

## Mietpreisbremse

Seit dem 28. Juni 2019 gilt in Hessen für 31 Städte und Gemeinden eine neue hessische Mietpreisbremse. Sie tritt mit Ablauf des 26. November 2020 außer Kraft.

**Hessische Städte und Gemeinden mit Mietpreisbremse:** Bad Homburg vor der Höhe, Bad Soden am Taunus, Bad Vilbel, Bischofsheim, Darmstadt, Dreieich, Egelsbach, Eschborn, Flörsheim am Main, Frankfurt am Main, Ginsheim-Gustavsburg, Griesheim, Hattersheim, Heusenstamm, Hofheim am Taunus, Kassel, Kelkheim (Taunus), Kelsterbach, Kiedrich, Langen (Hessen), Marburg, Mörfelden-Walldorf, Nauheim, Niedderau, Obertshausen, Oberursel (Taunus), Offenbach am Main, Raunheim, Schwalbach am Taunus, Weiterstadt, Wiesbaden

### Was regelt die Mietpreisbremse?

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 10 Prozent übersteigen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in Frankfurt mit dem Mietspiegel berechnet. Weitere Informationen zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete finden sich auf unserem Merkblatt Mieterhöhung mit dem Mietspiegel.

**Wichtig zu wissen:** Die im November 2015 beschlossene hessische Mietenbegrenzungsverordnung, mit der die Mietpreisbremse für sechzehn Städte in Hessen umgesetzt werden sollte, war nach der Entscheidung des BGH vom 17. Juli 2019 aufgrund fehlender Begründung nichtig. In der Zeit zwischen November 2015 bis Juni 2019 gab es demnach in Hessen keine gültige Mietpreisbremse.

**Mietertipp:** Die Juristen des DMB Mieterschutzverein Frankfurt prüfen im Rahmen der mietrechtlichen Beratung den Mietvertrag und berechnen mit den er-

### forderlichen Angaben für die Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete.

Alternativ dürfen Vermieter\*innen auch die bisherige Miete weiter fordern, wenn diese schon über der Grenze „Vergleichsmiete plus 10 Prozent“ lag.

**Beispiel:** Die Vergleichsmiete beträgt 6,50 €/m<sup>2</sup>. Vermieter\*innen dürfen 10 Prozent darüber liegen, das sind dann 7,15 €. Allerdings haben Vermieter\*innen schon vorher 7,50 €/m<sup>2</sup> verlangt. Bei der Wiedervermietung der Wohnung muss die Miete dann nicht auf 7,15 € gesenkt werden, sondern darf auch weiterhin 7,50 € beitragen.

Allerdings schreibt das Gesetz vor, dass Mieterhöhungen, die mit vorherigen Mieter\*innen innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart wurden, nicht mitzählen.

Haben Vermieter\*innen in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses modernisiert, die mögliche Mieterhöhung aber nicht geltend gemacht, oder modernisieren Vermieter\*innen zwischen Beendigung des bisherigen und Abschluss des neuen Mietverhältnisses, gilt: Vermieter\*innen dürfen die ortsübliche Vergleichsmiete für die nicht modernisierte Wohnung plus zehn Prozent fordern zuzüglich der Mieterhöhung für die Modernisierung, die auch in laufenden Mietverhältnissen gezahlt werden muss. Das sind acht Prozent der Modernisierungskosten. Zusätzlich gilt eine Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen nach Modernisierungen. In sechs Jahren darf der Mietpreis um höchstens 3 €/m<sup>2</sup> ansteigen und nur um 2 €/m<sup>2</sup> bei Ausgangsmieten unter sieben Euro pro Quadratmeter. Weitere Informationen zur Mieterhöhung nach Modernisierung haben wir auf einem [Merkblatt](#) zusammengestellt.

### Welche Ausnahmen gibt es?

Die Mietpreisbremse gilt nicht für Neubauwohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, und nicht für Wohnungen, die erstmals nach einer umfassenden Modernisierung vermietet werden. Gemeint sind hier Fälle, in denen Modernisierungsinvestitionen etwa ein Drittel des not-

wendigen Aufwandes für eine vergleichbare Neubauwohnung erreichen.

### **Neuregelung für Mietvertragsabschlüsse ab 1.1.2019**

Für Vermieter\*innen gelten neue Auskunftspflichten. Sie sind verpflichtet vor Vertragsabschluss unaufgefordert und schriftlich (es reicht die Textform, z.B. per E-Mail) darüber zu informieren, ob eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt, die eine Überschreitung der 10-Prozent-Grenze rechtfertigen.

Allerdings können Vermieter\*innen eine unterlassene Auskunft nachholen. Dann darf er auch die höhere Miete fordern, allerdings erst nach zwei Jahren. Mieter\*innen haben in einem solchen Falle also mindestens für 24 Monate Miete erspart. Haben Vermieter\*innen die Auskunft seinerzeit mündlich erbracht und kann er das beweisen, hat die in Textform nachgeholte Auskunft allerdings die Folge, dass die höhere Miete schon ab dem Monat der nachgeholten Auskunft zu zahlen ist.

Mieter\*innen können mit einer einfachen Rüge zu viel gezahlte Miete zurückverlangen.

### **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. Mieter\*innen können auch nach Abschluss des Mietvertrages, das heißt während des laufenden Mietverhältnisses, beanstanden, die vereinbarte Miete sei unzulässig hoch.

### **Was können Mieter\*innen bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse tun?**

Mieter\*innen können einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Mietpreisbremse rügen. Seit dem 01.04.2020 ist die Mietpreisbremse verschärft worden.

#### **Mietverhältnisse vor dem 01.04.2020:**

Bei bereits bestehenden Mietverhältnissen, die vor dem 01. April 2020 geschlossen wurden, können Mieter\*innen die gemäß Mietpreisbremse zu viel gezahlte Miete erst **ab dem Zeitpunkt der schriftlichen Rüge** zurückverlangen. Dies ist in der Übergangsvorschrift 229 §51 EGBGB geregelt.

#### **Mietverhältnisse ab dem 01.04.2020:**

Mit dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung der Mietpreisbremse können Mieter\*innen, die ein Mietverhältnis ab April 2020 eingehen, innerhalb von 2 ½ Jahren nach Mietbeginn die zu viel gezahlte Miete **rückwirkend** einfordern. (Sollten Mieter\*innen die unzulässigen Mieten erst nach Ablauf der 2 ½ Jahre-Frist rügen, so besteht der Rückforderungsanspruch erst ab dem Zeitpunkt der Rüge §556g BGB.)

Möchten Mieter\*innen einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Mietpreisbremse rügen, ist es erforderlich, dass sie schriftlich oder in Textform die nach ihrer Ansicht zulässige Miete (ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent) ermittelt und sich darauf beruft. Auf eine eventuell höhere Vormiete oder durchgeführte Modernisierung müssen Mieter\*innen allenfalls eingehen, wenn Vermieter\*innen hierüber schon beim Vertragsabschluss informiert haben. Andernfalls ist eine Rüge ohne Begründung ausreichend. Die überhöhte Miete, das heißt den unzulässig hohen Teil der Miete, müssen Vermieter\*innen nach Erhalt der Rüge reduzieren. Mieter\*innen haben einen entsprechenden Rückforderungsanspruch, aber letztlich nur für künftige Mieten, die nach der Rüge fällig werden, nicht für die Vergangenheit, das heißt für Zeiträume vor Abgabe der Rüge. Auf Verlangen der Mieter\*innen müssen Vermieter\*innen Auskünfte über Tatsachen geben, die für die Prüfung der zulässigen Miethöhe benötigt werden, den Mieter\*innen aber nicht zugänglich sind. Gemeint sind Auskünfte zur Baualtersklasse des Hauses, zur Miethöhe im vorherigen Mietverhältnis, zu durchgeführten Modernisierungsarbeiten oder zur Frage Neubau bzw. umfassend modernisiert oder nicht.

**Was Mieter\*innen beachten sollten:** Besteht der Verdacht einer Mietpreisüberhöhung sollte die Miete weiterhin unter Vorbehalt gezahlt werden und gleichzeitig eine einfache Rüge gegenüber den Vermieter\*innen **nachweislich** erhoben werden. Mit Zustellung per Einschreiben, Einwurf unter Zeugen oder E-Mail mit Lesebestätigung sollte der Zugang nachweisbar erfolgen.

**Alternativ können Mitglieder des DMB Mieterschutzverein Frankfurt auch von den Jurist\*innen des Vereins im Rahmen der mietrechtlichen Beratung eine Rüge erstellen lassen.**

Stand: 01.06.2020