

30. Mai 2017

Ist die Mietpreisbremse in Wirklichkeit ein Gaspedal?

Wohnungssuche, gerade in den Ballungsgebieten, ist ein zweifelhaftes Abenteuer. Viel zu vielen Bewerbern steht viel zu wenig bezahlbarer Wohnraum gegenüber. Gemäß den Marktgesetzen von Angebot und Nachfrage stiegen dadurch in so manchen Städten die Preise bei Neuvermietungen um bis zu einem Drittel an. Dieser Entwicklung sollte die sogenannte Mietpreisbremse Einhalt gebieten. In elf Bundesländern wurde sie bereits durch entsprechende Verordnungen umgesetzt.

Mietpreisbremse bedeutet, dass der Preis bei einem neuen Mietvertrag nur noch 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Hört sich einfach an, ist es aber nicht. Das liegt an den vielen Schlupflöchern, die der Gesetzgeber bei dem neuen Gesetz zuließ. Hinzu kommt auch, dass es Vermieter gibt, die sich schlichtweg nicht an das neue Gesetz halten. Zudem können sich Wohnungssuchende in der Bewerbungsphase nicht effektiv auf die Regelungen zur Mietpreisbremse berufen, da dieses Recht erst nach Abschluss des Mietvertrages wirksam wird.

Da sich in einigen Regionen auf Grund der angedeuteten Gesetzeslücken sogar die Mietpreisentwicklung nach dem Inkrafttreten des Gesetzes ungünstiger entwickelte als vorher, ist dort aus dem Instrument der Bremse ein Gaspedal geworden. Als eines der ersten Bundesländer hat das Land Berlin bereits nach knapp einem Jahr nach Inkrafttreten einen Reformvorschlag zur Mietpreisbremse im Bundesrat eingereicht.

Die wichtigsten Zielsetzungen der Mietpreisbremse im Überblick

- Vermieter müssen sich in mehr als 300 deutschen Städten an der Mietpreisbremse orientieren.
- Bei einer Neuvermietung darf der Mietpreis nur noch 10 Prozent über der ortsüblichen Miete liegen.
- Welche Miete ortsüblich ist, richtet sich nach dem Mietspiegel der jeweiligen Stadt.

- Hat jedoch der Vormieter mehr als ortsüblich gezahlt, kann der Vermieter diesen Preis auch weiterhin verlangen.
- Neubauten und umfassend sanierte Wohnungen sind von der Mietpreisbremse ausgenommen. Die Definition, was eine „umfassend sanierte“ Wohnung ist, wird von Vermieterseite oftmals sehr „großzügig“ ausgelegt und ist deshalb ein strittiges Thema.
- Wird dennoch zu viel Miete verlangt, dann kann der Mieter nach einer Rüge die Miete auf die zulässige Höhe senken und die zu viel gezahlte Miete zurückverlangen.

Eine Überprüfung der Miethöhe und ein entsprechendes Vorgehen gegen zuviel Miete lohnt sich, wie die ersten Urteile zur Mietpreisbremse belegen:

- Amtsgericht Lichtenberg, Urteil vom 28. September 2016, Az. 2 C 202/16; hier wurde monatlich rund 32 Euro eingespart.
- Amtsgericht Berlin-Neukölln, Urteil vom 8. September 2016, Az. 11 C 414/15; Einsparung monatlich ca. 220 Euro.
- Amtsgericht München, Urteil vom 8. September 2016, Az. 422 C 6013/16; Einsparung monatlich rund 150 Euro.

Und so wehren Sie sich gegen eine überhöhte Miete

- Sie haben Ihren Mietvertrag nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse unterschrieben? Dann sollten Sie Ihre Miete auf Grundlage des für Ihre Stadt geltenden Mietspiegels überprüfen (lassen).
- Sie zahlen zu viel Miete? Dann rügen Sie schriftlich Ihren Vermieter bezüglich der Miethöhe - am besten per Einschreiben.
- Ihr Vermieter sieht das anders und hält die Miethöhe für gerechtfertigt? In diesem Fall ist der Vermieter Ihnen gegenüber auskunftspflichtig. So muss er den Mietvertrag des Vormieters vorlegen oder die umfassende Sanierung nachweisen.

Wenn Sie aber von Anfang an auf der sicheren Seite stehen möchten, dann wenden Sie sich an einen Anwalt, der sich im Mietrecht auskennt. Wir helfen Ihnen gerne zu Ihrem Recht zu kommen. Rufen Sie uns an, unter der Nummer 0214 – 90 98 400 und vereinbaren Sie einen Termin für eine kostenfreie Erstberatung.

[Guido Lenné](#)

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.

Rechtsanwalt Lenné ist auch Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine

telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)