



Merkblatt für die Beratung

Die Mietpreisbremse

Berlin, September 2024

Haus & Grund Deutschland, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de
Telefon: 030 20216-0, Fax: 030 20216-555

Die Mietpreisbremse gilt nicht überall in Deutschland. Sie gilt nur für ausgewählte, vom jeweiligen Landesgesetzgeber durch eine Verordnung ausgewiesene Städte und Gemeinden oder Gemeindeteile.

Praxistipp: Um zu erfahren, ob die von Ihnen zu vermietende Wohnung in einem Gebiet liegt, in welchem die Regelungen der Mietpreisbremse gelten, wenden Sie sich an Ihren Haus & Grund-Verein.

1. Die Mietpreisbegrenzung

Die Mietpreisbremse bestimmt, dass die Miete zu Beginn eines Mietverhältnisses grundsätzlich nicht mehr als zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen darf.

Hinweis: Die ortsübliche Vergleichsmiete kann anhand eines Mietspiegels ermittelt werden. Existiert kein Mietspiegel, obgleich die Mietpreisbremse für diese Gemeinde festgesetzt wurde, muss die ortsübliche Vergleichsmiete anderweitig bestimmt werden, zum Beispiel anhand einer Mietdatenbank, eines Gutachtens oder anhand von Vergleichswohnungen.

Praxistipp: Bei Fragen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, wenden Sie sich an Ihren Haus & Grund-Verein.

2. Welche Mietverhältnisse sind betroffen?

Die Mietpreisbremse gilt ausschließlich für Wohnraummietverhältnisse. Zudem greift sie nur, wenn eine Wohnung wieder vermietet oder erstmals nach der Selbstnutzung vermietet werden soll. Gewerberäume oder Stellplätze, sofern Sie gesondert im Mietvertrag ausgewiesen werden, sind von der Preisregelung nicht betroffen.

Die Mietpreisbremse gilt nie für Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt wurden. Hierbei kommt es auf den tatsächlichen Nutzungszeitpunkt durch einen Mieter oder den Eigentümer an. Die Mietpreisbremse gilt auch nicht für die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung. Wann von einer „umfassenden Modernisierung“ ausgegangen werden kann, muss im Einzelfall beurteilt werden.



Faustregel:

Wenn die für die Modernisierung aufgewendeten Kosten ca. ein Drittel der Kosten eines vergleichbaren Neubaus betragen und mehrere Bereiche (Sanitär, Heizung, Fußboden etc.) verbessert wurden, dann kann von einer umfassenden Modernisierung ausgegangen werden.

Bei **Indexmietverträgen** gilt die Mietpreisbegrenzung für die vereinbarte Ausgangsmiete. Bei der Indexmieterhöhung muss die Mietpreisbremse während des laufenden Mietverhältnisses nicht weiter beachtet werden. Bei **Staffelmietverträgen** muss jede Staffel zum Zeitpunkt ihres Eintritts der zulässigen Höchstmiete entsprechen. Liegt eine Staffel darüber, ist sie in Bezug auf den überschießenden Teil unwirksam. Eine einmal zulässig erreichte Miethöhe bleibt jedoch in jedem Fall bestehen.

3. Mieterhöhende Faktoren trotz Mietpreisbremse

Trotz Mietpreisbremse dürfen in den folgenden Fallkonstellationen höhere Mieten als die grundsätzlich zulässige ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent vereinbart werden:

a. Vormiete

Hat der Vermieter einmal wirksam eine Miete vereinbart, die oberhalb der nach der Einführung der Mietpreisbremse zulässigen Höchstmiete liegt, darf er diese auch in den nachfolgenden Mietverhältnissen verlangen. So kann der Vermieter beispielsweise in jedem nachfolgenden Mietverhältnis die gleiche Miete wieder verlangen, die er bei der ersten Vermietung nach einer „umfassenden Modernisierung“ erzielen konnte. Dies gilt auch für Mieten, die vor dem Inkrafttreten der Mietpreisbremse wirksam vereinbart wurden. Allerdings werden Mieterhöhungsvereinbarungen, die der Vermieter mit dem vorherigen Mieter während des letzten Jahres vor dessen Auszug frei vereinbart hat, als „Vormiete“ nicht berücksichtigt.

b. Modernisierung

Führt der Vermieter eine Modernisierung durch, kann er die zulässige Höchstmiete um die gesetzlich vorgesehene Modernisierungsmieterhöhung erweitern. Bei der Modernisierungsmieterhöhung darf die Jahresmiete seit dem 1. Januar 2019 statt wie bisher um elf nur noch um acht Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten erhöht werden. Zusätzlich gilt seit der Novellierung auch eine Kappungsgrenze: Innerhalb von sechs Jahren darf sich die jährliche Miete nicht mehr als drei Euro/qm erhöhen. In Wohnungen mit einem Mietpreis unter sieben Euro/qm liegt diese Grenze bei zwei Euro/qm. Auf die zulässige Höchstmiete können nur Mieterhöhungen für Modernisierungen aufgeschlagen werden, die während der letzten drei Jahre vor Beginn des Mietverhältnisses durchgeführt wurden.

Faustregel:

Ortsübliche Vergleichsmiete (o. V.) + zehn Prozent der o. V. + Modernisierungsmieterhöhung gem. § 559 BGB

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird auf den Zustand der Wohnung vor der Modernisierung abgestellt.



4. Auskunftsanspruch des Mieters

Beruft sich der Vermieter bei einer Neuvermietung auf eine der Ausnahmen oder will er die Vormiete oder Modernisierungen berücksichtigen, so ist er seit dem 1. Januar 2019 verpflichtet, unaufgefordert vor Abschluss des Mietvertrags über die dafür relevanten Tatsachen in Textform Auskunft zu erteilen. Die Auskunft ist in den folgenden Fällen darüber zu erteilen: a. Neubau: dass die Wohnung erstmals nach dem 1. Oktober 2014 genutzt und vermietet wurde; b. umfassende Modernisierung: dass es sich um eine erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt; c. Vormiete: über die Höhe der Vormiete unter Vorlage des geschwärzten Mietvertrages mit dem Vormieter; d. Modernisierung: dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses eine Modernisierung stattgefunden hat. Darüber hinausgehende Auskünfte muss der Vermieter nicht unaufgefordert geben. Es bleibt dem Mieter unbenommen, weitergehende Informationen über die Zulässigkeit der Miete nach Abschluss des Mietvertrags zu verlangen. Verletzt der Vermieter seine Auskunftspflicht, kann er höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent vom Mieter verlangen. Erst infolge nachgeholter Auskunft und Ablauf einer Sperrfrist von zwei Jahren kann sich der Vermieter dann wieder auf die erhöhte Miete berufen.

Praxistipp: Muss die Auskunftspflicht nachgeholt werden, empfiehlt sich die Mitteilung, dass die Miete nach Ablauf der Sperrfrist angepasst wird. Ein Verstoß gegen die Textform wird durch Nachholen geheilt. Der Vermieter kann sich dann – ohne eine Sperrfrist einzuhalten – auf die Ausnahme oder den mieterhöhenden Faktor berufen.

5. Rechtsfolge einer zu hohen Mietvereinbarung

Eine zu hohe Mietvereinbarung ist bezüglich des Anteils, der oberhalb der gesetzlich zulässigen Höchstmiete liegt, unwirksam.

a. Rückforderungsanspruch

Sollte der Mieter eine „zu hohe“ Miete bezahlt haben, kann er den „überhöhten“ Anteil zurückverlangen. Der Anspruch setzt voraus, dass der Mieter den Verstoß gegen die gesetzlichen Vorschriften über die Mietpreisbremse in Textform gerügt hat. Wenn der Vermieter sich auf eine der Ausnahmen, die Vormiete oder eine Modernisierung beruft und eine entsprechende Auskunft erteilt hat, muss der Mieter sich bei seiner Rüge hierauf beziehen (qualifizierte Rüge). Sollte er dies nicht machen, ist seine Rüge unqualifiziert und damit unwirksam. Sollte der Vermieter jedoch seiner Auskunftspflicht nicht nachkommen oder sollte er sich auf keinen der Sonderfälle berufen, kann der Mieter die Miethöhe ohne Angabe von Gründen rügen.

Zurückgefordert werden können nur diejenigen überhöhten Mietanteile, die nach dem Zugang der Rüge entrichtet wurden. Anders ist die Situation bei Mietverträgen, die seit dem 1. April 2020 abgeschlossen wurden. Rügt der Mieter 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses, kann er alle bis dahin fällig gewordene zu hohe Mietanteile zurückverlangen. Dies gilt auch dann, wenn das Mietverhältnis bis dahin bereits beendet ist, solange der Mieter noch vor Beendigung gerügt hat. Rügt der Mieter mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses, kann er nur die überhöhten Mietanteile zurückverlangen, die nach dem Zugang der Rüge fällig geworden sind.

b. Keine Ordnungswidrigkeit

Eine zu hohe und damit nach dem Gesetz unzulässige Mietforderung stellt kein ordnungswidriges Verhalten des Vermieters dar.



Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Der Verband hat 936.000 Mitglieder. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum "Verband des Jahres" ernannt.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.

Bitte beachten Sie, dass dieses Merkblatt zum internen Gebrauch für die Beratung gedacht ist. Aus diesem Grund bietet Haus & Grund Deutschland dieses Merkblatt nicht als Druckversion an. Bei Bedarf bitten wir Sie, das Dokument in angemessener Zahl selbst zu drucken.