

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund 

Info-Blatt

55

18.10.2023

Mietpreisbremse

Mietrechtsnovellierungsgesetz

Seit dem 1. Juni 2015 gilt bei Wiedervermietung die sogenannte Mietpreisbremse, deren Umsetzung mittels Rechtsverordnung in Hamburg im August 2018 erfolgte.

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 2025.

Warum Mietpreisbremse?

Bis zum Erlass der Mietpreisbremse konnten Vermieter:innen beim Abschluss eines Mietvertrags praktisch jede Miete fordern, die sie wollten. Eine wirksame gesetzliche Begrenzung gab es selbst mit den Regelungen des Wirtschaftsstrafgesetzes und Strafgesetzbuchs nicht. Die Konsequenz war, dass die Mieten in angespannten Wohnungsmärkten wie Hamburg bei Wiedervermietung teilweise exorbitant stiegen. Dies wirkte sich auch auf den Mietenspiegel aus, sodass das Mietniveau insgesamt so stark stieg, dass die Bundesregierung Handlungsbedarf sah.

Was regelt die Mietpreisbremse?

Der Grundsatz lautet: Bei der Wiedervermietung einer Wohnung darf die Vermieterseite 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 höchstens auf 7,15 €/m² steigen.

Gilt die Mietpreisbremse auch für Staffel- und Indexmietverträge?

Die Regelungen der Mietpreisbremse gelten auch für Staffelmietverträge (§ 557a Abs. 4 BGB) sowohl für die vereinbarte erste Miete als auch für die nachfolgenden Staffeln. Sie greift auch bei Indexmietverträgen (§ 557b Abs. 4 BGB), hier senkt sich ggf. die Ausgangsmiete.

Gilt die Mietpreisbremse auch für möblierten Wohnraum?

Die Regelungen der Mietpreisbremse gelten auch für möblierten Wohnraum. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist dann ein Möblierungszuschlag einzusetzen.

Gilt die Mietpreisbremse auch für WG-Zimmer?

Die Regelungen der Mietpreisbremse gelten auch für WG-Zimmer. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete müssen dann die Gebrauchsvorteile der gemeinschaftlich genutzten Räume (Küche, Bad, Flur, Wohnzimmer) berücksichtigt werden.

Welche Ausnahmen gibt es?

Keine Anwendbarkeit der Mietpreisbremse

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

Ebenfalls sind Wohnungen ausgenommen, die erstmals 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. Ob Kosten, die für eine bauliche Maßnahme entstanden sind, tatsächlich Modernisierungskosten sind oder es sich um Erhaltungskosten handelt, ist keine einfache Frage und muss im Rahmen der Prüfung geklärt werden.

Zulässige Überschreitungen der Mietpreisbremse

Die Vermieterseite darf die vom Vormieter gezahlte Miete weiter fordern, wenn diese zulässig über der Grenze „Vergleichsmiete plus zehn Prozent“ lag (§ 556e Abs. 1 BGB) also selbst nicht gegen die Mietpreisbremse verstoßen hat.

Mieterhöhungen, die innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Vormietverhältnisses vereinbart wurden, bleiben unberücksichtigt.

Wurde die Wohnung in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses modernisiert, darf die ortsübliche Vergleichsmiete für die nicht modernisierte Wohnung plus zehn Prozent gefordert werden zuzüglich des Betrags der modernisierungsbedingten Mieterhöhung. Dabei muss die bei Modernisierungsmieterhöhungen vorgeschriebene Kappungsgrenze berücksichtigt werden.

>>>>>

mieterverein-hamburg.de

Auch hier gilt: Ob Kosten, die für eine bauliche Maßnahme entstanden sind, tatsächlich Modernisierungskosten sind oder es sich um Erhaltungskosten handelt, ist keine einfache Frage und muss im Rahmen der Prüfung geklärt werden.

Hinweispflicht für Mietverträge seit dem 1.1.2019

Seit 2019 muss die Vermieterseite bereits vor Vertragsschluss in Textform auf ihre Berechtigung zur Überschreitung der höchstzulässigen Miete nach der Mietpreisbremsenverordnung hinweisen. Fehlt dieser Hinweis (häufig direkt im Mietvertrag zu finden), kann die Vermieterseite die unterlassene Auskunft nachholen. Besteht tatsächlich eine Ausnahme von der Mietpreisbremse, darf die vertraglich vereinbarte Miete erst zwei Jahre nach Auskunft gefordert werden. So lange muss nur die ortsübliche Miete zzgl. zehn Prozent gezahlt werden.

Rückforderungsansprüche für Mietverträge seit dem 1.4.2020

Wurde der Vertrag nach dem 1.4.2020 geschlossen, können Mieter:innen die Erstattung von zu viel gezahlter Miete auch rückwirkend verlangen. Die Möglichkeit besteht innerhalb der ersten 30 Monate des Mietverhältnisses und maximal so lange, wie das Mietverhältnis läuft. Achtung: ab dem 31. Monat entfällt der Rückforderungsanspruch in Gänze! Für Mietverträge, die bis zum 31.3.2020 abgeschlossen wurden, besteht ein Rückforderungsanspruch nur für Mietzahlungen, die nach der Rüge fällig geworden sind.

Welche Rechtsfolgen gibt es bei zu hohen Mieten?

Die durch die Mietpreisbremse gezogenen Obergrenzen sind zwingend. Vermieter:innen müssen sich daran halten. Mieter:innen müssen nicht mehr zahlen. Abweichende vertragliche Vereinbarungen sind unzulässig (§ 555g Abs. 1 Satz 1 BGB). Mietende können auch nach Abschluss und Unterzeichnung des Mietvertrags, das heißt während des laufenden Mietverhältnisses, beanstanden, die vereinbarte Miete sei unzulässig hoch. Wurde eine Kautions hinterlegt, ist diese ebenfalls zu kürzen, weil nach § 551 BGB die Mietsicherheit maximal in Höhe von drei Nettokaltmieten gefordert werden kann.

Was gibt es noch zu beachten?

Vor Vertragsschluss sollten Sie in jedem Fall sicher sein, dass Sie die vereinbarte Miete auch aufbringen können. Denn ob ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse wirklich gegeben ist, ist niemals sicher und steht oft erst nach einer langen rechtlichen Auseinandersetzung fest. Solange die Vermieterseite einer Senkung der Miete nicht zustimmt oder ein Gericht diese rechtskräftig festgestellt hat, sollte die Miete weiterhin unter Vorbehalt gezahlt werden.

Wie gehen Sie bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse vor?

Mietende müssen einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Mietpreisbremse gegenüber der Vermieterseite rügen (§ 556g Abs. 2 BGB). Dann ist es deren Aufgabe, darzulegen, dass eine Ausnahme gegeben ist.

Musterschreiben Rüge Mietpreisbremse

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe seit dem _____ eine _____m² große Wohnung in Hamburg gemietet. Die Nettokaltmiete beträgt nach dem Mietvertrag _____€, das sind _____€/m².

Nach § 556d BGB in Verbindung mit der Hamburger Mietpreisbegrenzungsverordnung (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 _____€ 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 _____(Datum in drei Wochen) um eine schriftliche Bestätigung, dass die von mir geschuldete Miete _____€ nettokalt pro Monat beträgt. Ich weise in diesem Zusammenhang auf Ihre Auskunftspflicht nach § 556g Absatz 3 BGB hin. Darüber hinaus bitte ich um Anpassung und anteilige Erstattung der von mir geleisteten Mietsicherheit sowie um Erstattung überzahlter Beträge innerhalb der Grenzen des § 556g Abs. 3 Satz 3 BGB.

Mit freundlichem Gruß