

# Gesetzliche Mietpreisbremse

## *So umgehen Vermieter aktuell die Mietpreisbremse*

Wenn das Mietobjekt neu gebaut oder umfassend modernisiert wurde, dürfen Vermieter Preise oberhalb der Mietpreisbremse verlangen. Dasselbe gilt, wenn der Vormieter eine Miete bezahlt hat, die mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. **Diverse Schlupflöcher ermöglichen es den Vermietern jedoch, die Mietpreisbremse auch anderweitig zu umgehen.**

### **Möblierte Wohnungen**

Bietet der Vermieter eine Einliegerwohnung oder eine auf Zeit vermietete Wohnung möbliert an, kann er einen Aufschlag für die bereitgestellten Möbel verlangen. Wie hoch die Mieterhöhung ausfallen darf, ist gesetzlich nicht geregelt. In der Praxis schlagen Vermieter meist zwei Prozent des Zeitwerts der Möblierung auf die Monatsmiete.

### **Falsche Quadratmeterzahl**

Einige Vermieter weisen in ihren Mietverträgen eine falsche Quadratmeterzahl aus. Eine Mietminderung können Mieter jedoch nur dann geltend machen, wenn die Quadratmeterzahl um mehr als zehn Prozent vom tatsächlichen Wert abweicht.

### **Nebenkosten**

Bei der Nebenkostenabrechnung sollten Mieter genau hinsehen. Nicht immer dürfen alle aufgelisteten Kosten auch tatsächlich an den Mieter weitergegeben werden.

### **Indexmiete**

Die Höhe der monatlichen Miete wird bei diesem Modell anhand des Verbraucherpreisindex berechnet, welcher jährlich vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird. Der Index weist die durchschnittlichen Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland aus. Steigen die Kosten für Verbraucher, steigt auch die Miete. Lediglich die anfängliche Ausgangsmiete muss den Regelungen der Mietpreisbremse entsprechen. Theoretisch kann die Miete im Laufe der Jahre also über die durch die Mietpreisbremse festgelegte Maximalmiete steigen. Anders sieht das übrigens bei der **Staffelmiete** auf. Sie unterliegt den Regeln der Mietpreisbremse.

## *Worin unterscheidet sich die Mietpreisbremse zur Kappungsgrenze?*

Bereits zwei Jahre vor der Mietpreisbremse wurde eine sogenannte Kappungsgrenze eingeführt. Auch sie wurde ins Leben gerufen, um Mieter vor zu stark steigenden Mieten zu schützen. Doch worin liegt der Unterschied?

Die Mietpreisbremse deckelt die Preise bei Neuvermietung, die **Kappungsgrenze gilt bei bestehenden Mietverhältnissen**. Sie regelt, dass die Miete für ein Mietobjekt innerhalb von drei Jahren höchstens um 20 Prozent steigen darf. Die Bundesländer können die Kappungsgrenze in Gebieten mit Wohnungsmangel zudem für fünf Jahre auf 15 Prozent senken.

## *Was können Mieter unternehmen, die zu viel Miete bezahlen?*

Stellt ein Mieter fest, dass seine Miete um mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, muss er seinen Vermieter auf den Verstoß gegen die Mietpreisbremse hinweisen. Erst nach dieser Rüge darf die **zu viel verlangte Miete einbehalten werden**. Mieter, die an der Richtigkeit der vereinbarten Miete zweifeln, sollten sich **zunächst an einen Mieterverein wenden oder die Rechtsberatung durch einen Anwalt** suchen.

## *Welche Strafe droht bei einem Verstoß?*

Wo kein Kläger, da kein Richter. Rügt ein Mieter die zu hoch angesetzte Miete nicht, **drohen dem Vermieter keine Konsequenzen**. Wird der Verstoß gegen die Mietpreisbremse geahndet, muss der Vermieter die ab der Rüge zu viel erhaltene Miete zurückzahlen.

Zusätzlich kann eine Geldbuße verhängt werden, was in der Praxis jedoch eher selten der Fall ist. In § 291 Absatz 1 Nummer 1 des Strafgesetzbuchs ist zudem der so genannte **"Mietwucher"** geregelt. Ein Verstoß, hätte eine Geldstrafe oder Freiheitsstrafe von bis zu drei Jahren zur Folge. In besonders schweren Fällen sind sogar **Gefängnisstrafen bis zu zehn Jahren** möglich.

## ***Mietpreisbremse: Warum ist sie umstritten?***

Die Meinungen zur neuen Mietpreisbremse gehen weit auseinander. Bundesverbraucherschutzministerin Katarina Barley (SPD), die den Gesetzesentwurf eingereicht hat, spricht von einem "Quantensprung". Kritiker empfinden die Maßnahmen hingegen als nicht weitreichend genug.

"Auch die verschärfte Mietpreisbremse wird den Wohnraummangel in den Ballungszentren kaum lösen können", sagte etwa der Hauptgeschäftsführer des Städte- und Gemeindebunds, Gerd Landsberg, dem Handelsblatt. Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes, kritisierte im Deutschlandfunk, dass weiterhin zahlreiche Ausnahmen bestünden und die Mietpreisbremse nur in wenigen Gebieten angewendet werden kann. Der Gesetzesentwurf gehe seiner Meinung zwar in die richtige Richtung, einem Wohnungssuchenden helfe er jedoch nur wenig. "In dem Moment, wo man auch nur ansatzweise sagt, dass man dem Mietpreis kritisch gegenüberstehen könnte, gibt es ja dann noch 50 bis 80 weitere in der Warteschlange", meint er.

Die FDP fordert, die Mietpreisbremse komplett abzuschaffen. Der wohnungsbaupolitische Sprecher der FDP-Fraktion, Daniel Föst, sagte dem Handelsblatt: "Das Herumdoktern an einer gescheiterten Maßnahme macht es nicht besser." Der beste Mieterschutz sei ausreichender Wohnraum. Dafür brauche es weniger Bürokratie und eine Senkung der Baukosten.

Barley wies darauf hin, dass die Mietpreisbremse nur eine Maßnahme aus einem "Riesepaket" der Bundesregierung sei, um bezahlbaren und auch neuen Wohnraum zu schaffen. Hinzu kämen unter anderem ein Ausbau des [sozialen Wohnungsbaus](#), das [Baukindergeld](#) und [steuerliche Vorteile beim Bauen](#).

## ***Definition von "Neubau" und "umfassende Modernisierung"***

Als Neubau gelten Wohnungen und Wohnhäuser, die erstmals nach dem 1. Oktober 2014 genutzt und vermietet werden. **Eine Modernisierung ist dann umfassend**, wenn die Kosten mindestens einem Drittel dessen entsprechen, was ein Neubau gekostet hätte und die modernisierte Wohnung mit einer Neubauwohnung vergleichbar ist.

Auch **Modernisierungen, die nicht umfassend sind**, können beim Mietpreis berücksichtigt werden und eine Miete oberhalb der Preisdeckelung rechtfertigen. Es gelten dieselben Regeln wie bei einem bestehenden Mietverhältnis (§ 559 Abs. 1 bis 3 BGB).