

Mietpreisbremse

Nachfolgend – ohne Gewähr – die neuesten Informationen bzgl. Mietpreisbremse.

Es gibt ab dem 1.6.2015 nicht nur einen neuen Paragraphen im Bürgerlichen Gesetzbuch, sondern gleich mehrere.

Der Wichtigste dürfte allerdings der neue § 556 d BGB sein. Der regelt, wann und wo die Mietpreisbremse gilt: Nur in Gebieten, die per Rechtsverordnung ausdrücklich als solche ausgewiesen wurden.

In welchen Städten gilt die Mietpreisbremse?

Welche das sind, kann jedes Bundesland per Rechtsverordnung festlegen. Erst, wenn eine solche Rechtsverordnung existiert, müssen Sie sich auch an die Mietpreisbremse halten.

Für Köln, Bonn, Leverkusen und Umgebung sind derzeit noch keine Beschlüsse gefasst.

Ihre Miete darf dann die ortsübliche Vergleichsmiete um maximal 10 % übersteigen. Allerdings gibt es davon 3 Ausnahmen:

1. Liegt die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete (also über der 10%-Grenze), dürfen Sie eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbaren (§ 556e Abs. 1 BGB).
2. Wenn Ihre Wohnung nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wurde
3. Wenn Sie Ihre Wohnung erstmals wieder nach einer umfassenden Modernisierung vermieten.

Was droht, wenn Sie sich nicht an die Mietpreisbremse halten

Verstoßen Sie gegen die Mietpreisbremse, machen Sie sich noch nicht strafbar. Allerdings: Der Mieter muss nur die Miete bis zum "gebremsten" Betrag zahlen. Das sind 110 % der ortsüblichen Miete. Der überschießende Betrag ist unwirksam. Jedoch müssen Sie die Miete nicht automatisch senken, sondern erst, wenn sich Ihr Mieter über die unzulässige Miete beschwert. Strafbar machen Sie sich erst, wenn Sie eine unangemessen hohe Miete fordern und dabei die Tatsache, dass Wohnraum knapp ist, zu Ihrem Vorteil ausnutzen. Erst dann wird ein Bußgeld nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz fällig. In der Praxis sind diese Fälle jedoch selten. Genauso wie die Strafvorschrift des sogenannten „Mietwuchers“ in § 291 Strafgesetzbuch. Danach droht Ihnen eine Freiheitsstrafe von bis zu 3 Jahren und in besonders schweren Fällen sogar von bis zu 10 Jahren, wenn Sie besondere Umstände ausnutzen, um an eine drastisch überhöhte Miete zu kommen.

Wie Sie die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmen können

Der einfachste Weg ist ein Blick in den örtlichen Mietspiegel, der die ortsübliche Vergleichsmiete dokumentiert. Viele Großstädte haben sogar sogenannte „qualifizierte“ Mietspiegel, die wissenschaftlich erstellt wurden. Es reicht aber auch ein einfacher Mietspiegel. In den meisten Gemeinden, in denen die Mietpreisbremse gelten wird, wird es zumindest einen einfachen Mietspiegel geben. Den müssen Sie als Vermieter parat haben, wenn sich Ihr Mieter nicht selbst per Mietspiegel über die ortsübliche Miete informieren kann. Ihr Mieter hat dann einen Auskunftsanspruch gegen Sie, um prüfen zu können, ob die von Ihnen verlangte Miethöhe auch wirklich zulässig ist.

Was ist umfassende Modernisierung?

Ab wann eine umfassende Modernisierung vorliegt, wird sich erst im Zuge der Gesetzesanwendung und der rechtlichen Überprüfung herausstellen. Derzeit wird häufig angenommen, dass eine umfangreiche Modernisierung dann vorliegt, wenn die Kosten bei zumindest einem Drittel der Kosten eines Neubaus liegen.

Auskunftsrecht des Mieters, Rückforderung überbezahlter Miete

Um überprüfen zu können, ob der Vermieter gegen die Regelungen der Mietpreisbremse verstoßen hat, hat der Mieter in Zukunft ein Auskunftsrecht gegen den Vermieter. Dieser muss Auskunft über alle Tatsachen, die dem Mieter unbekannt sind, geben, die zur Überprüfung der Ausgangsmiete notwendig sind. Hierzu gehört insbesondere die Information auf welcher Grundlage die Miete berechnet wurde (ob beispielsweise eine höhere Vormiete vereinbart war).

Ist der Mieter der Ansicht, dass der Vermieter gegen die Regelungen der Mietpreisbremse verstoßen hat, muss er dies gegenüber dem Vermieter rügen. Er kann von dem Vermieter verlangen, dass dieser die überzahlte Miete zurückzahlt. Die Erklärung eines Vorbehalts ist im Rahmen der Mietpreisbremse regelmäßig wohl nicht notwendig.

Das neue Gesetz: Das sind die wichtigsten Neuregelungen zur Mietpreisbremse (auszugsweise):

§ 556d BGB neu - Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens 5 Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn 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.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens am 31.12.2020 in Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

§ 556e BGB neu - Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung

(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

(2) Hat der Vermieter in den letzten 3 Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3 und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

§ 556f BGB neu - Ausnahmen

§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

§ 556g BGB neu - Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

(1) Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Unterkapitels abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die zulässige Miete überschritten wird. Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. Die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden.

(2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Die Rüge muss die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht.

(3) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(4) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 2 und 3 bedürfen der Textform.