

Gesetzliche Mietpreisbremse

Mietpreisbremse einfach erklärt: Was gilt, was ist neu

Was regelt und wie funktioniert die Mietpreisbremse?

In den vergangenen Jahren ist das Mietniveau in Deutschland rasant gestiegen. Vermieter erhöhten Kaltmieten um 20, teilweise sogar um bis zu 45 Prozent. Die verschärfte Mietpreisbremse soll diese Entwicklung nun verlangsamen.

So funktioniert die Mietpreisbremse: Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in **Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt** darf die Miete höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ob der Wohnungsmarkt als angespannt gilt, entscheiden die einzelnen Bundesländer. Wie hoch die Vergleichsmiete ist, kann dem einfachen oder qualifizierten Mietspiegel vor Ort entnommen werden.

Gibt es Ausnahmen?

Die Mietpreisbremse gilt bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen, **nicht jedoch bei Neubauten**. Die Miete für eine neu errichtete Wohnung kann der Eigentümer ohne Beschränkung festlegen. Hintergrund der Ausnahme: Investoren sollen durch die Mietpreisbremse nicht gehemmt werden, neuen Wohnraum zu schaffen.

Ähnliches gilt bei **Modernisierungsmaßnahmen**. Die Mietpreisbremse soll Vermieter nicht davon abhalten, bestehende Wohnungen zu modernisieren. Damit sich die Kosten rechnen, ist die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung von der Mietpreisbremse ausgenommen.

Liegt die Miete bereits oberhalb der Preisdeckelung, kann sich der Vermieter zudem auf den **Bestandschutz** berufen. Vermieter dürfen eine zulässig vereinbarte Miete bei Wiedervermietung also auch weiterhin verlangen.

Was ändert sich jetzt?

Konkret sollen Vermieter künftig unaufgefordert und schriftlich offenlegen müssen, wie viel Miete vom Vormieter verlangt wurde. Maßgeblich ist die Miete, die ein Jahr vor Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses verlangt wurde. Die Regelung gilt in allen Fällen, in denen der Vermieter eine Miete verlangt, die mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Der Vermieter muss über diesen Umstand vor Vertragsabschluss informieren, die Vormiete entsprechend offenlegen und angeben, von welcher gesetzlichen Ausnahmeregel (z.B. **Modernisierungsumlage**) er dabei Gebrauch macht. Tut er das nicht, kann er sich hinterher nicht mehr darauf berufen. In diesem Fall kann der Mieter die unzulässig hohe Miete formlos rügen. Bisher mussten Mieter noch sehr detailliert begründen, wo die Rechtsverletzung des Vermieters liegt. In Zukunft soll es genügen, ein Schreiben mit dem Satz **"Ich rüge die Verletzung der Mietpreisbremse"** an den Vermieter zu senden.

Wo finde ich die ortsübliche Vergleichsmiete für meine Stadt/Region?

Wie viel Miete pro Quadratmeter innerhalb einer bestimmten Region für ein Objekt mit bestimmten Eigenschaften üblich ist, kann dem sogenannten **Mietspiegel** entnommen werden. Dieser wird von größeren Städten und Gemeinden in Deutschland erstellt. Mieter und Vermieter können die Daten im zuständigen Amt anfordern. Das kann ein Wohnungs- oder auch ein Sozialamt sein. Erstellt die Gemeinde keinen Mietspiegel, übernehmen Interessenvertreter von Mietern oder Vermietern diese Aufgabe.

Das Gesetz differenziert zwischen dem **einfachen Mietspiegel**, der in § 558 c BGB geregelt ist, und dem **qualifizierten Mietspiegel** gemäß § 558 d BGB. Während ein einfacher Mietspiegel anhand von Marktschätzungen durch Experten vor Ort erstellt wird, unterliegt der qualifizierte Mietspiegel wissenschaftlichen Anforderungen. Im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung über die Berechtigung einer Mieterhöhung besitzt der einfache Mietspiegel im Gegensatz zum qualifizierten Mietspiegel keine Beweiskraft.