

Die Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse gilt nicht überall in Deutschland. Sie gilt nur für ausgewählte, vom jeweiligen Landesgesetzgeber durch eine Verordnung ausgewiesene Städte und Gemeinden oder Gemeindeteile.

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.

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.

2. Welche Mietverhältnisse sind betroffen?

Die Mietpreisbremse gilt nur für Wohnraummietverhältnisse und greift, wenn eine Wohnung wieder oder erstmals nach Selbstnutzung vermietet wird. Gewerberäume und Stellplätze sind ausgenommen. Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt wurden, und erste Vermietungen nach umfassender Modernisierung sind ebenfalls ausgenommen. Ob eine „umfassende Modernisierung“ vorliegt, wird im Einzelfall beurteilt.

Faustformel:

Wenn die für die Modernisierung aufgewendeten Kosten circa ein Drittel 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 Mietpreisbremse nur für die Ausgangsmiete. Bei der Indexmieterhöhung während des laufenden Mietverhältnisses müssen die Regelungen der Mietpreisbremse nicht weiter beachtet werden. Bei *Staffelmietverträgen* muss jede Staffel der zulässigen Höchstmiethöhe entsprechen; überhöhte Staffeln sind in ihrem überschießenden Teil unwirksam. Eine zulässige Miethöhe bleibt 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 wirksam eine Miete oberhalb der zulässigen Höchstmiethöhe vereinbart, kann er diese in nachfolgenden Mietverhältnissen erneut verlangen, etwa nach umfassender Modernisierung. Dies gilt auch für Mieten vor Einführung der Mietpreisbremse. Frei vereinbarte Mieterhöhungen im letzten Jahr vor Auszug zählen jedoch nicht als Vormiete.

b) Modernisierung

Nach einer Modernisierung kann die zulässige Höchstmiete um die Modernisierungsmieterhöhung erweitert werden. Die Jahresmiete darf um 8 Prozent der aufgewendeten Modernisierungskosten steigen. Allerdings ist die Kappungsgrenze zu beachten: Innerhalb von sechs Jahren darf die Miete nicht mehr als 3 Euro/qm steigen (2 Euro/qm bei Mieten unter 7 Euro/qm). Modernisierungen, die mehr als drei Jahre zurückliegen, können nicht angerechnet werden.

Faustformel

Ortsübliche Vergleichsmiete (o. V.) + 10 Prozent der o. V. + Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 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 Neuvermietung auf Ausnahmen oder die Vormiete, muss er vor Vertragsabschluss in Textform Auskunft geben. Beispiele: a) Neubau: erstmals genutzt nach 1. Oktober 2014; b) umfassende Modernisierung: erste Vermietung danach; c) Vormiete d) Modernisierung: in den letzten drei Jahren vor Mietbeginn durchgeführt. Verletzt der Vermieter seine Auskunftspflicht, darf er nur die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent verlangen. Nach nachgeholter Auskunft und einer Sperrfrist von zwei Jahren kann er wieder die höhere Miete verlangen.

Praxistipp: Bei Nachholung der Auskunft sollte mitgeteilt werden, dass die Miete nach Ablauf der Sperrfrist angepasst wird. Zusätzlich stehen dem Mieter ein einklagbarer Auskunftsanspruch gegen den Vermieter und weitere Details beispielsweise zur Berechnung des Modernisierungsanteils oder der Vormiete zu.

Dem Mieter steht darüber hinaus ein weitergehender Auskunftsanspruch zu, um notwendigen Details (z. B. Modernisierungskosten) zur Berechnung der Miete in Erfahrung zu bringen. Diesen Anspruch kann der Mieter auch einklagen.

5. Rechtsfolge einer zu hohen Mietvereinbarung

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

Zahlt der Mieter eine „zu hohe“ Miete, kann er den überhöhten Anteil zurückfordern, wenn er den Verstoß gegen die Mietpreisbremse in Textform gerügt hat. Bezieht sich der Vermieter auf Ausnahmen (Vormiete oder Modernisierung), muss die Rüge diese Punkte ansprechen. Fehlt die Bezugnahme, ist die Rüge unwirksam. Zurückgefordert werden nur überhöhte Beträge, die nach Zugang der Rüge bezahlt wurden. Bei Mietverträgen ab 1. April 2020 können alle zu hohen Beträge der ersten 30 Monate zurückgefordert werden, sofern die Rüge rechtzeitig erfolgte, auch wenn das Mietverhältnis bereits beendet ist. Nach Ablauf der 30 Monate kann nur der überhöhte Anteil nach Zugang der Rüge zurückgefordert werden.

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.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

