

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 darf der Vermieter auch die bisherige Miete weiter fordern, wenn diese schon über der Grenze „Vergleichsmiete plus 10 Prozent“ lag.

Beispiel: Die Vergleichsmiete beträgt 6,50 €/m². Der Vermieter darf 10 Prozent darüber liegen, das sind dann 7,15 €. Allerdings hat der Vermieter schon vorher 7,50 €/m² verlangt. Bei der Wiedervermietung der Wohnung muss er die Miete dann nicht auf 7,15 € senken, sondern darf auch weiterhin 7,50 € vereinbaren.

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

Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses modernisiert, die mögliche Mieterhöhung aber nicht geltend gemacht, oder modernisiert der Vermieter zwischen Beendigung des bisherigen und Abschluss des neuen Mietverhältnisses, gilt: Der Vermieter darf die ortsübliche Vergleichsmiete für die nicht modernisierte Wohnung plus zehn Prozent 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 €/m² ansteigen und nur um 2 €/m² 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 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 kann der Vermieter eine unterlassene Auskunft nachholen. Dann darf er auch die höhere Miete fordern, allerdings erst nach zwei Jahren. Der Mieter hat in einem solchen Falle also mindestens für 24 Monate Miete erspart. Hat der Vermieter 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 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 müssen sich daran halten, Mieter müssen nicht mehr zahlen. Abweichende vertragliche Vereinbarungen sind unzulässig. Mieter können auch nach Abschluss des Mietvertrages, das heißt während des laufenden Mietverhältnisses, beanstanden, die vereinbarte Miete sei unzulässig hoch.

Was können Mieter bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse tun?

Mieter müssen einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Mietpreisbremse rügen. Das Gesetz spricht von einer „einfachen Rüge“. Hierzu ist es erforderlich, dass der Mieter schriftlich oder in Textform die nach seiner Ansicht zulässige Miete (ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent) ermittelt und sich darauf beruft. Auf eine eventuell höhere Vormiete oder durchgeführte Modernisierung muss der Mieter allenfalls eingehen, wenn der Vermieter hierüber schon beim Vertragsabschluss informiert hat. Andernfalls ist eine Rüge ohne Begründung ausreichend. Die überhöhte Miete, das heißt den unzulässig hohen Teil der Miete,

muss der Vermieter nach Erhalt der Rüge reduzieren. Mieter 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 des Mieters muss der Vermieter Auskünfte über Tatsachen geben, die für die Prüfung der zulässigen Miethöhe benötigt werden, dem Mieter 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 beachten sollten: Besteht der Verdacht einer Mietpreisüberhöhung sollte die Miete weiterhin unter Vorbehalt gezahlt werden und gleichzeitig eine einfache Rüge gegenüber dem Vermieter **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 Juristen des Vereins im Rahmen der mietrechtlichen Beratung eine Rüge erstellen lassen.

Stand: 01.10.2019