

### Checkliste Mietpreisbremse

- Es handelt sich um Wohnraum, der vermietet werden soll. Die Mietpreisbremse gilt nicht für Gewerberaum.
- Die zu vermietende Wohnung liegt in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, für das z.B. vom Land Bayern per Rechtsverordnung eine Mietpreisbremse erlassen wurde (gilt z.B. für Erlangen, Nürnberg, Fürth).
- Sie dürfen nur maximal 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB, d.h. z.B. die Miete laut Mietenspiegel) vom neuen Mieter verlangen.

**Ausnahme 1:** Lag die **Vormiete**, die der bisheriger Mieter zuletzt zahlte, **höher** als die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete von 110 % des Ortsüblichen, darf vom neuen Mieter die bisher bezahlte höhere Miete verlangt werden (Mit dem Vermieter darf im Zeitraum von 12 Monaten vor Vertragsschluss mit dem neuem Mieter keine Mieterhöhung vereinbart worden sein).

**Ausnahme 2:** Die zu vermietende Wohnung wurde erstmals nach dem 1.10.2014 genutzt (vorherige Selbstnutzung zählt bereits als Nutzung!) **und** vermietet.

**Ausnahme 3:** Die Wohnung wurde vor Vertragsschluss umfassend modernisiert und sie wird danach erstmalig vermietet. Von einem wesentlichen Bauaufwand kann gesprochen werden, wenn die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht.

Die Wohnung wurde in einem Zeitraum von 3 Jahre vor dem neuen Mietvertragsabschluss „normal“ modernisiert (§ 555b ff. BGB) und der Modernisierungszuschlag (§ 559 BGB) nicht auf den alten Mieter umgelegt, dann darf der zulässige Modernisierungszuschlag auf die ortsübliche Miete nachträglich bei Neuvertragsabschluss aufgeschlagen werden.

- **Überschreiten** Sie die zulässige Miete, bleibt zwar der Mietvertrag wirksam, aber der Mieter kann den über die Mietpreisbremse hinausgehenden, **zu viel gezahlten Betrag** wieder zurückfordern. Allerdings muss der Mieter zuerst den Verstoß **rügen**. Erst ab dem Rügezeitpunkt kann Ihr Mieter die danach fälligen Mieten wieder von Ihnen zurückfordern.

Am 14. Dezember 2018 hat der Bundesrat das Mietrechtsanpassungsgesetz verabschiedet. Damit treten die Regelungen zum 1. Januar 2019 in Kraft.

Mit den Neuregelungen wird die Auskunftspflicht der Vermieter verschärft, § 556g BGB. Vermieter, die sich auf eine der Ausnahmen der Mietpreisbremse berufen, müssen künftig noch vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert Auskunft über die für die Ausnahme maßgeblichen Tatsachen geben. Dabei soll eine gesonderte Erklärung oder ein gesondertes Schriftstück nicht notwendig sein. Vielmehr soll es nach der Gesetzesbegründung ausreichen, wenn die Auskunft in das vom Mieter zu unterzeichnende Exemplar des Mietvertrages aufgenommen wird. Da den Vermieter hinsichtlich der Rechtzeitigkeit der Auskunft die Beweislast trifft, ist es empfehlenswert, solche Auskünfte mietvertraglich festzuhalten oder sich gesondert unterschreiben zu lassen. Dies erfüllt dann auch sicher die gesetzlich geforderte Text-form gem. § 556g Abs. 4 BGB.

Konkret bedeutet dies, dass im Falle des § 556e Abs. 1 BGB (Vormiete) angegeben werden muss, wie hoch die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses war. Personenbezogene Daten müssen dabei nicht genannt werden, die Angabe der Höhe der Vormiete soll genügen. Weitere Auskünfte kann der Mieter dann jedoch über die Auskunft nach § 556g Abs. 3 BGB verlangen.

Formulierungsbeispiel:

*„Die Vormiete betrug netto ohne Betriebskosten € .....*“

Im Fall des § 556e Abs. 2 BGB (Modernisierungen) muss der Vermieter angeben, dass in den letzten drei Jahren vor Begründung des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Er muss insbesondere über den Umstand und den Zeitpunkt der Modernisierung informieren. Weitreichende Erläuterungen über Art und Umfang der Modernisierung sollen nach der Gesetzesbegründung explizit nicht erforderlich sein und der Auskunft nach § 556g Abs. 3 BGB vorbehalten bleiben. Z.B.:

*„Im Zeitraum von..... bis ..... wurden in betreffender Wohnung Modernisierungen gem. §§ 556 b und 559 ff. BGB durchgeführt.“*

Ferner muss der Vermieter im Falle des § 556f S. 1 BGB (Neubau) darüber informieren, dass die Wohnung nach dem 01. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde; sowie im Falle des § 556f S. 2 BGB darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt. Hierbei soll es genau wie bei der Modernisierung nach § 556g Abs. 2 BGB genügen, dass darüber informiert wird, ob eine umfassende Modernisierung vorliegt oder es sich um einen Neubau handelt. Weitere Informationen kann der Mieter aber im Rahmen des bereits bestehenden Auskunftsanspruches nach § 556g Abs. 3 BGB erfragen.

*„Die Wohnung wurde nach dem 01. 10. 2014 erstmals genutzt und vermietet.“ oder*

*„Es handelt sich um eine vor Vertragsschluss umfassend modernisierte Wohnung“*

Haus & Grund Nürnberg

Stand: 01.02.2019