

B & K Special

Mietpreisbremse seit dem 01.01.2019

03/2019

I. Einleitung

In einigen Städten und Gebieten in Deutschland sind die Mieten bei Neuvermietungen in den letzten 10 Jahren stark gestiegen. Um die Mietpreisentwicklung zu dämpfen, wurde durch das *Mietrechtsnovellierungsgesetz* vom 21.04.2015 mit Wirkung zum 01.06.2015 die sogenannte „Mietpreisbremse“ eingeführt. Ziel dieses Gesetzes ist es, die zulässige Miete in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt bei der Wiedervermietung bestehender Mietwohnungen grundsätzlich auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent zu begrenzen. Die neue eingeführte Mietpreisbremse zeigte Wirkung, jedoch nicht in dem vom Gesetzgeber erhofften Maße. Eine Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) im Dezember 2018 kam sogar zu dem Ergebnis, dass die Mieten in Städten und Gebieten mit Mietpreisbremse stärker gestiegen sind als in Städten und Gebieten ohne Mietpreisbremse. Daher hat der Gesetzgeber die Mietpreisbremse durch das *Mietrechtsanpassungsgesetz* vom 18.12.2018 zugunsten der Mieter nachgebessert.

Nachfolgend finden Sie einen Überblick, was hinsichtlich der Mietpreisbremse bereits bisher galt (Nr. II – VI) und was sich seit dem 01.01.2019 geändert hat (Nr. VII. 1. – 8).

II. Inhalt der Mietpreisbremse

Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt kann der Vermieter die Miethöhe nicht mehr frei festlegen. Die Miete darf höchstens noch 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (§ 556 d Abs. 1 BGB). Die ortsübliche Vergleichsmiete kann dem einfachen oder qualifizierten Mietspiegel des betreffenden Ortes entnommen werden (§§ 558 c, 558 d BGB).

III. Räumlicher Geltungsbereich

In welchen Städten und Gebieten der Wohnungsmarkt als „angespannt“ gilt, können die einzelnen Landesregierungen durch Rechtsverordnung festlegen (§ 556 d Abs. 2 BGB). Hiervon haben zwischenzeitlich 12 Landesregierungen Gebrauch gemacht. Danach gilt die Mietpreisbremse derzeit in

- Baden-Württemberg: in 68 Städten und Gemeinden, u.a. Denkendorf, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Karlsruhe, Konstanz, Ravensburg, Reutlingen, Stuttgart, Tübingen, Ulm
- Bayern: in 137 Städten und Gemeinden, u.a. Augsburg, Bamberg, Fürth, Landshut, Ingolstadt, München, Nürnberg, Regensburg, Rosenheim, Würzburg
- Berlin
- Brandenburg: in 31 Städten und Gemeinden, u.a. Ahrensfelde, Bernau (bei Berlin), Birkenwerder, Falkensee, Hohen Neuendorf, Oranienburg, Potsdam, Schönefeld, Teltow, Velten
- Bremen
- Hamburg
- Hessen: in 16 Städten und Gemeinden, u.a. Bad Homburg vor der Höhe (außer Ober-Erlenbach), Darmstadt (außer Arheilgen, Eberstadt und Kranichstein), Dreieich, Frankfurt am Main (außer Berkersheim, Eckenheim, Harheim und Unterliederbach), Griesheim, Hattersheim am Main, Kassel (außer Wolfsanger/Hasenecke), Offenbach am Main, Schwalbach am Taunus, Wiesbaden (außer Igstadt, Medenbach und Nau-rod)
- Niedersachsen: in 19 Städten und Gemeinden, u.a. Braunschweig, Buxtehude, Göttingen, Hannover, Lüneburg, Oldenburg, Osnabrück, Vechta, Wolfsburg, Ostfriesische Inseln
- Nordrhein-Westfalen: in 22 Städten und Gemeinden, u.a. Aachen, Bielefeld, Bonn, Düsseldorf, Frechen, Kleve, Köln, Leverkusen, Münster, Paderborn
- Rheinland-Pfalz: Mainz, Landau und Trier
- Schleswig-Holstein: in 12 Städten und Gemeinden, u.a. Barsbüttel, Glinde, Halstenbek, Hörnum, Kampen, Kiel, List, Norderstedt, Sylt, Wenningstedt-Braderup, Wentorf (bei Hamburg), Wyk (auf Föhr)
- Thüringen: in Erfurt und Jena

IV. Geltungsdauer

Sobald eine Landesregierung den Wohnungsmarkt in einer bestimmten Stadt oder Region als angespannt erklärt hat, gilt dort die Mietpreisbremse befristet für *fünf* Jahre (§ 556 d Abs. 2 S. 1 BGB).

Nach diesem Zeitraum können die Bundesländer eine Verlängerung beantragen. Bislang hat noch keine Landesregierung von der Verlängerungsmöglichkeit Gebrauch gemacht. Blicke es dabei, würde die Mietpreisbremse in Hessen im Juli 2019 und in den Städten bzw. Bundesländern Berlin, Hamburg, Nordrhein-Westfalen und Bayern im Sommer 2020 auslaufen.

V. Ausnahmen bei Bestandsschutz

War die Miete des Vormieters (Vormiete) höher als die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete, kann sich der Vermieter auf *Bestandsschutz* berufen. In diesem Fall darf bei der Neuvermietung weiterhin eine Miete bis maximal zur Höhe der Vormiete verlangt werden.

VI. Ausnahmen bei Neubau und Modernisierungen

Die Mietpreisbremse gilt nur bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen. Bei der *Vermietung einer Wohnung in einem Neubau* kann der Eigentümer die Miethöhe frei und ohne Beschränkung festlegen. Der Grund für diese Ausnahme von der Mietpreisbremse liegt darin, dass potentielle Investoren nicht davon abgehalten werden sollen, neuen Wohnraum zu schaffen. Als „Neubau“ gelten in diesem Zusammenhang Wohnhäuser und Wohnungen, die erstmals nach dem 01.10.2014 genutzt und vermietet werden.

Eine weitere Ausnahme gilt für *umfassende Modernisierungsmaßnahmen* in Bestandswohnungen. Die Mietpreisbremse soll Vermieter nicht davon abhalten, Bestandswohnungen zu modernisieren. Damit sich die Modernisierungskosten für den Vermieter rechnen, ist die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung von der Mietpreisbremse ausgenommen. Eine Modernisierung ist dann umfassend, wenn die Kosten mindestens

einem Drittel dessen entsprechen, was eine Neubauwohnung gekostet hätte und die modernisierte Wohnung mit einer Neubauwohnung vergleichbar ist.

Aber auch Modernisierungen, die nicht umfassend sind, können bei der Wiedervermietung zu einem zulässigen Mietpreis oberhalb der Preisdeckelung führen, sofern und soweit die Modernisierungsmaßnahmen eine Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 bis 3 BGB (Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen) rechtfertigen würden.

VII. Wichtige Änderungen seit dem 01.01.2019

Der Vermieter von Wohnungen in Städten und Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt, muss sich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete erkundigen, um herauszufinden, ob er mit seiner Mietpreisvorstellung über der zulässigen Mietpreisgrenze (10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete) liegt oder nicht. Liegt die Mietvorstellung des Vermieters unterhalb der nach der Mietpreisbremse zulässigen Miethöhe, schränken ihn die gesetzlichen Bestimmungen zur Mietpreisbremse nicht weiter ein.

Anders verhält es sich, wenn der Vermieter vom neuen Mieter eine Miete beanspruchen möchte, die mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. In diesem Fall gilt es seit dem 01.01.2019, *neue Auskunftspflichten des Vermieters* und eine *gelockerte Rüge-*

pflicht des Mieters zu beachten. Die einzelnen wesentlichen Änderungen bestehen in Folgendem:

1. Vermietung zum Mietpreis des Vormieters

Beabsichtigt der Vermieter vom neuen Mieter eine Miete zu verlangen, die nicht höher liegt, als bereits der Vormieter zulässigerweise gezahlt hat, dann muss der Vermieter die Miethöhe nicht kürzen (Bestandsschutz). Dies gilt allerdings nur dann, wenn der Vermieter dem neuen Mieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert und in Textform Auskunft gegeben hat, wie hoch die Miete beim Vormieter ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses gewesen war (§ 556 g Abs. 1a Nr. 1 BGB).

2. Vermietung einer Neubau-Wohnung

Handelt es sich bei der Mietwohnung um eine Wohnung in einem Neubau, die erstmals nach dem 01.10.2014 genutzt und vermietet wurde, kann der Vermieter die Miete frei festlegen. Dies gilt allerdings nur dann, wenn der Vermieter dem neuen Mieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert und in Textform Auskunft gegeben hat, dass die Wohnung erstmals nach dem 01.10.2014 genutzt und vermietet worden ist (§ 556 g Abs. 1a Nr. 3 BGB).

3. Vermietung einer umfassend modernisierten Wohnung

Der Vermieter einer umfassend modernisierten Wohnung muss sich für die *erste*

Vermietung nach der Modernisierung ebenfalls nicht an die Mietpreisbremse halten. Dies gilt allerdings nur dann, wenn der Vermieter dem neuen Mieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert und in Textform Auskunft gegeben hat, dass es sich um die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung handelt (§ 556 g Abs. 1a Nr. 4 BGB). Ab der zweiten Vermietung nach der umfassenden Modernisierung gilt die Mietpreisbremse. Hierbei könnte der Vermieter allerdings die Miete verlangen, die er bereits mit dem ersten Mieter nach der Modernisierung vereinbart hatte.

4. Vermietung einer weniger aufwendig modernisierten Wohnung

Auch wenn der Vermieter weniger aufwendige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat, kann er vom neuen Mieter einen Zuschlag über die 10 %-Grenze der Mietpreisbremse hinaus verlangen, sofern und soweit er dafür beim bisherigen Mieter die Miete wegen Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB hätte erhöhen können (Modernisierungumlage jährlich bis zu 8 % der Modernisierungskosten, bis zum 31.12.2018 noch 11 %). Das gilt allerdings nur dann, wenn der Vermieter dem neuen Mieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert und in Textform Auskunft gegeben hat, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind (§ 556 g Abs. 1a Nr. 2 BGB).

5. Vermietung einer möblierten Wohnung

Grundsätzlich unterfällt auch die Vermietung einer möblierten Wohnung oder eines möblierten Apartments der Mietpreisbremse, wengleich hier – wie bisher – ein sogenannter Möblierungszuschlag geltend gemacht werden kann. Ausgenommen von der Mietpreisbremse ist allerdings die Vermietung (a) einer möblierten Wohnung, die der Vermieter nur für den vorübergehenden Gebrauch (z.B. Ferienwohnung) vermietet oder (b) eines möblierten Zimmers in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BGB).

6. Indexmieten und Staffelmieten

Indexmieten in Mietverträgen (§ 557 b BGB) werden von den Regelungen der Mietpreisbremse nicht erfasst, Staffelmieten (§ 557 a BGB) hingegen schon.

7. Zeitpunkt der Auskunftserteilung

Der Vermieter, der einen der vorstehend unter Nr. VII 1 – Nr. VII 4 genannten Ausnahmen von der Mietpreisbremse geltend machen will, muss den neuen Mieter über diesen Umstand *vor* Abschluss des Mietvertrages in Textform informieren und konkret angeben, von welcher der gesetzlichen Ausnahmeregeln er Gebrauch macht (§ 556 g Abs. 1a S. 1 BGB).

8. Folgen bei Nichtbeachtung

Versäumt der Vermieter die rechtzeitige formgerechte Auskunft *vor* Abschluss des Mietvertrages, kann er sich gegenüber dem Mieter nicht auf eine zulässige Ausnahme von der Mietpreisbremse berufen. In einem solchen Fall kann vielmehr der Mieter die unzulässig hohe Miete gegenüber dem Vermieter *rügen* und ihn auf den Verstoß gegen die Mietpreisbremse hinweisen. Anders als früher genügt nunmehr ein einfaches formloses Rügen durch den Mieter. Hatte der Vermieter zuvor eine Auskunft gegeben, muss sich die Rüge des Mieters auch auf diese Auskunft beziehen. Erst nach einer solchen Rüge darf und kann der Mieter die zu viel verlangte Miete einbehalten oder später die ggf. im Zeitraum nach der Rüge zu viel gezahlten Mietbeträge zurückverlangen (§ 556 g Abs. 1 u. 2 BGB). Ohne eine Rüge des Mieters bleibt somit ein Verstoß des Vermieters gegen die Mietpreisbremse ohne Sanktion.

In Fällen, in denen der Vermieter die Auskunft nicht rechtzeitig und formgerecht dem Mieter erteilt hat, kann er die Auskunft nachholen. Hat er sie in vorgeschriebener Textform nachgeholt, kann er sich erst zwei Jahre nach der Nachholung auf den von ihm geltend gemachten Ausnahmetatbestand berufen (Sanktion gemäß § 556 g Abs. 1a BGB). Hat der Vermieter die Auskunft zwar mündlich erteilt, aber nicht in der vorgeschriebenen Textform, so kann er sich auf die zulässige Ausnahme von der Mietpreisbremse erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Textform nachgeholt hat.

Eine zum Nachteil des Mieters von den gesetzlichen Bestimmungen zur Mietpreisbremse abweichende Vereinbarung wäre unwirksam (§ 556 g Abs. 1 S. 1 BGB).

Wenn Sie Fragen zu dieser komplexen Thematik haben, stehen wir Ihnen gern beratend zur Seite.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.