



Die Mietpreisbremse

Zum 1. Juni 2015 traten die Regelungen der Mietpreisbremse in Kraft. Zum 1. Januar 2019 wurden die Bestimmungen nochmals durch das Mietrechtsanpassungsgesetz verschärft. Die Mietpreisbremse gilt nicht überall in Deutschland. Sie gilt nur für ausgewählte, vom jeweiligen Landesgesetzgeber durch eine Verordnung ausgewiesene Gemeinden oder Gemeindeteile.

Praxistipp: Um zu erfahren, ob die von Ihnen zu vermietende Wohnung in einem Gebiet liegt, in welchem die Regelungen der Mietpreisbremse gelten, wenden Sie sich an Ihren Haus & Grund-Verein.

1. Die Mietpreisbegrenzung

Die Mietpreisbremse bestimmt, dass die Miete zu Beginn eines Mietverhältnisses grundsätzlich nicht mehr als 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen darf.

Hinweis: Die ortsübliche Vergleichsmiete kann anhand eines Mietspiegels ermittelt werden. Existiert kein Mietspiegel, obgleich die Mietpreisbremse für diese Gemeinde festgesetzt wurde, muss die ortsübliche Vergleichsmiete anderweitig bestimmt werden, zum Beispiel anhand einer Mietdatenbank, eines Gutachtens oder anhand von Vergleichswohnungen.

Praxistipp: Bei Fragen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, wenden Sie sich an Ihren Haus & Grund-Verein.

2. Welche Mietverhältnisse sind betroffen?

Die Mietpreisbremse gilt ausschließlich für Wohnraummietverhältnisse. Zudem greift sie nur, wenn eine Wohnung wieder vermietet oder erstmals nach der Selbstnutzung vermietet werden soll. Gewerberäume oder Stellplätze, sofern Sie gesondert im Mietvertrag ausgewiesen werden, sind von der Preisregelung nicht betroffen.

Die Mietpreisbremse gilt **nie** für Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt wurden. Hierbei kommt es auf den tatsächlichen Nutzungszeitpunkt durch einen Mieter oder den Eigentümer an.

Die Mietpreisbremse gilt auch nicht für die **erste** Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung. Wann von einer „umfassenden Modernisierung“ ausgegangen werden kann, muss im Einzelfall beurteilt werden.

Faustregel: Wenn die für die Modernisierung aufgewendeten Kosten ca. 1/3 der Kosten eines vergleichbaren Neubaus betragen und mehrere Bereiche (Sanitär, Heizung, Fußboden etc.) verbessert wurden, dann kann von einer umfassenden Modernisierung ausgegangen werden.

Bei **Indexmietverträgen** gilt die Mietpreisbegrenzung für die vereinbarte Ausgangsmiete. Bei der Indexmieterhöhung muss die Mietpreisbremse während des laufenden Mietverhältnisses nicht weiter beachtet werden.

Bei **Staffelmietverträgen** muss jede Staffel zum Zeitpunkt ihres Eintritts der zulässigen Höchstmiete entsprechen. Liegt eine Staffel darüber, ist sie in Bezug auf den überschießenden Teil unwirksam. Eine einmal zulässig erreichte Miethöhe bleibt jedoch in jedem Fall bestehen.

3. Mieterhöhende Faktoren trotz Mietpreisbremse

Trotz Mietpreisbremse dürfen in den folgenden Fallkonstellationen höhere Mieten als die grundsätzlich zulässige ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent vereinbart werden:

a. Vormiete

Hat der Vermieter einmal wirksam eine Miete vereinbart, die oberhalb der nach der Einführung der Mietpreisbremse zulässigen Höchstmiete liegt, darf er diese auch in den nachfolgenden Mietverhältnissen verlangen. So kann der Vermieter beispielsweise in jedem nachfolgenden Mietverhältnis die gleiche Miete wieder verlangen, die er bei der ersten Vermietung nach einer „umfassenden Modernisierung“ erzielen konnte. Dies gilt auch für Mieten, die vor dem Inkrafttreten der Mietpreisbremse wirksam vereinbart wurden. Allerdings werden Mieterhöhungsvereinbarungen, die der Vermieter mit dem vorherigen Mieter während des letzten Jahres vor dessen Auszug frei vereinbart hat, als „Vormiete“ nicht berücksichtigt.

Die Mietpreisbremse

b. Modernisierung

Führt der Vermieter eine Modernisierung durch, kann er die zulässige Höchstmiete um die gesetzlich vorgesehene Modernisierungsmieterhöhung erweitern. Bei der Modernisierungsmieterhöhung darf die Jahresmiete seit dem 1. Januar 2019 statt wie bisher um elf nur noch um acht Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten erhöht werden. Zusätzlich gilt seit der Novellierung auch eine Kappungsgrenze: Innerhalb von sechs Jahren darf sich die jährliche Miete nicht mehr als drei Euro/qm erhöhen. In Wohnungen mit einem Mietpreis unter sieben Euro/qm liegt diese Grenze bei zwei Euro/qm. Auf die zulässige Höchstmiete können nur Mieterhöhungen für Modernisierungen aufgeschlagen werden, die während der letzten drei Jahre vor Beginn des Mietverhältnisses durchgeführt wurden.

Faustformel: Ortsübliche Vergleichsmiete (o. V.) + zehn Prozent der o. V. + Modernisierungsmieterhöhung gem. § 559 BGB

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird auf den Zustand der Wohnung vor der Modernisierung abgestellt.

4. Auskunftsanspruch des Mieters

Beruft sich der Vermieter bei einer Neuvermietung auf eine der Ausnahmen oder will er die Vormiete oder Modernisierungen berücksichtigen, so ist er seit dem 1. Januar 2019 verpflichtet, unaufgefordert vor Abschluss des Mietvertrags über die dafür relevanten Tatsachen Auskunft zu erteilen. Verletzt der Vermieter seine Auskunftspflicht, kann er höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete + zehn Prozent vom Mieter verlangen. Erst infolge nachgeholter Auskunft und Ablauf einer Sperrfrist von zwei Jahren kann sich der Vermieter dann wieder auf die erhöhte Miete berufen. Ferner bleibt dem Mieter unbenommen, weitergehende Informationen über die Zulässigkeit der Miete nach Abschluss des Mietvertrags zu verlangen. Für die Einzelheiten wird auf das Infoblatt 51 zum Mietrechtsanpassungsgesetz verwiesen.

5. Rechtsfolge einer zu hohen Mietvereinbarung

Eine zu hohe Mietvereinbarung ist bezüglich des Anteils, der oberhalb der gesetzlich zulässigen Höchstmiete liegt, unwirksam.

a. Rückforderungsanspruch

Sollte der Mieter eine „zu hohe“ Miete bezahlt haben, kann er den „überhöhten“ Anteil zurückverlangen. Der Anspruch setzt voraus, dass der Mieter den Verstoß gegen die gesetzlichen Vorschriften über die Mietpreisbremse in Textform gerügt hat. Wenn der Vermieter sich auf eine der Ausnahmen, die Vormiete oder eine Modernisierung beruft und eine entsprechende Auskunft erteilt hat, muss der Mieter sich bei seiner Rüge hierauf beziehen. Sollte er dies nicht machen, ist seine Rüge unqualifiziert und damit unwirksam. Sollte der Vermieter jedoch seiner Auskunftspflicht nicht nachkommen oder sollte er sich auf keinen der Sonderfälle berufen, kann der Mieter die Miethöhe ohne Angabe von Gründen rügen. Zurückgefordert werden können nur diejenigen überhöhten Mietanteile, die nach dem Zugang der qualifizierten Rüge entrichtet wurden.

b. Keine Ordnungswidrigkeit

Eine zu hohe und damit nach dem Gesetz unzulässige Mietforderung stellt kein ordnungswidriges Verhalten des Vermieters dar.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Weitere Informationen zu Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info oder unter unserer Bestellhotline: Fax 030/20216-580, E-Mail mail@hausundgrundverlag.info.

