

## 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 nur noch maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

### Berechnungsbeispiel 1

Ortsübliche Vergleichsmiete: 12,00 €/m<sup>2</sup>

Zulässige Miete bei Wiedervermietung: 12,00 €/m<sup>2</sup> + 10 % = 13,20 €/m<sup>2</sup>

Diese zulässige Miete von 13,20 €/m<sup>2</sup> darf nicht überschritten werden, selbst dann nicht, wenn am Mietmarkte eine Miete von 15,00 €/m<sup>2</sup> durchsetzbar wäre.

## Wie wird die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmt?

Bezugspunkt für die zulässige Miete ist die ortsübliche Vergleichsmiete für das konkrete Mietobjekt. Die örtübliche Vergleichsmiete kann auf vier verschiedenen Begründungsmitteln basieren:

- Einfacher oder qualifizierter Mietspiegel
- Mietdatenbank
- Sachverständigengutachten
- Vergleichswohnungen

In der Gesetzesbegründung heißt es dazu lapidar, dass zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein Mietspiegel herangezogen werden kann. In Gemeinden mit einfachem oder qualifiziertem Mietspiegel hat es der Vermieter noch relativ leicht, die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Aber die meisten kleineren Gemeinden verfügen nicht über einen Mietspiegel, denn für sie besteht bislang keine gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung eines Mietspiegels. Der Vermieter wird sich bei fehlendem Mietspiegel wohl an Vergleichswohnungen orientieren müssen. Im Streitfall wird ein Sachverständiger die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln.

## Ausnahmen bei Bestandsschutz

War die Miete des Vormieters (Vormiete) höher als die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete, kann sich der Vermieter auf Bestandsschutz berufen. Zahlt der bisherige Mieter schon mehr als die nun zulässige Miete (ortsübliche Vergleichsmiete + 10 %), muss die bisherige Miete nun bei Wiedervermietung nicht unterschritten werden (§ 556e Abs. 1 BGB).

### Berechnungsbeispiel 2

Bisherige Miete = Vormiete: 14,00 €/m<sup>2</sup>

Ortübliche Vergleichsmiete: 12,00 €/m<sup>2</sup>

Zulässige Miete bei Wiedervermietung: 12,00 €/m<sup>2</sup> + 10 % = 13,20 €/m<sup>2</sup>

Der Vermieter darf als neue Miete die Vormiete 14,00 €/m<sup>2</sup> vereinbaren.

Um Manipulationen zu vermeiden, bleiben Mieterhöhungen, die der Vermieter und Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Vertragsende vereinbart haben, außer Betracht. Endete das Vormietverhältnis zum 31.3.2020, so bleiben Mieterhöhungsvereinbarungen, die am 31.3.2019 oder später abgeschlossen wurden, unberücksichtigt.

### Welche Ausnahmen von der Mietpreisbremse gibt es?

**Neubauten** sind vom Geltungsbereich der Mietpreisbremse ausgenommen, um den Wohnungsneubau nicht zu behindern. Neubauten im Sinne des § 556f Satz 1 BGB sind Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt oder vermietet werden. Hierunter fallen auch Wohnungen, die zu diesem Zeitpunkt schon fertiggestellt waren, aber noch nicht vermietet oder anderweitig genutzt wurden. Sobald eine Wohnung bereits vor diesem Stichtag in irgendeiner Form genutzt worden ist (z. B. Selbstnutzung), greift die Ausnahme nicht und die Mietpreisbremse gilt.

**Umfassend modernisierte Wohnungen, die erstmalig vermietet werden**, sind ebenfalls vom Geltungsbereich der Mietpreisbremse ausgenommen, § 556f Satz 2 BGB. Eine umfassende Modernisierung bedeutet, dass die Investition für die Modernisierung etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht. Es kommt allerdings nicht nur auf die Höhe der Investitionen an, sondern ergänzend auch darauf, dass die Wohnung in mehreren wesentlichen Bereichen (Heizung, Sanität, Fenster, Fußboden, Elektroinstallation oder energetische Beschaffenheit) verbessert worden ist.

Ab der zweiten Vermietung gilt auch hier die Mietpreisbremse, allerdings kann der Vermieter sich dann auf den Bestandsschutz der Vormiete berufen.

## Vermietung einer weniger aufwendig modernisierten Wohnung

Hat der Vermieter während des letzten Mietverhältnisses Modernisierungen vorgenommen, ohne deshalb die Miete zu erhöhen, oder hat er nach Auszug des Vormieters in der Zeit des Leerstands Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darf der Vermieter bei der Wiedervermietung eine Miete vereinbaren, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % übersteigt. Die zulässige Miete erhöht sich um den Betrag, um den der Vermieter in einem Bestandsmietverhältnis eine Modernisierungsmieterhöhung vornehmen könnte, § 556e Abs. 2 BGB. Für die Berechnung der zulässigen Miete ist der Zustand der Wohnung vor der Miete maßgeblich. Außerdem werden nur die Modernisierungen berücksichtigt, die **innerhalb der letzten drei Jahre** vor Abschluss des Neuvertrags durchgeführt wurden.

### Berechnungsbeispiel 3

Wohnung mit 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vormiete 10,00 €/m<sup>2</sup>)

Modernisierungskosten (letzte 3 Jahre): 10.000,00 €

Modernisierungszuschlag: 8 % aus 10.000,00 € = 800,00 € geteilt durch 12 Monate = 66,66 €, geteilt durch 70 m<sup>2</sup> = ca. 0,95 €/m<sup>2</sup>

(wenn Modernisierung vor dem 31.12.2018 11%)

Ortsübliche Vergleichsmiete vor Modernisierung 12,00 €/m<sup>2</sup>

Neue zulässige Miete: Ortsübliche Vergleichsmiete + 10 % + Modernisierungszuschlag

Neue zulässige Miete: 12,00 €/m<sup>2</sup> + 1,20 €/m<sup>2</sup> + 0,95 €/m<sup>2</sup> = 14,15 €/m<sup>2</sup>

Der Vermieter darf die neue Miete auch folgendermaßen bestimmen: Ortsübliche Vergleichsmiete nach Modernisierung plus 10 %, hier darf der Vermieter allerdings nicht noch zusätzlich die Modernisierungsmieterhöhung berücksichtigen.

## Mehrere Berechnungswege

### Berechnungsbeispiel 3 (Fortsetzung)

In Fällen mit mehreren zulässigen Berechnungswegen (1, 2, 3) darf sich der Vermieter für denjenigen entscheiden, der für ihn am günstigsten ist. (In diesem Fall ist das die Berechnungsmöglichkeit 3).

#### Berechnungsweg 1

Ortsübliche Vergleichsmiete vor Modernisierung 12,00 €/m<sup>2</sup>

Ortsübliche Vergleichsmiete + 10 % + Modernisierungszuschlag 0,95 €/m<sup>2</sup>

Zulässige Miete  $\hat{=}$  12,00 €/m<sup>2</sup> + 1,20 €/m<sup>2</sup> + € 0,95 €/m<sup>2</sup> = 14,15 €/m<sup>2</sup>

### Berechnungsweg 2

Ortsübliche Vergleichsmiete nach Modernisierung 13,00 €/m<sup>2</sup>

Zulässige Miete 2:  $13,00 \text{ €/m}^2 + 10\% = 14,30 \text{ €/m}^2$

### Berechnungsweg 3

Vormiete 14,60 €/m<sup>2</sup>

Zulässige Miete 3: 14,60 €/m<sup>2</sup>

## Achtung: Auch für möblierte Wohnung gilt die Mietpreisbremse

Grundsätzlich unterfällt auch die Vermietung einer möblierten Wohnung oder eines möblierten Apartments der Mietpreisbremse, wenngleich hier ein sogenannter Möblierungszuschlag geltend gemacht werden kann. Ausgenommen von der Mietpreisbremse sind lediglich Ferienwohnungen und möblierte Zimmer innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung.

## Was gilt bei der Staffel- und Indexmiete?

Die Mietpreisbremse gilt auch für Staffelmieten. Die Mietpreisbremse ist dabei nicht nur bei der Ausgangsmiete zu berücksichtigen, sondern bei allen Staffeln. Das bedeutet, dass bei allen Staffeln zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit die zulässige Miete (ortsübliche Vergleichsmiete + 10 %) nicht überschritten werden darf.

### Berechnungsbeispiel 4

Mietbeginn 1.1.2020

Ortsübliche Vergleichsmiete bei Mietbeginn 1.000,00 €

Zulässige Miete  $1.000 \text{ €} + 10\% = 1.100,00 \text{ €}$

Staffelmietvereinbarung:

ab 1.1.2021: 1.150,00 €

ab 1.1.2022: 1.200,00 €

Ob die vereinbarte Miete ab 1.1.2021 zulässig ist, hängt von der ortsüblichen Vergleichsmiete zu Beginn dieser Staffel ab. Beträgt am 1.1.2021 die ortsübliche Vergleichsmiete 1.020,00 EUR, so darf die zulässige Miete  $1.020,00 \text{ EUR} + 10\% = 1.122,00 \text{ EUR}$  nicht übersteigen. Soweit die vereinbarte Mietstaffel dies übersteigt, ist sie unwirksam.

Fällt die ortsübliche Vergleichsmiete am 1.1.2022 sogar wieder auf 1.000,00 EUR zurück, so wäre die zulässige Miethöhe eigentlich für diese 2. Staffel begrenzt auf 1.100,00 EUR. Allerdings bleibt eine einmal wirksam begründete Miethöhe auch für die Folgestaffeln wirksam. Der Vermieter kann daher auch in der Staffel ab dem 1.1.2022 eine Miete von 1.122,00 EUR verlangen.

### Was gilt für die Indexmiete?

Wenn bei Mietvertragsabschluss eine Indexmiete vereinbart wird, gelten die Regelungen über die Mietpreisbremse nur für die Ausgangsmiete. Die nachfolgenden Mieterhöhungen hängen nur noch von der Entwicklung des Verbraucherpreisindex ab.

### Wenn der Vermieter gegen die Mietpreisbremse verstößt

Wenn Vermieter und Mieter eine Miete vereinbaren, die gegen die Mietpreisbremse verstößt, bleibt der Mietvertrag bestehen. Nur die Vereinbarung über die Miethöhe ist unwirksam, soweit sie die zulässige Miete übersteigt. Der Mieter muss dann nur die Miete in der zulässigen Höhe bezahlen.

Der Mieter kann sogar Rückzahlungsansprüche wegen zu viel gezahlter Miete geltend machen, soweit er den Verstoß gegen die Mietpreisbremse gerügt hat. Der Mieter muss den Verstoß in Textform (z. B. per E-Mail oder Fax) rügen und muss die Tatsachen mitteilen, aus denen er einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse herleitet.

#### Berechnungsbeispiel 5

Ortsübliche Vergleichsmiete: 1.000,00 €

Zulässige Miete:  $1.000,00 \text{ €} + 10\% = 1.100,00 \text{ €}$

Vereinbarte Miete: 1.200,00 €

Mietbeginn: 1.8.2019

Rüge des Mieters: Ende Januar 2020

Der Mieter zahlt von Mietbeginn an die vereinbarte Miete. Er rügt Ende Januar 2020 einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse mit Hinweis auf den örtlichen Mietspiegel, zahlt aber weiterhin die vereinbarte Miete. Im März 2020 verlangt er die zu viel gezahlte Miete (monatlich 100,00 EUR) zurück. Der Vermieter muss die zu viel bezahlten Mieten für den Zeitraum August 2019 bis Januar 2020 nicht