



RECHTLICH GUT BERATEN
Hamburger
Mieterverein e.V.

Mietpreisbremse



14

MIETPREIS

Was ist die Mietpreisbremse?

Die Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) ist aktuell das wichtigste Instrument zur Absenkung überteuerter Mieten. Mit Hilfe der Mietpreisbremse lassen sich überhöhte Mieten wieder senken, obwohl man den Mietvertrag schon unterschrieben hat. In bestimmten Fällen können überzahlte Mieten zurückgefordert werden.

Vereinfacht gesagt schreibt die Mietpreisbremse vor, dass die Miete bei einer Neuvermietung maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete (= Mietenspiegel) liegen darf. Leider gibt es zu dieser Grundregel jedoch ziemlich viele Ausnahmen, sodass die Rechtslage für Mieter:innen ohne Jurastudium meist nicht zu durchschauen ist. Besteht der Verdacht, dass ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt, ist eine Beratung und Prüfung im Einzelfall daher unbedingt erforderlich.

Gültigkeit der Mietpreisbremse in Hamburg

Die Mietpreisbremse gilt in Hamburg für alle Mietverträge, die ab dem 11.7.2018 unterzeichnet wurden. Mietverträge, die davor abgeschlossen wurden, lassen sich mit der Mietpreisbremse nicht rügen. Ob und ab wann die Mietpreisbremse gilt, kann von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich sein.

Verschärfungen der Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse wurde nach ihrem Inkrafttreten zweimal verschärft. Welche Version der Mietpreisbremse jeweils gilt, richtet sich nach dem Datum der wechselseitigen Unterschriften im Mietvertrag:





Ob eine Verlängerung der Mietpreisbremse beschlossen wurde, wissen die Berater:innen von MhM. Fragen Sie bei Unklarheiten gerne nach!

■ **Verschärfung ab 1.1.2019 – Hinweispflicht**

Seit dem 1.1.2019 müssen Vermieter:innen, die sich auf eine Ausnahme von der Mietpreisbremse berufen wollen, ihren Mieter:innen dies vor dem Abschluss des Mietvertrages in Textform mitteilen. Eine entsprechende Klausel im Mietvertrag reicht aus. Fehlt dieser Hinweis, kann der Vermieter diesen nachholen. Zur »Strafe« darf er sich aber erst zwei Jahre danach auf die Ausnahmegvorschrift berufen – das heißt, die Miete bleibt zumindest für diesen Zeitraum niedriger.

Hat der Vermieter den Hinweis mündlich, aber nicht in Textform gegeben, kann er Letzteres nachholen und darf sich dann bereits ab diesem Zeitpunkt auf die Ausnahme berufen. Ein mündlicher Hinweis wird von Vermieter:innen häufig behauptet, kann aber selten tatsächlich nachgewiesen werden.

■ **2. Verschärfung ab 1.4.2020 – Rückforderungsanspruch**

Seit dem 1.4.2020 gilt die bisher schärfste Form der Mietpreisbremse. Seit diesem Zeitpunkt können Mieter:innen überhöhte Mieten nicht nur absenken, sondern auch bereits überzahlte Mieten zurückverlangen. Voraussetzung ist, dass die Rüge des Verstoßes gegen die Mietpreisbremse innerhalb von 2½ Jahren nach Vertragsabschluss beim Vermieter eingegangen ist und dass das Mietverhältnis zu diesem Zeitpunkt noch nicht beendet war.

Ende der Mietpreisbremse 2025?

(Stand Februar 2025) Eine Verlängerung der Mietpreisbremse war im Koalitionsvertrag der Ampel-Regierung zwar vereinbart, wurde jedoch nicht umgesetzt. Wenn keine Verlängerung beschlossen wird, endet die Mietpreisbremse am 31.12.2025.

Rügeschreiben

Die Rüge der Mietpreisbremse muss in Textform verfasst sein und eine Begründung enthalten. Mieter:innen müssen in der Rüge erklären, wie hoch sie die ortsübliche Vergleichsmiete einschätzen. Ohne eine mieterrechtliche Beratung im Einzelfall ist das in aller Regel nicht möglich.

Den Zugang der Rüge müssen Mieter:innen beweisen können. Obwohl nur die Textform vorgeschrieben ist, empfiehlt es sich daher, das Rügeschreiben entweder per Einwurfeinschreiben zu verschicken oder aber in Gegenwart von Zeug:innen in den Briefkasten des Vermieters zu stecken. Bei E-Mails gibt es nur dann einen Zugangsbeweis, wenn der Vermieter auf das Schreiben antwortet.

Ausnahmen und Beschränkungen

■ **Neubau**

Die Mietpreisbremse gilt nicht für Neubauwohnungen. Als Neubauwohnungen gelten alle neu gebauten bzw. neu hergestellten Wohnungen (z. B. bei einem Dachgeschossausbau), die nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt oder vermietet werden. Ausschlaggebend ist, wann der Mietvertrag unterzeichnet wurde. Bei einer Selbstnutzung bzw. einer ausschließlich gewerblichen Nutzung der Wohnung vor dem 1.10.2014 bleibt die Mietpreisbremse anwendbar.

Wenn die Wohnung vor dem 1.10.2014 vom Eigentümer selbst bewohnt und ab dem 2.10.2014 das erste Mal vermietet wird, gilt die Mietpreisbremse.



■ Teure Vormiete

Ist die Miete, die der vorherige Mieter schuldete, höher als die zulässige Miete (ortsübliche Vergleichsmiete + 10 %), kann der Vermieter diese Miete auch weiterhin verlangen. Mieterhöhungen, die der Vermieter mit dem Vormieter innerhalb des letzten Jahres vor Ende des Vormietverhältnisses vereinbart hat, bleiben unberücksichtigt. Darunter fallen auch Mieterhöhungen nach Mietenspiegel. Index- und Staffelmietserhöhungen werden hingegen berücksichtigt.

Vermieter:innen dürfen sich nur auf eine wirksame Vormiete berufen. Wenn die Vormiete bereits gegen die Mietpreisbremse verstoßen hat, weil der Mietvertrag (in Hamburg) ab dem 11.7.2018 abgeschlossen wurde, greift die Ausnahme nicht. Es kommt dann auf die Vor-Vormiete an.

Tipp

Lassen Sie sich bei der Wohnungsbesichtigung die Kontaktdaten der Vormieter:innen geben, um später nachfragen zu können, wie hoch deren Miete war.

■ Neubaustandard nach umfangreicher Modernisierung

Die Mietpreisbremse greift nicht, wenn es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt. Die Anforderungen sind sehr hoch: Die Kosten der Modernisierungsmaßnahme müssen – nach Abzug des Instandsetzungsanteils – mindestens ein Drittel der Neubaukosten erreichen. Außerdem muss die Wohnung in mehreren – nicht notwendig allen – wesentlichen Bereichen Neubaustandard aufweisen. Darunter fallen Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallation und energetische Beschaffenheit.

Beispiel: Für eine umfassende Modernisierung sind bei einer 60 m²-Wohnung Modernisierungskosten in Höhe von 60.000 bis 90.000 Euro erforderlich.

■ Modernisierung innerhalb der letzten 3 Jahre

Hat der Vermieter die Wohnung in den letzten drei Jahren modernisiert, ohne dass es gleich eine umfassende Modernisierung war, kann er auf die nach Mietenspiegel zulässige Miete einen Modernisierungszuschlag berechnen. Dafür gelten dieselben Regeln wie bei einer Modernisierungsmietserhöhung. Der Zuschlag kann maximal 3 Euro/m² betragen. Der 10-prozentige Zuschlag wird erst im Anschluss berechnet.



Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung.
Beratungszeiten und Mitgliedsbedingungen erfahren Sie unter: 040 / 431 394 - 0

Mythos möblierter Wohnraum

Häufig wird behauptet, dass die Mietpreisbremse für möblierten Wohnraum nicht gilt. Das ist falsch. Bei einer möblierten Wohnung wird die Miete ganz normal nach Mietenspiegel bestimmt. Für die Möblierung können Vermieter:innen einen Möblierungszuschlag verlangen, der sich nach dem Wert und dem Alter der Möbel richtet. Die MhM-Jurist:innen helfen gerne bei der Berechnung.

WG-Zimmer

Die Mietpreisbremse gilt auch dann, wenn nicht die ganze Wohnung, sondern nur einzelne Zimmer vermietet wurden. Für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Mietenspiegel anwendbar: Zu der Quadratmeterzahl des eigenen Zimmers wird der Anteil der Gemeinschaftsflächen hinzugerechnet (Landgericht Berlin, Beschluss vom 11.7.2022, Az. 64 S 89/21).

Wichtig

Die Mietpreisbremse gilt auch bei möblierten Wohnungen und einzeln vermieteten Zimmern.

Index- und Staffelmieten

Ist eine Indexmiete vereinbart, ist nur die Ausgangsmiete begrenzt, spätere Indexmieterhöhungen sind weiterhin möglich, müssen aber ausgehend von der Ausgangsmiete neu berechnet werden.



Staffelmietverträge unterliegen der Mietpreisbremse nur, wenn der Mietvertrag nach dem Inkrafttreten der Mietpreisbremse unterzeichnet wurde. Dann kann jede einzelne Staffel auf ihre Wirksamkeit überprüft werden. Die Höhe der zulässigen Miete richtet sich nach dem Mietenspiegel, der jeweils dann gilt, wenn die Staffel in Kraft tritt.

Auskunftsanspruch

Vermieter:innen sind verpflichtet, Auskunft über alle Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der geforderten Miete maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind. Dazu zählen zum Beispiel die Kosten und der Umfang von Modernisierungsmaßnahmen, der Wert und das Alter von vorhandener Möblierung, die Baualtersklasse oder die Höhe der Vormiete.

Bei Modernisierungsmaßnahmen reicht eine einfache Auskunft nicht aus. Auf Anfrage des Mieters muss der Vermieter eine Erklärung abgeben, die den Anforderungen einer Modernisierungsmietserhöhung entspricht.

Stand 3 / 2025

Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e.V.
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
040 / 431 394 - 0
info@mhmhamburg.de



www.mhmhamburg.de