

30. Immo-Goe

## Verschärfung der Mietpreisbremse

- Geregelt im Unterkapitel 1a (zu Kapitel 2: Die Miete)
- Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten
- Wirksam ab 1.1.2019

# § Mietpreisbremse in Göttingen ab 1.12.2016

- Weitere Städte in Niedersachsen sind:
- Braunschweig, Buchholz in der Nordheide, Buxtehude, Hannover, Langenhagen, Leer, Lüneburg, Oldenburg, Osnabrück, Vechta und Wolfsburg sowie in den sieben ostfriesischen Inselgemeinden.
- Mietpreisbremse endet zum 30.11.2021. Die Verordnung gilt höchstens für fünf Jahre, § 556d Abs. 2 S. 1 BGB. In Hessen endet sich somit bereits am 30.06.2019!



# 10% Regel des § 556d Abs. 1 BGB

- Die Miete **zu Beginn** des Mietverhältnisses darf die
- ortsübliche Vergleichsmiete, § 558 Abs. 2 BGB,
- höchstens um 10 Prozent übersteigen,
- soweit ein Mietvertrag über Wohnraum
- im Verordnungsgebiet abgeschlossen wird.



# Nur Anfangsmiete begrenzt

- Eine nach Vertragsschluss vereinbarte Erhöhung der Miete unterliegt nicht mehr der Mietpreisbremse, wenn der Mieter einen Vertrag über die zulässige Erstmiete ausgehändigt erhalten hatte.
- Eine teilunwirksame Erstmiete erwächst nicht zur Wirksamkeit, wenn die ortsübliche Miete steigt. Es ist ein Erhöhungsverlangen notwendig.

# § Ortsübliche Vergleichsmiete § 558 Abs. 2 BGB

- Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Beginn des Mietverhältnisses
- Sie wird gebildet aus üblichen Entgelten
- die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde
- für Wohnraum
- vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit
- in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden ist



# Vormietenprivileg

- War die Miete, die mit dem Vormieter vereinbart war, höher als die zulässige Erstmiete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden,
- wenn sie ohne Verstoß gegen die zulässige Erstmiete des § 556 d Abs. 1 BGB und
- vor mehr als einem Jahr vereinbart worden war.



# Ausnahme Neubau § 556 f S. 1 BGB

- Die Mietpreisbremse gilt nicht für eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird.
- Für diese Wohnungen gilt die Mietpreisbremse auch bei späteren Vermietungen nicht.
- Das eine Wohnung vorher selbst genutzt worden ist oder gewerblich genutzt wurde und jetzt erstmals als Wohnung für den Markt zur Verfügung steht, ist unerheblich.



# § Ausnahme umfassende Modernisierung

- Anders als bei der Neubauwohnung ist nur die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung privilegiert, § 556f S. 2 BGB.
- Umfassend Modernisiert ist ein Objekt z.B. wenn nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie mehr als 18 Punkte aus dem dortigen Berechnungsmodell erreicht werden oder 1/3 der Kosten für einen Neubau dafür aufgewendet werden.

# § Ausnahme Modernisierung in den letzten 3 Jahren

- Vermieter hat in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungen im Sinne von § 555b BGB durchgeführt, so darf die maximale Erstmiete überschritten werden, jedoch nur
- um den Betrag, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 bis 3 und § 559a Abs. 1 bis 4 ergäbe.
- Und zwar weil die ordentliche Vergleichsmiete ohne diese Erhöhungen berechnet wird, § 558 Abs. 1 S. 2 und Abs. 3 BGB.



## Ausnahme § 549 Abs. 2 BGB

- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch
- möblierter Wohnraum in der Wohnung des Vermieters
- Wohnraum für Personen mit dringenden Wohnungsbedarf, wenn der Vermieter eine juristische Person öffentlichen Rechts oder ein privater Träger der Wohlfahrtspflege ist und auf die Zweckbestimmung bei Vertragsschluss und die Ausnahme von der Mietpreisbremse hingewiesen wurde.



# Ausnahme § 549 Abs. 3 BGB

- Wohnraum in einem Studentenwohnheim
- Wohnraum in einem Jugendwohnheim
- Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, aber dennoch zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, § 578 Abs. 2 BGB



# Möbliertes Wohnr

- Mietpreisbremse gilt auch hier.
- Die Ortsüblichkeit des Möblierungszuschlages ist gesetzlich nicht geregelt.
- Preisbildung: ortsübliche Vergleichsmiete für unmöblierten Wohnraum zuzüglich Möblierungszuschlag gleich ortsübliche Miete für Möblierten Wohnraum zuzüglich max. 10 % ist Erstmiete

# § Neu: vorvertragliche Informationspflichten

- Gemäß § 556g Abs. 1a S. 1 BGB neu hat der Vermieter die Pflicht den Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärungen in **Textform** über folgendes Auskunft zu erteilen:
  - Höhere Vormiete
  - Umfassende Modernisierung
  - Neubau
  - Einfache Modernisierung in den letzten drei Jahren



# Rechtsfolgen

- Soweit der Vermieter die Auskünfte nicht zuvor erteilt, kann er sich auf diese Ausnahmen nicht berufen.
- Soweit der Vermieter seinen Fehler korrigiert und die Auskunft nach Vertragsschluss nachholt, kann er sich zwei Jahre lang nicht auf die Ausnahmen berufen.
- Hat der Vermieter informiert, aber nicht in gehöriger Textform, § 556g Abs. 4 BGB, kann er sich auf die zulässige Miete erst berufen, wenn er dies formgerecht nachholt.



# Auskunftsanspruch des Mieters

- Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die
- für die Zulässigkeit der Erstmiete maßgeblich sind.
- Der Anspruch entsteht erst mit Vertragsabschluss.
- Er besteht nicht, wenn die Tatsachen allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann, § 556g Abs. 3 BGB.





# Allgemein zugängliche Informationen

- Gemeinden mit qualifiziertem Mietspiegel, § 558d BGB
  1. Landeshauptstadt Hannover und
  2. Langenhagen

Der Mietspiegel ist alle zwei Jahre der Marktentwicklung anzupassen und alle vier Jahre neu aufzustellen. Für qualifizierte Mietspiegel wird vermutet, dass die mitgeteilten Entgelte der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen.



# Rückforderungsanspruch

- Der Vermieter hat dem Mieter die zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung, §§ 812 BGB, herauszugeben.
- Voraussetzung ist die aktive Rüge durch den Mieter.
- Fällig werden nur die Beträge ab Zugang der Rüge, § 556g Abs. 2 BGB.
- Sämtliche Erklärungen bedürfen der Textform.
- Die §§ 814 und 817 S. 2 BGB sind nicht anzuwenden.