) oder binnen 21 Tagen nach Mitteilung (Schottland) rügen. Unterbleibt dies,

ist der Mietzins wirksam vereinbart und eine Rückforderung von zu viel gezahltem Mietzins scheidet aus.

Alle Regelungen dürften das Ziel verfolgen, Rechtssicherheit zu fördern. Dies geschieht jedoch vielfach zulasten der Mieter. In Deutschland bestand nach der alten Rechtslage die widersprüchliche Situation, dass der Vermieter den nicht geschuldeten Mietzins behalten durfte, bis der Mieter dies (für die Zukunft) rügte. Für Vermieter gab es nach dieser Regelung kaum Anreize, einen rechtmäßigen Mietzins zu vereinbaren. Ein Mieter, der nicht direkt nach Vertragsabschluss gegen den Mietzins vorgehen wollte, musste Nachteile akzeptieren. Obwohl er den überhöhten Mietzins nicht wirksam schuldet, konnte er zu viel gezahlten Mietzins nicht herausverlangen. Diese einseitige Bevorzugung des Vermieters erschien nicht interessensgerecht, was Anlass für den mittlerweile normierten rückwirkenden Herausgabeanspruch gewesen sein dürfte.

Nicht nachvollziehbar erscheint, warum der Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses auf die zulässige Höhe in Österreich präkludiert. Obwohl der überhöhte Mietzins teilweise unwirksam ist, manifestiert sich dieser Zustand für die Laufzeit des Dauerschuldverhältnisses einseitig zulasten des Mieters. Der Vermieter hat keinen Anreiz, sich gesetzestreu zu verhalten. Die durch diese Regelungen vermittelte Planungs- und Rechtssicherheit für den Vermieter kann nicht verdecken, dass hierdurch ein rechtswidriger Zustand in Bestandschutz erwächst. Für den Vermieter bestehende Unsicherheiten bei der Festlegung eines neuen Mietzinses sollten nicht den gesetzlichen Schutz eines zu hohen Mietzinses bewirken. Insbesondere die Präklusionsregeln in Österreich, England und Schottland scheinen nicht dem angemessenen Interessenausgleich zu dienen. Vielmehr überlassen diese den Vertragsparteien das Mietrecht zur freien Disposition. Dies widerspricht der Grundkonzeption von Mieterhöhungsmechanismen als Mieterschutzrecht.

Schließlich unterscheidet sich die Gestaltungsmacht der Gerichte. In Deutschland binden die Parteianträge die Gerichte. Klagt der Vermieter auf die Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses, erhält er maximal den beantragten Mietzins. Selbst wenn ein Gericht zu dem Schluss käme, dass der zulässige Mietzins höher liege, spräche es diesen dem Vermieter nicht zu. In England und Schottland kann das Gericht auch einen Mietzins festsetzen, der über dem vom Vermieter geforderten liegt. Fordert der Vermieter einen zu hohen Mietzins, spricht das Gericht ihm im Sinne einer geltungserhaltenden Reduktion den maximal zulässigen Mietzins zu. In England und Schottland erhält er ggf. sogar mehr, als er begehrt.

Die identifizierten Regelungen sollen erkennbar zum angemessenen Interessenausgleich beitragen. Die Gerichte schützen den Mieter vor der Zahlung eines zu hohen Mietzinses, indem sie einen etwaig überhöhten Mietzins herabsetzen. Der Vermieter kann sein Eigentum gewinnbringend nutzen. Zulasten des Mieters wird der Mietzins jedoch immer auf den maximal zulässigen Mietzins festgesetzt. Fordert der Vermieter einen überhöhten Mietzins, besteht für ihn über eine Senkung bis zum maximal zulässigen Mietzins kein Risiko. Dass Gerichte den Vermietern in England und Schottland unter Umständen mehr zusprechen als diese begehren, bevorzugt sie einseitig zulasten der Mieter. Vermieter haben es selbst in der Hand, eine höhere Anhebung des Mietzinses zu fordern. Die sich aus den intransparenten Regelungen ergebenden Risiken trägt allein der Mieter.

Gegen Mietzinse auf dem öffentlichen/sozialen Mietsektor können Mieter in England und Schottland nicht vorgehen. Wegen der gegenläufigen Interessen kann es zwischen den Parteien zu Unstimmigkeiten kommen. Bestehende Rechtsschutzmöglichkeiten können zum Ausgleich der Interessen beitragen. Fehlt diese Möglichkeit, wird das als *bad practice* betrachtet.

D.1.7 Übersicht Bewertungsmatrix

Die nachstehende Bewertungsmatrix fasst die Ergebnisse des Vergleichs zusammen. Eine ähnliche oder gleiche Bepunktung einzelner Kriterien bedeutet nicht, dass die unterschiedlichen Regelungen sich ähneln. Vielmehr gleicht sich die Wirksamkeit der Regelungen bezogen auf die bewerteten Kriterien. Die Bewertung mit einer 0-3 Punkteskala ermöglicht lediglich eine vereinfachende, gleichwohl quantifizierende und objektivierende Betrachtung. Einzelne Regelungen erhielten, obwohl sie eigentlich als *best* oder *good practices* angesehen wurden, deshalb keine höhere Bepunktung, weil sie nicht flächendeckend gelten.

D.1.7.1 Regulierung der Anfangsmietzinse – privater Mietsektor

Kriterium: Rechtssicherheit	D	Ö	E	S
Sind einheitliche gesetzliche Regelungen vorhanden?	ja	ja	nein (ja)	nein (ja)
Ist der sachliche Anwendungsbereich adäquat?	1	0	(0)	(0)
Sind die Regelungen angemessen dispositiv?	2	2	(2)	(2)
Sind die Regelungen praktikabel? (transparent, verständlich)	2	1	(1)	(1)
Kriterium: Ausbalancierte Regelung				
Dienen die Regelungen dem Ausgleich gegenläufiger Interessen? (bezogen auf den Anfangs-/Bestandsmietzins, Marktorientierung, Qualität der Wohneinheit)	2	2	(0)	(0)
Bieten die Regelungen die erforderliche Flexibilität? (Modernisierung, Neubau)	1	0	(0)	(0)
Besteht für beide Vertragsparteien ausreichend Planungssicherheit?	2	2	(0)	(0)
Werden die Interessen von Anfangs-/Bestandsmietern angemessen berücksichtigt?	1	2	(0)	(0)
Kriterium: Soll-Ist-Relation/wirksamer Rechtsschutz				

Sind die Regelungen wirksam? (Soll-Ist-Abweichungen, erkennbar abweichende praktische Bedürfnisse, Probleme der Dispositivität)	1	0	(0)	(0)
Bestehen wirksame Rechtsschutzmöglichkeiten? (Schutz vor Willkür)	1	1	(2)	(2)

D.1.7.2 Regulierung der Bestandsmietzinse – privater Mietsektor

Kriterium: Rechtssicherheit	D	Ö	E	S
Sind einheitliche gesetzliche Regelungen vorhanden?	ja	ja	ja	ja
Ist der sachliche Anwendungsbereich adäquat?	3	0	0	2
Sind die Regelungen angemessen dispositiv?	2	2	0	2
Sind die Regelungen praktikabel? (transparent, verständlich)	1	2	0	1
Kriterium: Ausbalancierte Regelung				
Dienen die Regelungen dem Ausgleich gegenläufiger Interessen? (bezogen auf den Anfangs-/Bestandsmietzins, Marktorientierung, Qualität der Wohneinheit)	2	1	0	1
Bieten die Regelungen die erforderliche Flexibilität? (Modernisierung, Neubau)	2	1	1	2
Besteht für beide Vertragsparteien ausreichend Planungssicherheit?	1	1	0	1
Werden die Interessen von Anfangs-/Bestandsmietern angemessen berücksichtigt?	1	2	1	2
Kriterium: Soll-Ist-Relation/wirksamer Rechtsschutz				
Sind die Regelungen wirksam? (Soll-Ist-Abweichungen, erkennbar abweichende praktische Bedürfnisse, Probleme der Dispositivität)	2	1	0	
Bestehen wirksame Rechtsschutzmöglichkeiten? (Schutz vor Willkür)	1	1	0	1

D.I.7.3 Regulierungen der sozialen Mietsektoren

Kriterium: Besondere Mieterschutzregelungen (sozialer/öffentlicher/preisgebundener Mietsektor)	D	Ö	E	S
Sind einheitliche gesetzliche Regelungen vorhanden?	ja	ja	ja	ja
Ist der sachliche Anwendungsbereich adäquat?	2	2	2	2
Sind die Regelungen angemessen dispositiv?	3	3	1	1
Bieten die Regelungen Anreize für private Vermieter auf dem sozialen Mietsektor zu agieren?	2	0	0	0
Sind die Regelungen praktikabel? (transparent, verständlich)	3	1	1	3
Kriterium: Ausbalancierte Regelung				
Dienen die Regelungen dem Ausgleich gegenläufiger Interessen unter besonderer Berücksichtigung des Mieterschutzes? (Höhe des Mietzinses, Marktorientierung, Qualität der Wohneinheit)	3	2	0	1
Besteht für beide Vertragsparteien ausreichend Planungssicherheit?	3	2	1	0
Werden die Interessen von Anfangs-/Bestandsmietern angemessen berücksichtigt?	2	2	2	2
Kriterium: Soll-Ist-Relation/wirksamer Rechtsschutz				
Sind die Regelungen wirksam? (Soll-Ist-Abweichungen, erkennbar abweichende praktische Bedürfnisse, Probleme der Dispositivität)				
Bestehen wirksame Rechtsschutzmöglichkeiten? (Schutz vor Willkür)	2	2	0	0

D.II Ergebnisse des Vergleichs

Die untersuchten Länder gehören dem kontinentaleuropäischen Rechtskreis, dem *common law* englischer Ausprägung und einer Mischform aus beiden Rechtskreisen an. Bezogen

auf das Mietrecht könnte eine Konvergenzbewegung erkennbar sein. Deutschland und Österreich als Vertreter des kontinentaleuropäischen Rechtskreises haben ein umfassend normiertes Mietrecht, gerichtliche Entscheidungen konkretisieren die teilweise abstrakten Regelungen. In England als Vertreter des *common law* und Schottland als Mischform aus zwei Rechtskreisen existieren, trotz der besonderen Bedeutung des Präjudizienrechts im *common law*, unüblich umfangreiche mietrechtliche Regelwerke. In England und Österreich sind diese intransparent in unterschiedlichen Gesetzen verteilt.

Weder ein besonders dereguliertes noch ein reguliertes Recht scheinen charakteristisch für einen der Rechtskreise. Die Regulierungsdichte schwankte in den vergangenen einhundert Jahren stetig. Diesen Wandel dürften vornehmlich epochale, politische und gesellschaftliche Ereignisse verursacht haben. Diese Ereignisse (z.B. beide Weltkriege) führten in allen Ländern nahezu parallel zu gleichartigen Regelungen. Aus dieser Erkenntnis folgt, dass man der Entwicklung des Rechts allenfalls außerhalb solcher Krisensituationen eine politisch intendierte Charakteristik entnehmen könnte. Die heute bestehenden, unterschiedlichen Regelungen entwickelten sich aus den zur Zeit der Weltkriege nahezu identischen Regelungen. Kulturelle Denkweisen, die nicht Gegenstand dieser Arbeit sind, dürften diese Regelungen wesentlich beeinflusst haben. Die aktuellen Regelungen in Deutschland, Österreich (im Vollenwendungsbereich des MRG) und Schottland (seit Übertragung der Gesetzeskompetenz und Einführung der *private residential tenancy*) könnten darauf hindeuten, dass die Gesetzgeber für beide Mietvertragsparteien ausgeglichene Regelungen schaffen wollten. Demgegenüber entsteht der Eindruck, der englische Gesetzgeber schenke dem mutmaßlichen Risiko der Überregulierung besondere Beachtung.

Überraschend wurde festgestellt, dass die unterschiedlichen gesetzgeberischen Sichtweisen die Ausgestaltung des Mieterbesitzrechts nicht beeinflussten. Die Besitzrechte sind ähnlich ausgestaltet. In England steht dem Mieter sogar ein echtes dingliches Recht an der Mietsache zu. Einen faktisch besseren Schutz als in den anderen Rechtsordnungen, bot diese Regelung allerdings nicht. In allen Rechtssystemen können Mieter Dritte von ihrem Besitz ausschließen und haben nach einem Verkauf das Recht, im Mietobjekt zu verbleiben.

In allen Ländern besteht der Mietwohnungsmarkt aus unterschiedlichen Mietsektoren. Die preisgebundenen bzw. öffentlichen, sozialen und preisfreien bzw. privaten Mietsektoren sind jedoch unterschiedlich ausgeprägt und haben divergierende Anwendungsbereiche. Während das deutsche Recht die Mietsektoren anhand objektiver Kriterien abgrenzt, sind in den

übrigen Ländern die Eigenschaften der Vermieter ausschlaggebend. Das deutsche, englische und schottische Recht differenzieren die anwendbaren Regelungen klar, in Österreich überschneiden sich diese.

Im Hinblick auf den zeitlichen Geltungsbereich des Mietrechts existiert in Deutschland ein einheitliches Mietrecht, wohingegen in Österreich und England viele unterschiedliche Regelungen parallel anwendbar sind. In Schottland ähnelte die Rechtszersplitterung lange Zeit der in England. Seit Übertragung der Gesetzgebungskompetenz auf das schottische Parlament deutet sich jedoch eine Vereinheitlichungstendenz an. Alle Mietverträge auf dem öffentlichen/sozialen Mietsektor wandelten sich in eine Mietvertragsart um. Auf dem privaten Mietsektor gilt jedenfalls für Neuverträge ein einheitliches Regelungssystem.

Die Mieterhöhungsmechanismen sind danach zu unterscheiden, ob sie gesetzlich oder aufgrund vertraglicher Vereinbarung gelten und ob der Vermieter eine Mieterhöhung einseitig erklären kann. In Österreich vereinbaren die Vertragsparteien vorrangig einen indexgekoppelten Mietzins, in den anderen Ländern nur selten. In England kann der Vermieter Mieterhöhungen mittels Änderungskündigung durchsetzen, daher erscheinen Mieterhöhungsmechanismen überflüssig. Gleiches gilt für den Vollausnahmebereich des MRG in Österreich. Dies verdeutlicht, wie wichtig ein effektiver Kündigungsschutz für einen wirksamen Mieterhöhungsmechanismus ist. Er flankiert das gesetzliche Verfahren und macht diese überhaupt erst erforderlich. Mieterhöhungen durch Änderungskündigungen entziehen sich gesetzlicher Regulierung und sind nicht kontrollierbar. Um die Interessen des Vermieters bei beschränkter Kündigungsmöglichkeit zu wahren, dürfte ein effektiver Mieterhöhungsmechanismus erforderlich sein.⁹⁷¹ Andernfalls könnte ein Zustand drohen, in welchem Neumieter die Mieten der Bestandsmieter mitfinanzieren. Auch Mieterhöhungen wegen Modernisierung sollten Gesetzgeber zulassen und zugleich reglementieren, um Gentrifizierungen vorzubeugen.

Die Regelungen limitieren den Mietzins unterschiedlich. Österreich begrenzt die Mietzinsentwicklung durch die Kopplung an den Verbraucherpreisindex eng. Dagegen erscheint die deutsche Regelung mit einer auf 20 % begrenzten Erhöhung innerhalb von drei Jahren großzügig. Diese Regelung übertrifft nur die grundsätzlich dem freien Wettbewerb unterworfenen Marktmiete in England und Schottland. Diese wird in Schottland in ausgewiesenen *rent pres-*

971 BT-Drs. 13/159, S. 92, Nr. 5116.

sure zones beschränkt. Der Anstieg des Mietzinses ist dann indexgekoppelt limitiert. Besondere Bedeutung dürfte hier den gebietsabhängigen Variablen zukommen. Sie könnten die durch die Indexkopplung entstehende strenge Reglementierung aushebeln.

In allen Ländern existieren Mietsektoren für Personenkreise, die sich auf dem privaten Mietsektor nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können. Auf diesen gelten unterschiedlichste Mietzinsmodelle. In England und Schottland kann ein Mieter nicht gegen den Mietzins vorgehen.

E Abschließende Betrachtung der Arbeitsziele

E.I Eckpunkte für die Verbesserung deutscher *bad practices*

Der Vergleich zeigt neben Stärken auch einige Schwächen des deutschen Mietrechts. Korrespondierend mit der Aussage:

„Alle Reformüberlegungen zum Mieterhöhungsverfahren müssen deshalb bei dem Ziel ansetzen, dem Vermieter die Rentabilität des Hausbesitzes zu erhalten, den Mieter aber nicht zur Aufgabe seiner Wohnung durch eine unangemessene Mieterhöhung zu zwingen“,⁹⁷²

orientieren sich die Eckpunkte zur Verbesserung des deutschen Mietrechts an den Parteiinteressen. Hierbei sind etwaige negative Wechselwirkungen zu beachten: „Eine ständige Ausweitung des Mieterschutzes liegt dann nicht im Interesse der Mieter, wenn die damit verbundenen Schutzwirkungen zu unangemessenen Mietsteigerungen führen“.⁹⁷³

Der länderübergreifende Vergleich zeigte wenige zu adaptierende *good* oder *best practices*. Die deutschen Regelungen scheinen sich vielfach bereits an gesellschaftlichen Problemen zu orientieren und darauf angelegt zu sein, diese zu lösen. Obwohl diese Regelungen entsprechend der in dieser Arbeit verwandten Definitionen von *good* und *best practices* dem angemessenen Ausgleich der Parteiinteressen zu dienen bestimmt sind, zeigte sich, dass sie zum Teil wenig praktikabel, intransparent und daher kaum wirksam sind. Hieraus könnte abzuleiten sein: Auch die ausgewogensten Regelungen sind nur dann wirksam, wenn sie durch ihren Anwendungsbereich mit verständlichem Rechte- und Pflichten-Konzept transparent und dadurch praktikabel sind. Denn nur transparente Regelungen ermöglichen es den Mietvertragsparteien, ihre Rechte einzuschätzen und durchzusetzen. Darüber hinaus dürfte Transparenz den Wettbewerb fördern. Wettbewerb wiederum könnte dazu beitragen, die strukturell ungleichen Verhandlungsstärken auszugleichen.

Die zielführende Idee materieller Regelungen bei gleichzeitig mangelnder Transparenz und Praktikabilität verdeutlichen insbesondere folgende Beispiele:

Die Mietpreisbremse gilt nur in ausgewiesenen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Sie greift also nur da in das Marktgeschehen ein, wo die Marktkräfte aufgrund besonders großer Nachfrage versagen. Die Mietpreisbremse gilt jedoch nicht für Neubauten und

972 BT-Drs. 13/159, S. 118, Nr. 5502.

973 BT-Drs. 13/159, S. 94, Nr. 5130.

umfassend modernisierten Wohnraum. Auch wenn Anreize für neuen Wohnraum oder Modernisierungen grundsätzlich positiv zu bewerten sein dürften, könnte diese Ausnahme die intendierte Schutzwirkung konterkarieren. Die Förderung neuen Wohnraums dürfte auch zu Lasten des Altbestandes gehen. Es wäre zu prüfen, ob Anreize für Neubauten und Modernisierungen durch weniger einschneidende Eingriffe möglich sind.

Auch künftig pauschal alle nach dem 01.10.2014 erstmals vermieteten Wohnungen von der Mietpreisbremse auszunehmen, erscheint nicht sachgerecht. Zielführend könnte sein, dieses Datum mit dem Geltungszeitraum der Mietpreisbremse dynamisch anzupassen. Alternativ könnte vergleichbar mit den Regelungen des sozialen Wohnungsbaus (Preisbindungszeitraum) für Neubauten und umfassend modernisierten Wohnraum entweder eine befristete Ausnahme (z.B. für die ersten fünf bis zehn Jahre) von der Mietpreisbremse geschaffen oder eine höhere prozentuale Steigerung zugelassen werden. Dann wäre dieser Wohnraum befristet für einen „Preis-Ent-bindungszeitraum“ aber nicht vollständig aus dem Anwendungsbereich der Mietpreisbremse ausgenommen.

Eine Neuregelung wird wiederkehrend akut: Verordnungen, die Gebiete ausweisen, in denen die Mietpreisbremse gilt, haben jeweils eine auf bis zu fünf Jahre befristete Laufzeit.⁹⁷⁴

Sowohl, um den zulässigen Anfangsmietzins zu ermitteln als auch bei der Erhöhung des Bestandsmietzinses mithilfe des gesetzlichen Mieterhöhungsmechanismus ist die ortsübliche Vergleichsmiete zu bestimmen. Obwohl die Anpassung des Mietzinses bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete den Standardfall bildet, gibt es keinen praktikablen gesetzlichen Mechanismus dafür, diese zu bestimmen. Hierdurch können Unsicherheiten für beide Mietvertragsparteien entstehen. Für Vermieter ist der maximal zulässige Mietzins kompliziert und unsicher ermittelbar. Aufgrund der geringen Transparenz können auch Mieter nur gerichtlich überprüfen lassen, ob eine angekündigte Erhöhung zulässig ist.

Auf vergleichbaren Wohnraum kann sich der Vermieter nur beziehen, wenn solcher existiert und bekannt ist. Sachverständige müssten sich ebenfalls auf vergleichbaren Wohnraum beziehen. Mietspiegel sind umstritten. Weder gibt es eine einheitliche Vorgabe dafür, wie diese aufzustellen sind, noch ist eindeutig geklärt, ob Mietspiegel den Mietanstieg tatsächlich begrenzen oder eher fördern. Angesichts der aufgezeigten Unsicherheiten der weiteren Methoden, die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln, erscheint es sinnvoll, das Instrument des

974 Derzeit befristet bis zum 31.12.2025; § 556d Absatz 2 Satz 4 BGB.

Mietspiegels weiterzuentwickeln. Vereinheitlicht werden könnte zum einen das Verfahren für die Aufstellung (z.B. Methodik, Aktualisierungsturnus, Meldepflicht von Mietzinsen bei Abschluss neuer Mietverträge) und zum anderen der Anwendungsbereich.⁹⁷⁵ In diese Richtung geht das MsRG, welches Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern verpflichtet, künftig einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.⁹⁷⁶ Zugleich wurde die Bundesregierung ermächtigt, eine Verordnung über Verfahren zur Aufstellung und den Inhalt von qualifizierten Mietspiegeln zu erlassen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine modifizierte Durchschnittsmiete. Sie errechnet sich aus den in den letzten sechs Jahren durchschnittlich vereinbarten oder geänderten Mietzinsen für vergleichbaren Wohnraum in einem bestimmten Gebiet. Deswegen bildet die ortsübliche Vergleichsmiete Mietzinserhöhungen nur verzögert ab. Der gesetzliche Mieterhöhungsmechanismus ermöglicht grundsätzlich Mieterhöhungen bis zu 20 % binnen drei Jahren. Um den Anstieg zu begrenzen, verlängerte der Gesetzgeber den maßgeblichen Zeitraum für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmieten zuletzt von vier auf sechs Jahre. Je länger der Betrachtungszeitraum, desto stärker ist der Eingriff in die Rechte der Vermieter. Ob vier, sechs oder eine andere Anzahl an Jahren angemessen ist, ist eine Wertentscheidung des Gesetzgebers. Entscheidender als der Bezugszeitraum dürfte die Höhe der Kappungsgrenze sein.

Aus diesem Grund könnte der in Österreich häufig vereinbarte indexorientierte Mietzins zielführend sein. Die Stärkung der indexorientierten Mieterhöhung auch in Deutschland könnte viele Vorteile bieten. Vermieter könnten den Mietzins mutmaßlich unkompliziert, rechtssicher und transparent fortschreiben. Der steigende Mietzins würde sich an den allgemeinen Lebenshaltungskosten orientieren. Das Delta zwischen Anfangs- und Bestandsmietzinsen während langer Mietvertragslaufzeiten verringerte sich. Neu- und Bestandsmieter würden „gleich“ behandelt. Die höhere Transparenz von Mieterhöhungsverlangen könnte das Streitpotential reduzieren. Das ursprünglich vereinbarte wirtschaftliche Gleichgewicht blieb während der Vertragslaufzeit erhalten. Zugleich dürfte die Umzugsbereitschaft steigen, da der Vorteil dafür sänke, trotz Umzugsanlässen wohnen zu bleiben. Die erhöhte Umzugsfluktuation könnte zu mehr verfügbarem Wohnraum und zu mehr Wettbewerb führen, welcher sich seinerseits positiv auf die Höhe der Mietzinse auswirken dürfte.⁹⁷⁷

975 Voigtländer/Deschermeier/Seipelt, Evaluation der Mietpreisbremse, S. 21.

976 BGBl. 2021 I, 51.

977 BT-Drs. 13/159, S. 94, Nr. 5125.

Es erscheint nicht sachgerecht, die sich aus einer unzulässigen Erhöhung des Mietzinses ergebenden Risiken einseitig dem Mieter aufzubürden. Für den Mietzins unzulässig anhebende Vermieter sollten stärkere Anreize bestehen, sich gesetzestreu zu verhalten. Ein erster Schritt in diese Richtung ist der seit April 2020 bestehende Anspruch der Mieter, überhöht gezahlte Mietzinse auch für die Vergangenheit kondizieren zu können. Darüber hinaus haben Vermieter grundsätzlich keine Sanktionen zu fürchten. Die fehlenden Sanktionen könnten mangelnde Gesetzestreue von Vermietern fördern. Den Rechtsschutz und Sanktionen sollte der Gesetzgeber effektiver gestalten. Eine Möglichkeit könnte sein, für Mieter schwer nachweisbare subjektive Tatbestandsmerkmale durch objektive Tatbestandsmerkmale zu ersetzen. Dies könnte dazu beitragen, rechtsschutzsuchenden Mietern die Beweislast zu erleichtern.

Die Möglichkeit, Modernisierungskosten auf den Mietzins umzulegen, sank zuletzt von 11 auf 8 % pro Jahr. Die Umlage lässt sich wie folgt begründen: Zum einen sollen energetische Sanierungen den Klimaschutz und das Wohl der Allgemeinheit fördern, zum anderen erhöhen sie die Wohnqualität für Mieter. Jedenfalls im Hinblick auf den zweiten Begründungsansatz verfolgte das in England ehemals vorzufindende *green deal programme* einen interessanten Lösungsansatz. Die Tilgungsraten von für energetische Sanierungen aufgenommenen Darlehen konnte der Vermieter nur in Höhe der tatsächlich eingesparten Kosten auf den Mietzins umlegen. Der tatsächlich gezahlte Mietzins erhöhte sich nicht. In Österreich sind staatlich geförderte Sanierungen (z.B. Modernisierungen) nur umlagefähig, wenn die Kosten nicht aus der Mietzinsreserve der letzten zehn Jahre zu decken sind und auch dann nur befristet. Die deutsche Lösung bietet stärkere Anreize für den Vermieter, Modernisierungen durchzuführen, da er höhere Kosten umlegen kann. Für Mieter bedeutet dies umgekehrt, dass sie ggf. Modernisierungskosten tragen müssen, die für sie in keinem Verhältnis zum erhöhten Wohnstandard stehen. Das berechtigte Ziel des Klimaschutzes finanzieren zu einem großen Teil die Mieter. Denkbar wäre eine Kombination aus der englischen und österreichischen Lösung einzuführen, wonach tatsächlich eingesparte Kosten zuzüglich eines befristeten Aufschlags auf den Mietzins zulässig wären.

E.II Hindernisse für ein europäisch orientiertes Mietrecht

Einem europäisch orientierten Mietrecht könnten nur Aspekte entgegenstehen, die eine gemeinsame Zielsetzung als nicht denkbar erscheinen lassen. Dies dürften weniger regelungs-

systematische Gründe als mehr politisch abweichende Zielsetzungen oder kulturelle Unterschiede sein. Solche könnten sich in den verglichenen Mieterhöhungsmechanismen widerspiegeln:

Insgesamt betrachtet könnten die Gesetzgeber vergleichbare Zielsetzungen verfolgen. Unüberwindbare rechtliche Hindernisse für ein europäisch orientiertes Mietrecht scheinen sich aus den untersuchten Rechtsordnungen nicht zu ergeben. Der Vergleich brachte keine in den jeweiligen Rechtskreisen verwurzelten Regulationsspezifika oder Denkweisen hervor, die einem europäisch orientierten Mietrecht entgegenstünden. Die Regelungen, angefangen beim Mieterbesitzrecht, über preisfreie und preisgebundene Mietsektoren hin zu vergleichbaren Mieterhöhungsmechanismen ähneln sich in vielerlei Hinsicht. Es wurden keine Regelungen identifiziert, die nicht ebenso in einem der anderen Länder gelten könnten.

Das Mieterbesitzrecht ist vergleichbar ausgestaltet, was gegen mögliche Hindernisse für ein europäisch orientiertes Mietrecht spricht. Vielmehr zeigt dieser Aspekt, dass die Rechtsordnungen bereits zum jetzigen Zeitpunkt und ohne Orientierungsmaßnahmen ähnliche Ansätze aufweisen.

Historisch betrachtet reagierten die Gesetzgeber auf länderübergreifend auftretende zeitgeschichtliche Ereignisse (z.B. die Weltkriege oder die Herausforderungen der Corona-Pandemie) materiell nahezu simultan und ähnlich. Zumindest in Situationen akuten Handlungsbedarfs zeigten sich daher nicht nur keine Hindernisse, sondern bereits viele Gemeinsamkeiten, die einer wechselseitigen Orientierung nicht entgegenstünden.

Preisfreie und preisgebundene Mietsektoren mit divergierenden Anwendungsbereichen und Voraussetzungen existieren in allen Rechtsordnungen. Zugleich kennen alle Rechtsordnungen Personengruppen, die ihren Wohnraumbedarf nicht ohne staatliche Unterstützung decken können. Die bestehenden Unterschiede, beispielsweise Anknüpfung an persönliche Eigenschaften der Vermieter statt an sachliche Anknüpfungspunkte wie die staatliche Förderung beim Bau, erscheinen nicht als unlösbare Hindernisse.

Unterschiedliche rechtliche Bewertungen zeigen sich vor allem in der zeitlichen Anwendbarkeit von Regelungen. Österreich und England scheinen dem Bestandsschutz erhebliche Bedeutung beizumessen. Mietrechtliche Neuregelungen gelten uneingeschränkt nur für Neuabschlüsse. Parallel geltende unterschiedliche Regulationssysteme sind dem deutschen Recht fremd. Neuregelungen wirken sich grundsätzlich auch auf Bestandsverträge aus. Einen Mittelweg geht Schottland: Es weicht mit Umwandlung aller Mietverträge auf dem öffentlichen

Mietsektor zur *Scottish secure tenancy* vom bisherigen, „britischen“ Weg ab. Die zunächst vorgesehene Vereinheitlichung aller Neu- und Altverträge auf dem privaten Mietsektor durch die eingeführte *private residential tenancy* entfiel im Gesetzgebungsprozess wieder. Die schottische Vorgehensweise dürfte zeigen, dass auch Aspekte der zeitlichen Geltung einem orientierten Vorgehen nicht entgegenstehen. Dies gilt zugleich für den Abschluss von Mietverträgen mit grundsätzlich unbestimmter Laufzeit (wie in Deutschland oder Österreich) und sich gesetzlich erneuernden bzw. periodisch fortsetzenden Mietverträgen (wie in England). Das schottische Mietrecht näherte sich dem kontinentaleuropäischen Weg mit Einführung der *private residential tenancy* scheinbar an und könnte damit wichtige Erkenntnisse über die grundsätzliche Kompatibilität des Mietrechts der Rechtskreise geliefert haben. Hindernisse für ein europäisch orientiertes Mietrecht zeigten sich nicht.

Alle untersuchten Rechtsordnungen kennen Regulierungen des Anfangs- und des Bestandsmietzinses. Bei der Regulierung des Anfangsmietzinses orientieren sich alle Rechtsordnungen an Vergleichswohnungen. Die Vertragsparteien können Erhöhungen des Bestandsmietzinses vertraglich regeln. Daneben bestehen gesetzliche Mieterhöhungsmechanismen. Diese orientieren sich zumeist an Vergleichswohnungen und/oder einem Index. Auffälligster Unterschied ist, dass der Vermieter den Mietszins teilweise einseitig anheben darf (England, Schottland) und teilweise übereinstimmende Willenserklärungen der Mietvertragsparteien erforderlich sind (Deutschland, Österreich). Gleichwohl ist allen Rechtsordnungen in bestimmten Situationen auch das jeweilige Pendant bekannt. Diesem Aspekt sollte bei Orientierungsbestrebungen besondere Aufmerksamkeit zukommen. Möglicherweise zeigt sich gerade an dieser Stelle der Vorteil eines orientierten Vorgehens, welches Raum für länderspezifische Besonderheiten ließe. Grundlegende Hindernisse für ein europäisch orientiertes Vorgehen sind nicht erkennbar.

Auf dem öffentlichen/sozialen oder preisgebundenen Mietsektor sahen die Rechtsordnungen in der Vergangenheit einheitlich kostendeckende Mietzinse vor. Diese durften Vermieter nur bei tatsächlich steigenden Kosten erhöhen. Für diesen Mietsektor scheint sich mittlerweile übergreifend die Erkenntnis durchgesetzt zu haben, dass die nicht durch den Staat vorgenommene Vermietung Anreize benötigt und daher ein höherer als der kostendeckende Mietzins erforderlich ist. Zulässige Mietzinse sind gleichwohl strenger limitiert als auf dem privaten/preisfreien Mietsektor. Hindernisse, welche einem europäisch orientierten Vorgehen entgegenstünden, wurden nicht identifiziert.

In allen Rechtsordnungen beeinträchtigen bestimmte Umstände eine effektive Rechtsverfolgung. Während in England vornehmlich der fehlende Kündigungsschutz die Rechtsverfolgung erschwert, ist es in allen Rechtsordnungen problematisch, dass der Ausgang der gerichtlichen Verfahren für die Vertragsparteien kaum abzuschätzen ist. Für den Mieter ergibt sich diese Unsicherheit vielfach daraus, dass für ihn die Berechnung des Mietzinses nicht transparent und nachvollziehbar ist. Aber auch für Vermieter ist nicht rechtssicher erkennbar, welchen Mietzins sie zulässigerweise fordern dürfen. Daneben erschweren Darlegungs- und Beweislasten die Rechtsverfolgung. In allen Rechtsordnungen gibt es Zeitpunkte, bis zu denen der Mieter unzulässig hohe Mietzinse rügen muss, um einen Anspruch darauf zu haben, diese abzusenken bzw. überzahlte Mietzinse herausverlangen zu können. Diese Regelungen dürften dazu dienen, die Rechtssicherheit zu fördern. Hierbei könnte verkannt werden, dass die Rechtssicherheit der einen Partei die Rechtsunsicherheit der anderen Partei ist. Viele der skizzierten Probleme bestehen länderübergreifend. Dies ist jedoch kein Hindernis für ein europäisch orientiertes Vorgehen, sondern verdeutlicht, wo ein solches Vorgehen anknüpfen und besonders zielführend sein könnte.

Gesellschaftliche, kulturelle oder politische Gründe könnten ein europäisch orientiertes Mietrecht hindern:

Während das deutsche Mietrecht scheinbar das Ziel verfolgt, die gegensätzlichen Interessen der Mietvertragsparteien auszubalancieren, ist dies im englischen Mietrecht nur bedingt erkennbar. Hier scheint der Selbstzweck, den Wettbewerb durch vermietetbegünstigende Deregulierungen zu fördern, im Vordergrund zu stehen. Erklärungsansatz hierfür könnte sein, dass der englische Gesetzgeber dem freien Wirken der Marktmächte und damit verbunden der Nutzung des Eigentumsrechts eine größere Bedeutung beimisst als die übrigen Gesetzgeber. Dieses Verständnis wird daraus abgeleitet, dass Deregulierungen häufig als Anreize für Investitionen in Wohnungsbau und Vermietung gelten. Deregulierungen können viele einseitig den Vermieter bevorzugende und die Position des Mieters schwächende Situationen hervorbringen. Demgegenüber dürfte der deutsche Gesetzgeber subtiler vorgehen, wenn er über ein mittelbares Anreizsystem (z.B. steuerliche Begünstigungen) versucht Impulse für den Wohnungsbau und die Vermietung zu schaffen. Diese tendenziell abweichende Grundausrichtung erscheint nicht als unüberwindbares Hindernis. Entscheidend dürfte ein angemessenes Verhältnis der Regelungen zueinander sein, um einerseits Anreize für den Wohnungsbau und die Vermietungstätigkeit zu schaffen und andererseits das Grundbedürfnis nach Wohnraum

zu erfüllen. Diese Zielrichtung scheint zwar mit unterschiedlicher Priorisierung aber dennoch übereinstimmend zu bestehen.

Unklar bleibt, ob die abweichende Regulierungsdichte bzw. die jeweilige Position der Mieter Ausgangspunkt oder Ergebnis der gesellschaftlichen Anerkennung des Mietsektors als Wohnalternative ist. Jedenfalls wird das Wohnen zur Miete als Wohnalternative gesellschaftlich unterschiedlich anerkannt. Die abweichende Anerkennung könnte sich in der Größe des Mietsektors widerspiegeln. Dieser variiert zwischen den untersuchten Ländern beträchtlich: In Deutschland umfasst der gesamte Mietsektor ca. 52 %, in Österreich 41 %, in England 36 % und in Schottland 42 % der Wohnverhältnisse. Da die Größe der Mietsektoren ebenso wie die Regulierungsdichte in den vergangenen 100 Jahren in allen Ländern beträchtlich schwankte, erscheint dies kein Hindernis für ein europäisch orientiertes Vorgehen darzustellen.

E.III Endergebnis

Das erste Ziel dieser Arbeit, nationalstaatliche Mieterhöhungsmechanismen zu identifizieren, zu vergleichen und zu bewerten, um Eckpunkte für die Verbesserung deutscher *bad practices* zu formulieren, gestaltete sich kompliziert:

In allen Ländern existieren Mieterhöhungsmechanismen. Diese veränderten sich in den letzten 100 Jahren dynamisch. Alle Regelungssysteme wiesen und weisen Stärken und Schwächen auf. Kein Regelungssystem ist einem anderen strukturell überlegen. Entscheidend sind vielmehr konkrete Ausgestaltungen.

Die Regelungen sind jedoch grundlegend verschieden konzeptioniert. Dies legt nahe, dass die Rechtsordnungen die Interessen der Vertragsparteien unterschiedlich gewichten. Nachdem mietrechtliche Regelungen zunächst einheitlich als Notstandsmaßnahmen dem Mieterschutz dienten, versuchen das deutsche und schottische Recht heutzutage die Parteiinteressen auszubalancieren. Demgegenüber räumt das englische Mietrecht den Vermieterinteressen eine stärkere Stellung ein. In Österreich variiert die Schutzwirkung der mietrechtlichen Bestimmungen stark: Im Vollenwendungsbereich des MRG gelten formal mieterschützende und außerhalb vermeterschützende Regelungen. Die Praxis scheint sich von den gesetzlichen Vorgaben zu entfernen. Eine nachvollziehbare gesetzgeberische Intention ließ sich nicht identifizieren.

Die unterschiedlichen Regelungen boten kaum Anknüpfungspunkte, um aus *good* oder *best practices* anderer Rechtsordnungen Eckpunkte zur Verbesserung deutscher Mieterhöhungsmechanismen zu formulieren. Die in Deutschland bestehenden Probleme bestanden in den anderen Ländern entweder nicht, oder diese lösten sie nicht besser.

Die Untersuchung zeigte außerdem, dass der deutsche Gesetzgeber fortlaufend versucht, die Mieterhöhungsmechanismen den sich wandelnden Marktverhältnissen und erkannten Bedarfen anzupassen. Dies ist auch in Schottland zu beobachten. Diese steten Anpassungen bedingen in ihrer konkreten Ausgestaltung die zunehmend intransparente Regelungssystematik des deutschen Mietrechts, welche die Rechtsdurchsetzung erschwert. Dies zeigt sich deutlich an den vagen Regelungen zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese ist sowohl bei der Bestimmung des Anfangsmietzinses (Mietpreisbremse) als auch bei der Erhöhung des Bestandsmietzinses mithilfe des gesetzlichen Mieterhöhungsmechanismus maßgeblich. Dennoch birgt dieses zentrale Instrument erhebliche Unsicherheiten bei der Ermittlung des konkret zulässigen Mietzinses.

Die *best practice* der deutschen Mieterhöhungsmechanismen stellt sich daher zugleich als *bad practice* dar: Die komplexen Regelungen ermöglichen es, unterschiedliche Interessen und Umstände zu berücksichtigen. Sie sind gleichzeitig jedoch intransparent und wenig praktikabel. Der wichtigste Eckpunkt zur Verbesserung des deutschen Mietrechts könnte daher lauten, ausbalancierte und transparente Regelungen zu schaffen.

Im Rahmen des zweiten Ziels dieser Arbeit, der möglichen europäischen Koordination des Mietrechts, galt es die verschiedenen nationalen Regelungen im Hinblick auf eine aufeinander abgestimmte Weiterentwicklung zu untersuchen. Die geringe Länderanzahl ermöglichte zwar keine abschließende Beurteilung, dennoch lässt sich ein wichtiges Zwischenergebnis festhalten:

Unüberwindbare rechtliche Hindernisse für ein europäisch orientiertes Mietrecht sind nicht erkennbar. Es existieren vergleichbare Mietsektoren und Regelungen, die ähnliche Problemlagen adressieren. Die unterschiedlichen Lösungsansätze scheinen, wie insbesondere der historische Blick zeigt, nicht inkompatibel zu sein. Diese Annahme legen aktuelle Entwicklungen des schottischen Rechts nahe, in denen sich eine Konvergenzbewegung in Richtung des kontinentaleuropäischen Rechts abzeichnet.

Das Bemühen der EU-Länder, bei der Lösung mietrechtlicher Probleme voneinander zu lernen, sollte die voranschreitende europäische Vernetzung leiten. Hierzu erscheint zielführend, auf

akademischer Ebene gemeinsame Zielvorstellungen, Prioritäten sowie Indikatoren zu entwickeln, jedoch deren konkrete Umsetzung den nationalen Gesetzgebern zu überlassen. Der durch diesen zugleich zentralen wie dezentralen Ansatz eröffnete Gestaltungsspielraum würde länderspezifische Besonderheiten erlauben und so die Akzeptanz einer europäischen Koordination fördern.