

Die Mietpreisbremse

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG

verständlich erklärt

von

Reinhold Pachowsky

Immobilienexperte

3. Auflage 2017

© Copyright: dlpVerlag Nürnberg

Zu diesem Thema gibt es auch ein gedrucktes
Taschenheft: "Bestellerprinzip + Mietpreisbremse" beim
www.dlpverlag.de bzw. bei Amazon.de (Suche-Stichwort:
dlpverlag)

.....

Inhaltsverzeichnis

Einleitung

1. Die Grundsätze

2. Ausnahmen

3. Die Mietpreisbremse

3.1 Die Rüge des Mieters

3.2 Die Voraussetzungen für die Wirksamkeit

3.3 Die eigentliche Mietpreisbremse

3.4 Die Vermieter-Klage

Nachwort/Kommentar

Anlage: Gesetzestext

Einleitung

Mit diesem Gesetz - eingefügt in das BGB – sollen Mieterhöhungen "abgebremst" werden, damit die Mieten nicht mehr so stark ansteigen. Diese Idee ist ja gut, aber

Zu diesem Zweck wagt sich der Gesetzgeber (= Jura) auf ein Gebiet, von dem er leider wenig Ahnung hat, nämlich auf das Gebiet von Wohnungsmärkten. Und Märkte richten sich in der Marktwirtschaft nach Angebot und Nachfrage und nicht nach Paragrafen. Das Verhalten von Märkten entspricht somit nicht dem, was Juristen und Beamte gelernt haben. Nichts gegen diese ehrenwerten Tätigkeiten, aber sie sind fachfremd zu Wohnungsmärkten.

Und hinzu kommt, dass das Gesetz in sich sehr schlecht, ja amateurhaft gemacht ist. Aber es ist in Kraft und deshalb soll es nachfolgend verständlich erklärt werden.

1. Die Grundsätze

Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen darf nach diesem Gesetz die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der Ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10% steigen. Zumindest rechtstheoretisch.

Die Ortsübliche Miete kann bekanntlich - das gibt es

schon länger - nachgewiesen werden durch

- den Mietspiegel oder
- durch drei vergleichbare Wohnungen
oder durch ein
- Sachverständigen-Gutachten.

Die früher durch die Rechtsprechung geltende Wesentlichkeitsgrenze von 20% (bis dahin war die Miete unwesentlich höher, daher dieses Fachwort) ist nun gesetzlich bestimmt auf 10%, aber nicht generell, weil dies verfassungswidrig wäre.

Ich möchte deshalb zuerst die Ausnahmen beschreiben, bevor ich zu diesen 10% komme.

2. Ausnahmen

Nicht betroffen von diesen 10% sind folgende Fälle:

a) Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden (also Neubauten).

Neubauten sind in Bezug auf die Miethöhe „ungebremst“.

b) Erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung.

Das Wort "umfassend" ist nicht näher definiert. Die Modernisierung als solche ist geregelt in § 559 BGB.

Dann gibt es einen Bestandsschutz:

c) Die Modernisierungserhöhung (11%) gilt

unverändert.

d) Bei einer frei werdenden Wohnungen darf zur gleichen Miete weiter vermietet werden, sofern die bisherige Miete zulässig war (also möglicherweise über der Ortsüblichen Miete, aber unter der Wesentlichkeitsgrenze von 20% lag).

e) Mietstufen gelten weiter, jedoch maximal zur "gebremsten" Höhe der Ortsüblichen Miete plus 10%.

f) Indexmieten, also Mieterhöhungen nach dem Lebenshaltungsindex gelten unverändert weiter.

3. Die Mietpreisbremse

In der Praxis fallen somit *zwei Fälle* in die Regelungen der Mietpreisbremse und das ist:

* die Erhöhung der Miete in bestehenden Mietverhältnissen – also während eines Mietverhältnisses - und

* die neue Miete bei Neuvermietung im Bestand, also nach einem Mieterwechsel.

„Gebremst“ wird also derjenige Vermieter, der längere Zeit keine Mieterhöhung vorgenommen hat und dies nun bei einer Neuvermietung nachholen möchte.

Hier darf die neue Miete die Ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10% übersteigen. Zumindest rechtstheoretisch.

3.1 Die Rüge des Mieters

Der Teufel steckt im Beweis. Und diesen muss erst einmal der Mieter erbringen. Er muss „qualifiziert“ die Höhe der Miete rügen, d.h. er muss aus seiner Sicht Daten in Bezug auf die seiner Meinung nach geltende Ortsübliche Miete vorlegen.

Im einfachsten Fall ist das der so genannte „Qualifizierte Mietspiegel“ (siehe nachfolgend).

Beispiel:

Der Mieter schreibt dem Vermieter: Die Miete für meine Wohnung beträgt nach dem Mietspiegel 10,00 €/m² plus 10% = 11,00 €/m², meine Miete beträgt 12,00 €/m², also zahle ich 1,00 €/m² zuviel. Deshalb zahle ich künftig nur noch 11,00 €/m² und möchte die zuviel gezahlte Miete von y_x € zurück.

Wenn der Mieter rügt und der Vermieter nicht einverstanden ist bzw. kein Kompromiss erfolgt, geht der Vermieter zum Anwalt und dieser reicht bei Gericht eine Zahlungsklage ein. Nun kommt der genannte Teufel in der Form von Details.

3.2 Die Voraussetzungen für die Wirksamkeit

Die erste Voraussetzung (§ 556d BGB) ist, dass die besagte Wohnung in einem durch Rechtsverordnung bestimmten Gebiet "*mit einem angespannten Wohnungsmarkt*" liegt.

Und im nächsten Absatz: