



Mietpreisbremse in Bayern

Was bedeutet die Mietpreisbremse?

Mietpreisbremse ist der Überbegriff für die sogenannten Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn. Diese Vorschriften sehen für bestimmte Gebiete vor, dass der Mietzins bei einer Neuvermietung lediglich zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Nach der Verlängerung dieser Regelungen gilt die Mietpreisbremse nunmehr bis 31. Dezember 2025.

Wo gilt die Mietpreisbremse in Bayern?

Der Bundesgesetzgeber hat die Bundesländer ermächtigt, per begründeter Verordnung diejenigen Gebiete zu bestimmen, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt herrscht und daher die Regelungen der Mietpreisbremse eingreifen sollen. In Bayern ist am 7. August 2019 die Mieterschutzverordnung in Kraft getreten. Die dort definierte Gebietskulisse wurde 2021 neu bewertet. Seit 14. Dezember 2021 ist die neue Mieterschutzverordnung in Kraft, die nunmehr 203 Kommunen definiert, in denen die Mietpreisbremse eingreift. Sie finden die aktuelle Verordnung unter <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Bay-MiSchuV/true>.

Kommunen, die nicht in der Mieterschutzverordnung genannt sind, werden von den Regelungen der Mietpreisbremse nicht erfasst. Das heißt, hier können Vermieter und Mieter den Mietzins weiterhin frei vereinbaren. Lediglich völlig überzogene Mietforderungen sind nach den allgemeinen Vorschriften des BGB zum Wucher ausgeschlossen.

Gibt es Ausnahmen von der Mietpreisbremse?

In den Kommunen, in denen die Mietpreisbremse greift, gilt diese nicht flächendeckend. Es gibt insgesamt vier Ausnahmen:

War die Miete, die der Vermieter zahlte bereits höher als der nach Mietpreisbremse erlaubte Mietzins, darf der Vermieter diese Miete weiter verlangen. Aber Achtung: Bei der Berechnung der Vormiete bleiben Mieterhöhungen unberücksichtigt, die innerhalb des letzten Jahres erfolgten. Entscheidend ist also die Miete, die der Vermieter ein Jahr vor der Neuvermietung gezahlt hat.

Hat der Vermieter innerhalb der letzten drei Jahre vor der Neuvermietung die Wohnung modernisiert, so darf er den gesetzlich vorgesehenen Mietzins um die Modernisierungsmieterhöhung überschreiten. Die Berechnung der neuen Miete ergibt sich dann wie folgt: ortsübliche Miete ohne die Modernisierung + zehn Prozent + Modernisierungsmieterhöhung (acht Prozent der aufgewendeten Modernisierungskosten).

Wurde die Wohnung umfassend modernisiert, gilt die Mietpreisbremse für die erste Vermietung nach der umfassenden Modernisierung überhaupt nicht. Die Miete darf dann frei vereinbart werden. Leider ist bislang ungeklärt, was der Gesetzgeber mit einer umfassenden Modernisierung meint. Als Beispiel darf aber wohl eine Kernsanierung der Wohnung dienen.

Bei Neubauten greift die Mietpreisbremse überhaupt nicht ein. Für neugebaute Wohnungen darf der Mietzins also auch zukünftig völlig frei vereinbart werden. Als Neubau gilt ein Gebäude, das nach dem 1. Oktober 2014 fertiggestellt und erstmals vermietet wurde.

Was gilt es bei den Ausnahmen zu beachten?

Möchte der Vermieter von einer der genannten vier Ausnahmen Gebrauch machen, muss er dem Mieter in Textform mitteilen, warum seine Miete höher ist als von der Mietpreisbremse vorgesehen. Beruft er sich also auf die höhere Vormiete, muss er dem Mieter die vom Vermieter gezahlte Miete nennen. Bei einer durchgeführten Modernisierung muss er ihm die in den letzten drei Jahren durchgeführten Maßnahmen mitteilen. Entsprechend muss der Vermieter den Mieter aufklären, wenn es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung oder um die Vermietung eines Neubaus handelt. Auch wenn die Textform ausreichend ist, sollte die Information sicherheitshalber im Mietvertrag erfolgen.

Was passiert, wenn der Vermieter eine zu hohe Miete verlangt?

Wenn der Mieter der Meinung ist, dass die von seinem Vermieter verlangte Miete über dem gesetzlich vorgesehenen Mietzins liegt, muss er dies dem Vermieter gegenüber rügen. Hierbei ist zu unterscheiden, ob eine Ausnahme von der Mietpreisbremse genutzt wird oder nicht. Hat der Vermieter keine Ausnahme genutzt, so reicht es aus, wenn der Mieter lediglich mitteilt, dass er die Miete für zu hoch hält. Sodann obliegt es dem Vermieter zu beweisen, dass die Miete korrekt berechnet wurde und nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Hat der Vermieter von einer Ausnahme Gebrauch gemacht und hierüber korrekt informiert, muss der Mieter jedenfalls auf diese Information eingehen und begründen, warum die Miete trotzdem zu hoch ist. Der Vermieter ist dann wiederum für das Gegenteil beweisbelastet.

Muss der Vermieter zu viel bezahlte Miete zurückzahlen?

Stellt sich heraus, dass die Höhe der Miete tatsächlich gegen die Mietpreisbremse verstößt, muss der Vermieter die überbezahlte Miete an den Mieter zurückzahlen. Erfolgte die Rüge der Miete innerhalb von 30 Monaten nach Vertragsschluss, muss die überbezahlte Miete seit Vertragsschluss zurückgezahlt werden. Erfolgte die Rüge später, gilt die Rückzahlungspflicht ab dem Zeitpunkt der Rüge.

Welche Auswirkungen hat die Mietpreisbremse auf Staffel- und Indexmietvereinbarungen?

Ist im Mietvertrag eine Staffelmiete vereinbart, muss sich nicht nur die zunächst vereinbarte Miete, sondern auch jede weitere Staffelmietterhöhung an der Mietpreisbremse messen lassen. Ist beispielsweise eine Staffel ab 1. April 2021 mit einer Höhe von 600 Euro vereinbart, die ortsübliche Vergleichsmiete liegt zu diesem Zeitpunkt aber bei 520 Euro, so darf der Vermieter nicht die vereinbarte Staffelmiete verlangen, sondern lediglich 520 Euro plus zehn Prozent, also 572 Euro.

Bei einer Indexmietvereinbarung ist die Mietpreisbremse dagegen nur auf die Ausgangsmiete anzuwenden. Bei den folgenden Indexmietterhöhungen ist sie nicht mehr zu beachten.

Hat die Mietpreisbremse auch Auswirkungen auf laufende Mietverhältnisse?

Die Mietpreisbremse gilt nur für Neuvermietungen. Allerdings gilt es zu beachten, dass für die in der bayerischen Mieterschutzverordnung genannten Kommunen neben den Regelungen zur Mietpreisbremse auch andere Vorschriften gelten. So darf sich die Miete durch Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb von drei Jahren lediglich um 15 Prozent und nicht wie sonst um 20 Prozent erhöhen. Außerdem gilt eine verlängerte Wartefrist von zehn Jahren für die Eigenbedarfskündigung durch den Erwerber einer Wohnung, die nach Überlassung an den Mieter in Wohnungseigentum aufgeteilt wurde.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Fragenkatalog soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen zur Mietpreisbremse haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.