

Änderung des Wohnraummietrechts – Einführung der sog. Mietpreisbremse

Berlin, 29.04.2015

Am 05.03.2015 hat der Bundestag ein Mietrechtsnovellierungsgesetz verabschiedet, das u.a. den Anstieg der Mieten begrenzen soll.

Mit Verordnung vom gestrigen Tage (Mietenbegrenzungsverordnung) hat der Berliner Senat die Vorgaben des Bundesgesetzgebers umgesetzt, sodass die sogenannte **Mietpreisbremse** in Berlin zum 01.06.2015 in Kraft treten wird.

Durch die Gesetzesänderung wird die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn beschränkt. Liegt der Wohnraum in einem angespannten Wohnungsmarkt, darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 10% übersteigen. Der Berliner Senat hat kraft der vorgesehenen Verordnungsermächtigung das gesamte Berliner Stadtgebiet als „angespannten Wohnungsmarkt“ definiert.

Für Vermieter bedeutet dies neben der Beschränkung der Miethöhe auch einen zusätzlichen Sorgfaltsaufwand bei der Neuvermietung, da bei der Neuvermietung nunmehr die ortsübliche Vergleichsmiete zu berücksichtigen ist. Insoweit dürfte auch die Bedeutung des Berliner Mietspiegels weiter steigen.

Verstößt der Vermieter gegen die Vorschriften zur Mietpreisbremse, kann der Mieter die überzahlte Miete unter bestimmten Voraussetzungen zurückfordern. Ferner hat der Mieter einen Auskunftsanspruch gegen den Vermieter auf Mitteilung der zuvor vereinbarten Miethöhe.

Von der Mietpreisbremse gibt es vier wesentliche Ausnahmen:

- Ausdrücklich ausgenommen von der Mietpreisbremse sind Neubauten. Als Neubauten im Sinne der Vorschriften gelten Objekte, die nach dem 01.10.2014 errichtet oder erstmals genutzt oder vermietet worden sind.
- Darüber hinaus gelten die Vorschriften nicht für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung, wobei eine umfassende Sanierung nach der Gesetzesbegründung erst dann vorliegen soll, wenn die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht.
- Bei Bestandsbauten, bei denen die Miete mehr als 10% über der ortsüblichen Miete liegt, bleibt die bisherige Miethöhe erhalten. Der Vermieter muss die Miete bei einer Neuvermietung der Wohnung daher nicht herabsetzen.
- Schließlich werden Gewerbemietverhältnisse nicht von der Gesetzesänderung erfasst.

Diese Zusammenfassung dient dazu, einen ersten Überblick über die Gesetzesänderungen zu geben. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Mit dieser Zusammenfassung ist kein Rechtsrat verbunden und sie ersetzt keine auf den Einzelfall bezogene Beratung.