

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund 

Info-Blatt

55

25.04.2020

Mietpreisbremse

Mietrechtsnovellierungsgesetz, Stand 01.01.2019

Seit dem 1. Juni 2015 gilt bei Wiedervermietung die sogenannte Mietpreisbremse, deren Umsetzung mittels Rechtsverordnung in Hamburg zum 1. Juli 2015 erfolgte. Am 1. Januar 2019 trat eine Anpassung des Gesetzes in Kraft.

Das „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)“ ermächtigt die Länder, per Rechtsverordnung Gebiete mit angespannter Wohnungslage auszuweisen. Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in diesem Gebiet liegt, darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen. Auch der Hamburger Senat hat eine entsprechende Verordnung erlassen und für das gesamte Stadtgebiet die Mietpreisbremse für anwendbar erklärt. Diese Rechtsverordnung gilt in Hamburg bis zum 30. Juni 2020.

Warum Mietpreisbremse?

Bis zum Erlass der Mietpreisbremse konnte der Vermieter beim Abschluss eines Mietvertrags – anders, als in bestehenden Mietverhältnissen – praktisch an Miete fordern, was er wollte. Eine wirksame gesetzliche Begrenzung gab es selbst mit den Regelungen des Wirtschaftsstrafgesetzes und Strafgesetzbuchs nicht. Die Konsequenz war, dass die Mieten in Hamburg bei Wiedervermietung teilweise exorbitant stiegen.

Was regelt die Mietpreisbremse?

Der Grundsatz lautet: Bei der **Wiedervermietung** einer Wohnung darf der Vermieter als zulässige Miete **höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent** fordern (§ 556d Abs. 1 BGB).

Beispiel: Laut Mietspiegel beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung 6,50 €/m² nettokalt. Nach einem Mieterwechsel darf die Miete für den neuen Mieter höchstens auf 7,15 €/m² steigen.

Die Regelungen der Mietpreisbremse gelten auch für **Staffelmietverträge** (§ 557a Abs. 4 BGB) sowohl für die vereinbarte erste Miete als auch für die nachfolgenden Staffeln, und für **Indexmietverträge** (§ 557b Abs. 4 BGB), hier aber nur für die Ausgangsmiete.

Welche Ausnahmen gibt es?

Die Mietpreisbremse gilt nicht für Neubauwohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals bezugsfertig wurden (§ 556f Satz 1 BGB).

Ebenfalls sind Wohnungen ausgenommen, die **erstmalig nach einer umfassenden Modernisierung** vermietet werden (§ 556f Satz 2 BGB). Gemeint sind hier Fälle, in denen Modernisierungsinvestitionen mehr als ein Drittel des notwendigen Aufwandes für eine vergleichbare Neubauwohnung betragen.

Beispiel: Betragen die Modernisierungsinvestitionen etwa 900 €/m² und die Neubaukosten für eine vergleichbare Wohnung 2.600 €/m², findet die Mietpreisbremse keine Anwendung.

Der Vermieter darf auch die **bisherige Miete** weiter fordern, wenn diese schon über der Grenze „Vergleichsmiete plus zehn Prozent“ lag (§ 556e Abs. 1 BGB).

Beispiel: Die Vergleichsmiete beträgt 6,50 €/m² nettokalt. Der Vermieter hat bisher aber schon 7,50 €/m² verlangt. Bei der Wiedervermietung der Wohnung muss er die Miete nicht auf 7,15 €/m² senken. Er darf auch in dem neuen Mietvertrag weiter 7,50 €/m² vereinbaren, aber auch nicht mehr.

Allerdings schreibt § 556e Abs. 1 Satz 2 BGB vor, dass Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahrs vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart wurden, nicht mitzählen. So sollen Mausecheln und Umgehungen zu Lasten des neuen Mieters verhindert werden.

Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses modernisiert, gilt nach § 556e Abs. 2 BGB: Der Vermieter darf die ortsübliche Vergleichsmiete für die nicht modernisierte Wohnung plus zehn Prozent fordern zuzüglich des Betrags der modernisierungsbedingten Mieterhöhung, wie sie auch in einem laufenden Mietverhältnis gezahlt werden müsste (acht Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete).

>>>>>



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110

 8 79 79-0

Beispiel: Die bisherige Miete und Vergleichsmiete beträgt 5 €/m² nettokalt. Nach Auszug des Mieters wird modernisiert, die anteiligen Modernisierungskosten für die 60 Quadratmeter große Wohnung betragen 6.000 €. Das würde einen Modernisierungszuschlag von 0,67 €/m² (8 Prozent der Investitionskosten jährlich) rechtfertigen. Bei einer Wiedervermietung darf die Miete auf 6,17 €/m² steigen (5 €/m² plus 10 Prozent plus 0,67 €/m²).

Zusätzlich gilt seit dem 1. Januar 2019 eine Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen nach Modernisierungen. So darf um maximal 3 €/m² innerhalb von sechs Jahren erhöht werden. Wer bisher eine vergleichsweise niedrige Miete von unter 7 €/m² gezahlt hat, darf mit maximal 2 €/m² mehr belastet werden.

Für alle Ausnahmen gilt: Der Vermieter ist zur Auskunft verpflichtet. Wird die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als zehn Prozent überschritten, muss der Vermieter den Grund dafür vor Vertragsabschluss schriftlich mitteilen.

Welche Rechtsfolgen gibt es bei zu hohen Mieten?

Die durch die Mietpreisbremse gezogenen Obergrenzen sind zwingend. Vermieter müssen sich daran halten. Mieter müssen nicht mehr zahlen. Abweichende vertragliche Vereinbarungen sind unzulässig (§ 555g Abs. 1 Satz 1 BGB). Mieter können auch nach Abschluss und Unterzeichnung des Mietvertrags, das heißt während des laufenden Mietverhältnisses, beanstanden, die vereinbarte Miete sei unzulässig hoch.

Was können Mieter bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse tun?

Mieter müssen einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Mietpreisbremse rügen (§ 556g Abs. 2 BGB). Das Gesetz spricht von einer „**einfachen Rüge**“. Hierzu reicht es aus, wenn der Mieter schriftlich beziehungsweise in Textform (eine E-Mail genügt) die nach seiner Ansicht zulässige Miete (ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent) ermittelt und sich darauf beruft. Auf eine eventuell höhere Vormiete oder durchgeführte Modernisierung muss er allenfalls eingehen, wenn der Vermieter hierüber schon beim Vertragsabschluss informiert hat. Andernfalls ist eine Rüge ohne Begründung ausreichend. Die überhöhte Miete, das heißt den unzulässig hohen Teil der Miete, muss der Vermieter nach Erhalt der Rüge reduzieren.

Für Mietverträge, die **seit April 2020** begründet wurden, hat der Mieter einen Rückforderungsanspruch von bis zu 30 Monaten hinsichtlich zu viel gezahlter Mieten, wenn bei Zugang der Rüge das Mietverhältnis noch nicht beendet ist.

Für Mietverträge, die bis zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen wurden, gilt weiterhin der Rückforderungsanspruch nur ab dem Zeitpunkt der Rüge.

Auf Verlangen des Mieters muss der Vermieter Auskünfte über Tatsachen geben, die für die Prüfung der zulässigen Miethöhe benötigt werden, dem Mieter aber nicht zugänglich sind (§ 556g Abs. 3 BGB).

Was Mieter beachten sollten:

Besteht der Verdacht einer Mietpreisüberhöhung sollte die Miete weiterhin unter Vorbehalt gezahlt werden und gleichzeitig eine **einfache Rüge** gegenüber dem Vermieter **nachweislich** erhoben werden. Wir haben einen **Musterbrief** vorbereitet, welcher als Vorlage verwendet werden kann.

Antwortet der Vermieter auf das Schreiben nicht oder weigert er sich, die Berechnung anzuerkennen, sollten Sie den MIETERVEREIN ZU HAMBURG kontaktieren.

Anschreiben an den Vermieter / die Verwaltung:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe seit dem _____ eine __ m² große Wohnung in Hamburg gemietet. Die Nettokaltmiete beträgt nach dem Mietvertrag __ €/m².

Nach § 556d BGB in Verbindung mit der Hamburger Mietpreisbegrenzungsverordnung (sogenannte Mietpreisbremse) ist die vereinbarte Miete insoweit unwirksam, als sie die ortsübliche Miete um mehr als zehn Prozent übersteigt.

Die Miete dürfte nach meiner Berechnung wohl höchstens bei __ €/m² liegen. Das würde einer Miete von monatlich __ Euro entsprechen.

Ich gehe von einer monatlichen Nettokaltmiete in Höhe von __ €/m² auf Grundlage des aktuellen Hamburger Mietenspiegels aus.

Die Wohnung ist in das Rasterfeld __ einzuordnen. Der Mittelwert beträgt __ €/m² nettokalt. Die vertraglich vereinbarte Miete weicht von dem Mittelwert zuzüglich zehn Prozent um __ Prozent ab. Dies wird von mir hiermit gerügt.

Der Ordnung halber bitte ich bis zum __ (Frist von drei Wochen) um schriftliche Bestätigung, dass Sie sich mit meiner Berechnung der Miete in Höhe von __ pro Monat ab der nächst fälligen Monatsmiete einverstanden erklären.

Ich weise in diesem Zusammenhang auf Ihre Auskunftspflicht nach § 556g Absatz 3 BGB hin.

Mit freundlichem Gruß