

### Aktuelles zur Mietpreisbremse Juli 2019:

Aufgrund des bereits 2015 in Kraft getretenen Mietrechtsnovellierungsgesetzes hat der Gesetzgeber die Länder ermächtigt, für Gemeinden und Städte, in denen Knappheit an bezahlbarem Wohnraum herrscht, eine Rechtsverordnung zu erlassen durch die geregelt wird, dass in diesen Gemeinden die Mietpreisbremse gilt. In diesen Fällen darf der Vermieter nur eine Miete bei Neuvermietung vereinbaren, die maximal 10 % über der ortsüblichen Miete liegt.

Ziel sollte sein, den Mietanstieg in Ballungszentren zu verhindern.

Bayern hat bereits zum 01.08.2015 davon Gebrauch gemacht und eine entsprechende Verordnung erlassen, nach der zuletzt 137 Gemeinden in Bayern von der Mietpreisbremse betroffen waren.

Als ein Mieter in München klagte und die nach seiner Auffassung zu hohe Miete wegen Verstoß gegen die Mietpreisbremse zurückforderte, hatte zunächst das Amtsgericht München die Klage abgewiesen, mit der Begründung, dass die Rechtsverordnung des Landes Bayern unwirksam ist, da sie nicht die gesetzlich geforderte Begründung aufweist. Die Berufungskammer des Landgerichts München I hat 2017 dieses Urteil bestätigt.

Konsequenz dessen ist, dass faktisch aktuell in Bayern keine Mietpreisbremse gilt, da die zuständige Berufungskammer bei einem neuen Fall entsprechend entscheiden würde.

Nun wurde am 16.07.2019 von der Regierung Bayern angekündigt, **dass eine neue Verordnung mit neuer Begründung zum 07.08.2019 in Kraft treten soll, nach der 162 Gemeinde in Bayern unter den Geltungsbereich der Mietpreisbremse fallen.** Ist diese Rechtsverordnung wirksam, d.h. ist sie insbesondere diesmal ausreichend begründet, muss künftig für Mietvertrag, die ab dem 07.08.2019 geschlossen werden, die Mietpreisbremse und die zusätzlich zum 01.01.2019 in Kraft getretene Mietrechtsänderung – Verschärfung der Mietpreisbremse - in den ausgewiesenen Gemeinden (über Internet abrufbar) berücksichtigt werden.

Das bedeutet, es darf in diesen Gebieten keine Neumiete vereinbart werden, die über 10 % über der ortsüblichen Miete liegt.

Hiervon gibt es jedoch 4 Ausnahmen:

- eine höhere Vormiete, die innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung mit dem Vermieter vereinbart wurde
- eine Modernisierung der Wohnung nach § 555b Nr. 1, 3, 4, 5, 6 innerhalb von 3 Jahren vor Mietbeginn
- eine Neubauwohnung, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wurde
- eine umfassend modernisierte Wohnung, mind. zu 1/3 ihrer Neubaukosten in Bezug auf Heizung, Sanitärinstallation, Fenster, oder Elektro

Liegt ein solcher Ausnahmetatbestand vor, **muss der Vermieter unaufgefordert, vor Mietvertragsschluss in Textform den Mieter darauf hinweisen, dass er einen der Ausnahmetatbestände für sich in Anspruch nimmt.** Anderenfalls ist die geforderte Miete nicht geschuldet und ab Rüge des fehlenden Hinweises vom Vermieter zurück zu bezahlen. Geschuldet ist dann nur noch die ortsübliche Miete zuzüglich 10 %. Das ist eine der Neuerungen des zum 01.01.2019 in Kraft getretene Mietanpassungsgesetz, durch das die Mietpreisbremse verschärft werden soll.

Holt der Vermieter den Hinweis in richtiger Form nach, kann er sich ab diesem Zeitpunkt erst 2 Jahre später auf den Ausnahmetatbestand berufen und die entsprechende Miete verlangen.

Hat der Vermieter den Hinweis des Ausnahmetatbestand lediglich in unzutreffender Form mitgeteilt, kann er die richtige Form - Textform nachholen, so dass der Mieter ab diesem Zeitpunkt die Miete aufgrund des Ausnahmetatbestandes schuldet.

Weiter gilt, dass der Vermieter einen Auskunftsanspruch gegenüber seinem Vermieter hat, dass dieser ihm alle Daten und Umstände mitteilt, die der Mieter für die Prüfung der Zulässigkeit der Miethöhe benötigt, soweit der Vermieter hierüber unschwer Auskunft erteilen kann.

Die Rüge, dass die Miete zu hoch ist, bzw., dass der Vermieter nicht oder in nicht zutreffender Form über einen Ausnahmetatbestand informiert hat, ist zwingend Voraussetzung dafür, dass der Mieter in Bezug auf die nach Rüge fällig gewordenen Mieten, den zu hohen Zahlbetrag zurückfordern kann. Seit der zum 01.01.2019 in Kraft getretenen Gesetzesänderung werden keine weiteren Anforderungen an die Rüge gestellt.

Bei der Vereinbarung einer Staffelmiete unterfällt die vereinbarte Ausgangsmiete der Mietpreisbremse sowie die künftigen einzelnen Staffeln. Bei der Indexmiete unterfällt nur die Ausgangsmiete der Überprüfung, nicht jedoch die einzelnen künftigen indexbedingten Anpassungen.

Der Mieter hat zu beweisen, dass die Miete zu hoch ist, und dass er das, bzw. den fehlenden Hinweis auf eine Ausnahme dem Vermieter gegenüber gerügt hat. Der Vermieter hat den Ausnahmetatbestand, den er für sich in Anspruch nimmt, zu beweisen, und dass er hierüber den Mieter in Textform vor Abschluss des Mietvertrages informiert hat.

Zusammenfassend gilt:

Als Vermieter müssen Sie künftig bei Neuvermietung sorgfältig prüfen, wie hoch die ortsübliche Miete zuzüglich 10 % ist, und ob einer der genannten Ausnahmetatbestände gegeben ist. Ist das der Fall, muss der Mieter vor Abschluss des Mietvertrages, am besten zu Beweis Zwecken im Mietvertrag vor der Unterschriftsleistung in Textform auf die Wahrnehmung des Ausnahmetatbestandes von Ihnen hingewiesen werden.

Als Mieter müssen Sie beachten, dass Sie Auskunftsansprüche gegenüber Ihrem Vermieter haben und dadurch Ihr Prozessrisiko minimieren können. Sie müssen **jedenfalls** vor Geltendmachung der Zurückzahlung zu viel bezahlter Miete die Miethöhe, bzw. das Versäumnis, dass der Ausnahmetatbestand nicht mitgeteilt wurde, dem Vermieter gegenüber **rügen**.

Seitens des Justizministerium werden **weitere Verschärfungen und Neuerungen angekündigt**:

- die Verlängerung der Geltung der Mietpreisbremse um weitere 5 Jahre bis 2025,
- die Senkung des Begründungserfordernisses der Rechtsverordnung der Länder, durch die die Gemeinden ausgewiesen werden, die der Mietpreisbremse unterfallen
- der Anspruch auf Rückforderung zu viel bezahlter Miete nicht erst ab Rüge gegenüber dem Vermieter sondern auch rückwirkend,
- die Aufnahme von Mieten in den Mietspiegel der letzten 6 Jahre, statt bisher der letzten 4 Jahre,
- konkrete Vorgaben für die Mietspiegelerstellung

Henrike Butenberg

Rechtsanwältin und Fachanwältin  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht