



Die Mietpreisbremse

Seit 07.08.2019 existiert in Bayern endlich eine wirksame Mietpreisbremse.

Die erste im August 2015 erlassene Verordnung in Bayern war fehlerhaft und wurde vom Landgericht München I im Dezember 2017 für ungültig erklärt, da die Landesregierung nicht für alle betroffenen Städte und Gemeinden in Bayern einzeln begründet hatte, warum die Mietpreisbremse jeweils gelten soll.

Für den Neuerlass der Verordnung benötigte die Staatsregierung 20 Monate!

Die ursprünglich bis 31.12.2025 geltende Mieterschutzverordnung wurde bis zum 31.12.2029 verlängert.

In nunmehr 285 Städten und Gemeinden gilt die Mietpreisbremse, darunter München, mit dem bekannten angespannten Wohnungsmarkt.

Ziel der Mietpreisbremse ist, dass überzogene Mietforderungen bei neu abgeschlossenen Mietverträgen (also in Bayern für Verträge die ab dem 07.08.2019 abgeschlossen wurden) eingebremst werden. Die Miete bei einer Vermietung darf in den durch die Verordnung bestimmten Gebieten zu Beginn des Mietverhältnisses nur noch höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Dies gilt grundsätzlich auch für möblierten Wohnraum, wobei hier ein Zuschlag auf die Miete für die vorhandene Möblierung möglich ist. Dieser ist nicht gesondert auszuweisen. Vermieter können über diesen Weg höhere Mieten verlangen, da der Möblierungszuschlag gesetzlich nicht geregelt ist. Hier ist zwingend eine Regelung durch den Gesetzgeber erforderlich!

Auch bei Staffelmietverträgen findet die Mietpreisbremse Anwendung. Dies gilt für sämtliche vereinbarten Staffeln. Maßgeblich ist hier der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Staffel fällig wird.

Bei der Indexmiete fällt nur die Ausgangsmiete in den Anwendungsbereich der Mietpreisbremse.

Die Mietpreisbremse greift nicht ein, wenn der vorhergehende Mieter bereits eine überhöhte Miete zahlte, diese Miete kann grundsätzlich auch vom nächsten Mieter verlangt werden. Der Vermieter genießt hier also Bestandsschutz!

Weitere Ausnahmeregelungen sind insbesondere, dass Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wurden (bzw. werden), sowie Vermietungen nach einer umfassenden Modernisierung von der Mietpreisbremse ausgenommen sind. Umfassend ist eine Modernisierung dann, wenn ein wesentlicher Bauaufwand vorlag (Investitionen entsprechen einem Drittel der Kosten für eine vergleichbare Neubauwohnung).

Wurden in den letzten drei Jahren vor der Wiedervermietung Modernisierungen durchgeführt, darf die ortsübliche Vergleichsmiete grundsätzlich um den Betrag einer entsprechenden Modernisierungsmieterhöhung überschritten werden.

In der seit 01.01.2019 geltenden bundesweiten Regelung zur Mietpreisbremse ist nunmehr geregelt, dass der Vermieter vor Vertragsschluss unaufgefordert und schriftlich darüber informieren muss, ob eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt. Kommt der Vermieter dem nicht nach, kann er sich zwei Jahre nicht auf diese Ausnahmen berufen.

Demnach ist es für den Mieter einfacher geworden, die Verletzung der Mietpreisbremse vorzutragen.

Die Rüge muss in Textform erfolgen und begründet werden, der Mieter muss also zumindest erklären, wie hoch er die ortsübliche Miete einschätzt.

Der Vermieter muss die überhöhte Miete (geschuldet werden die ortsübliche Vergleichsmiete + 10 %) erst ab dem Zeitpunkt zurückzahlen, ab dem die Rüge erhoben wurde. Zudem wird die Miete für die Zukunft auf das gerade noch zulässige Maß reduziert. Schnelles Handeln ist daher nötig, um seine Rechte zu wahren!

Nur für Verträge, die ab dem 1. April 2020 abgeschlossen wurden und noch bestehen, kann der Mieter die Miethöhe auch noch bis 30 Monate nach Vertragsabschluss rügen und rückwirkend Rückzahlungsansprüche geltend machen.

Nach wie vor fehlt es der gesetzlichen Regelung aber an Folgendem:

Vermieter die sich nicht an das Gesetz halten, haben keine Strafen zu befürchten. Denn eine Überprüfung durch Behörden oder gar Sanktionen, z.B. Bußgelder für überhöhte Mieten, sieht das neue Gesetz nicht vor.

Es ist also gesetzlich zu regeln, dass der Vermieter überhöhte Mieten rückwirkend bis zum Beginn des Mietverhältnisses zurück zu zahlen hat.