



RECHTLICH GUT BERATEN
Hamburger
Mieterverein e.V.

Mietpreisbremse



14

MIETPREIS

Gültigkeit der Mietpreisbremse in Hamburg

Das Hamburger Landgericht hat in einem Urteil vom 14. Juni 2018 die im Jahr 2015 erlassene Verordnung des Hamburgischen Senats zur Einführung der Mietpreisbegrenzung für unwirksam erklärt, da die Begründung nicht veröffentlicht wurde.

Der Senat hat im Juli 2018 eine neue Verordnung erlassen, die zunächst bis Juli 2020 galt und in 2020 bis zum 30. Juni 2025 verlängert wurde.

Für alle vor dem 10. Juli 2018 abgeschlossenen Mietverträge ist unklar, ob die Mietpreisbremse gilt oder nicht. Da zudem das Bundesverfassungsgericht über die grundsätzliche Vereinbarkeit einer Mietpreisbegrenzung mit dem Grundgesetz entscheiden wird, ist die Rechtslage insgesamt nicht eindeutig. Es wird daher dringend angeraten, ein Beratungsgespräch bei MhM zu führen, bevor die Miethöhe gegenüber der Vermieter*in gerügt wird.

Die Verordnung zur Mietpreisbegrenzung gilt in Hamburg zunächst für alle Mietverträge, die vom 10. Juli 2020 bis zum 30. Juni 2025 abgeschlossen werden.

Die Nettokaltmiete darf maximal 10 % mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung betragen, § 556d BGB. Wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete ist, richtet sich in der Regel nach dem Hamburger Mietenspiegel (zur Einordnung siehe Info 5).

Neues Gesetz ab 1. Januar 2019

Ab dem 1. Januar 2019 gelten einige neue Regelungen, anwendbar auf Mietverträge, die nach dem 1. Januar 2019 abgeschlossen wurden. Entscheidend sind die wechselseitigen Unterschriften unter den Mietvertrag, nicht der Tag des Einzugs.

Die Vermieter*in ist für neue Verträge verpflichtet, die Mieter*in vor Abschluss des Mietvertrages über die Höhe der Miete zu informieren und darüber, ob in den letzten drei Jahren Moder-





nisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, ob es sich um eine umfassende Modernisierung handelt oder um eine erstmalige Vermietung nach dem 1. Oktober 2014.

Wird diese Auskunft nicht erteilt, kann die Vermieter*in sich zunächst nicht auf die Ausnahmeregelung berufen, sodass ein Mietkürzungsrecht besteht. Die Auskunft kann nachgeholt werden mit der Konsequenz, dass die Vermieter*in sich erst zwei Jahre nach Abgabe der Auskunft auf die Gültigkeit der hohen Miete berufen kann. Mieter*innen, die ab 1. Januar 2019 mieten, können zumindest eine Zeit lang eine Mietsenkung erreichen. Lassen Sie sich unbedingt vor Vertragsabschluss oder unmittelbar danach bei MhM beraten, um die richtigen Schritte zu kennen.

Nach wie vor gilt Folgendes:

Ausnahmen

Die Mietbegrenzung gilt nicht (§ 556f BGB)

- für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden,
- für Wohnungen, die umfassend, d. h. ähnlich aufwändig wie bei einem Neubau, modernisiert wurden.

Wird eine Neubauwohnung oder eine umfassend modernisierte Wohnung angemietet, können Vermieter*innen verlangen, was der Markt hergibt. In den Hamburger Randgemeinden (zum Beispiel Norderstedt, Pinneberg, Ahrensburg) gilt noch keine Mietpreisbegrenzung, weil eine entsprechende Landesverordnung nicht erlassen wurde.

Liegt keine Ausnahme vor, kann die Anwendung der 10%-Grenze dennoch eingeschränkt sein. Dies gilt in den folgenden zwei Fällen.

Beschränkungen

Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete, höher als die zulässige Miete (ortsübliche Miete plus 10 %), kann der Vermieter diese Miete auch weiterhin verlangen, § 556e Abs. 1 BGB. Um Missbrauch vorzubeugen, bleiben Mieterhöhungen, die der Vermieter mit dem Vormieter innerhalb des letzten Jahres vor Ende des Vormietverhältnisses vereinbart hat, unberücksichtigt.

Hat der Vermieter die Wohnung in den letzten drei Jahren modernisiert, ohne dass es gleich eine umfassende Modernisierung war, kann er auf die zulässige Miete einen Zuschlag berechnen, der einer Mieterhöhung wegen Wertverbesserung (siehe Info 6) entspricht, § 556e Abs. 2 BGB. Er kann dann zulässigerweise die ortsübliche Miete plus 10 % plus Modernisierungszuschlag verlangen.

Hohe Miete rügen! Neuregelung ab 1. April 2020

Für Mietverträge, die bis zum 31. März 2020 abgeschlossen wurden, sollte ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse bald gerügt werden, denn ein Anspruch auf Mietsenkung bzw. Rückzahlung gegenüber der Vermieter*in besteht für diese Verträge erst ab dem Zeitpunkt des Zugangs der Rüge, nicht rückwirkend ab Mietvertragsabschluss.

Für Verträge, die ab dem 1. April 2020 abgeschlossen werden, gilt eine neue Regelung, die besagt, dass Mieter*innen die Miethöhe auch noch bis 30 Monate nach Vertragsabschluss rügen und rückwirkend Rückzahlungsansprüche geltend machen können.

Die Rüge muss in Textform abgefasst sein und die Beanstandung begründet werden. Es muss zumindest erklärt werden, wie hoch die Mieter*in die ortsübliche Miete einschätzt.





Wichtig

Lassen Sie sich bei der Formulierung der Rüge von MhM-Jurist*innen beraten!

Mieter*innen müssen den Zugang des Schreibens beweisen können, d. h. entweder es per Einwurfeinschreiben verschicken oder aber in Gegenwart von Zeug*innen in den Briefkasten der Vermieter*in stecken. Bei E-Mails oder Telefax gibt es nur dann einen Zugangsbeweis, wenn die Vermieter*in darauf antwortet. Das Absen- deprotokoll ist kein Zugangsbeweis!

Einwendungen wie zum Beispiel umfassende Modernisierung oder höhere Vormiete muss die Vermieter*in vorbringen (bzw. bei Neuverträgen von sich aus mitteilen). Die Mieter*in hat einen Auskunftsanspruch, kann sich Belege für die Höhe der Vormiete oder auch über den Umfang von vorherigen Modernisierungsmaßnahmen zeigen lassen.

Durch die ständigen Nachbesserungen und das komplizierte Regel- Ausnahmegeflecht ist statt einer klaren Regelung ein gesetzlicher Flickenteppich entstanden. Es empfiehlt sich unbedingt eine Beratung bei MhM, bevor die Vermieter*in angesprochen wird.

Tipp

Beweise sichern!

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

Mieter*innen sollten sich bei der Wohnungsbesichtigung nach Möglichkeit von Vormieter*innen deren Kontaktdaten geben lassen, um später nachfragen zu können, wie hoch die Vormiete war oder ob Modernisierungen stattfanden.

Index- und Staffelmiete

Ist eine Indexmiete vereinbart, ist nur die Ausgangsmiete begrenzt, spätere Indexmieterhöhungen sind weiterhin möglich. Bei der Staffelmiete muss jede einzelne Staffel auf ihre Wirksamkeit überprüft werden. Ist zum Beispiel vor Inkrafttreten der zweiten Staffel ein neuer Mietenspiegel erschienen, ist die zulässige Miete unter Umständen höher. Die Vermieter*in kann dann eine höhere Miete oder sogar die vereinbarte Staffel verlangen.

Stand 9 / 2020

Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e. V.
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Fon 040 / 431 394 - 0
Fax 040 / 431 394 - 44
info@mhmhamburg.de

www.mhmhamburg.de