

# Gesetzliche Mietpreisbremse

## 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.

## Mietpreisbremse: In welchen Städten und Regionen gilt sie - und wie lange?

Die Mietpreisbremse gilt in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Ob der Wohnungsmarkt angespannt ist, legen die einzelnen Bundesländer fest. Hierzu bewerten sie die Region anhand von vier Indikatoren: **Bevölkerungswachstum, Leerstandsquote, Mietentwicklung und Mietbelastung.** Bisher machten zwölf Bundesländer Gebrauch von der Mietpreisbremse und setzen sie in insgesamt 313 Kommunen ein. Wo die Mietpreisbremse gilt:

- Baden-Württemberg, u.a. Denkendorf, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Karlsruhe, Konstanz, Ravensburg, Reutlingen, Stuttgart, Tübingen und Ulm
- Bayern, u.a. Augsburg, Bamberg, Fürth, Landshut, Ingolstadt, München, Nürnberg, Regensburg, Rosenheim, Würzburg
- Berlin
- Brandenburg, u.a. Ahrensfelde, Bernau bei Berlin, Birkenwerder, Falkensee, Hohen Neuendorf, Oranienburg, Potsdam, Schönefeld, Teltow, Velten
- Bremen
- Hamburg
- Hessen, u.a. in folgenden Kommunen: Bad Homburg vor der Höhe (außer Ober-Erlenbach), Darmstadt (außer Arheilgen, Eberstadt und Kranichstein), Dreieich, Frankfurt am Main (außer Berkersheim, Eckenheim, Harheim und Unterliederbach), Griesheim, Hattersheim am Main, Kassel (außer Wolfsanger/Hasenecke), Offenbach am Main, Schwalbach am Taunus, Wiesbaden (außer Igstadt, Medenbach und Naurod)
- Niedersachsen, u.a. Braunschweig, Buxtehude, Göttingen, Hannover, Lüneburg, Oldenburg, Osnabrück, Vechta, Wolfsburg sowie auf den ostfriesischen Inseln
- Nordrhein-Westfalen, u.a. Aachen, Bielefeld, Bonn, Düsseldorf, Frechen, Kleve, Köln, Leverkusen, Münster, Paderborn
- Rheinland-Pfalz: Mainz, Trier und Landau
- Schleswig-Holstein: Barsbüttel, Glinde, Halstenbek, Hörnum, Kampen, Kiel, List, Norderstedt, Sylt, Wenningstedt-Braderup, Wentorf bei Hamburg, Wyk auf Föhr
- Thüringen: Erfurt und Jena

Das Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern sehen aktuell keinen Bedarf, eine Mietpreisbremse in bestimmten Regionen einzuführen.

Sobald eine Landesregierung den Wohnungsmarkt in einer bestimmten Region als angespannt erklärt hat, gilt dies für **fünf Jahre**. Nach diesem Zeitraum können die Bundesländer eine Verlängerung beantragen. Wie aus der Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der Grünen im September 2018 hervorging, wurde noch keine Landesregierung aktiv. Bleibt es dabei, würde die **Regelung zur Mietpreisbremse bereits im Juli 2019 in Frankfurt am Main auslaufen**. Weitere Großstädte wie Berlin, Hamburg, Köln und München könnten im Sommer 2020 folgen.