

**Mieterbund Darmstadt
Region Südhessen e.V.**
Nieder-Ramstädter Straße 209
64285 Darmstadt

Telefon: 06151 49799 0

info@mieterbund-darmstadt.de
www.mieterbund-darmstadt.de



Mietpreisbremse

Seit dem 26. November 2020 gilt eine neue Mieterschutzverordnung, die die Hessische Mietenbegrenzungsverordnung vom 11. Juni 2019 ersetzt. Seither gilt für 49 hessische Gemeinden die sogenannte Mietpreisbremse.

Die Mietpreisbremse gilt für Vertragsneuabschlüsse. Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, welche in einem dieser Gebiete liegt, darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in Darmstadt mit dem Mietspiegel berechnet.

Alternativ dürfen Vermieter:innen auch die bisherige Miete weiter fordern, wenn diese schon über der Grenze „Vergleichsmiete plus 10 Prozent“ lag. Allerdings schreibt das Gesetz vor, dass Mieterhöhungen, die mit vorherigen Mieter:innen innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart wurden, nicht mitzählen.

Haben Vermieter:innen in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses modernisiert, die mögliche Mieterhöhung aber nicht geltend gemacht, oder modernisieren Vermieter:innen zwischen Beendigung des bisherigen und Abschluss des neuen Mietverhältnisses, gilt: Vermieter:innen dürfen die ortsübliche Vergleichsmiete für die nicht modernisierte Wohnung plus zehn Prozent fordern zuzüglich der Mieterhöhung für die Modernisierung, die auch in laufenden Mietverhältnissen gezahlt werden muss. Das sind acht Prozent der Modernisierungskosten. Zusätzlich gilt eine Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen nach Modernisierungen. In sechs Jahren darf der Mietpreis um höchstens 3 €/m² ansteigen und nur um 2 €/m² bei Ausgangsmieten unter sieben Euro pro Quadratmeter.

Ausnahmen: die Mietpreisbremse gilt nicht für Neubauwohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, und nicht für Wohnungen, die erstmals nach einer umfassenden Modernisierung vermietet werden. Gemeint sind hier Fälle, in denen Modernisierungsinvestitionen etwa ein Drittel des notwendigen Aufwandes für eine vergleichbare Neubauwohnung erreichen. Neuregelung für Mietvertragsabschlüsse ab 1.1.2019 Für Vermieter:innen gelten neue Auskunftspflichten. Sie sind verpflichtet vor Vertragsabschluss unaufgefordert und schriftlich (es reicht die Textform, z.B. per E-Mail) darüber zu informieren, ob eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt, die eine Überschreitung der 10-Prozent-Grenze rechtfertigen. Allerdings können Vermieter:innen eine unterlassene Auskunft nachholen. Dann darf er auch die höhere Miete fordern, allerdings erst nach zwei Jahren. Mieter:innen haben in einem Mietersparvertrag. Haben Vermieter:innen die Auskunft seinerzeit mündlich erbracht und kann er das beweisen, hat die

in Textform nachgeholte Auskunft allerdings die Folge, dass die höhere Miete schon ab dem Monat der nachgeholten Auskunft zu zahlen ist. Mieter:innen können mit einer einfachen Rüge zu viel gezahlte Miete zurückverlangen. Welche Rechtsfolgen gibt es bei zu hohen Mieten? Die durch die Mietpreisbremse gezogenen Obergrenzen sind zwingend. Vermieter:innen müssen sich daran halten, Mieter:innen müssen nicht mehr zahlen. Abweichende vertragliche Vereinbarungen sind unzulässig. Mieter:innen können auch nach Abschluss des Mietvertrages, das heißt während des laufenden Mietverhältnisses, beanstanden, die vereinbarte Miete sei unzulässig hoch.

Was können Mieter:innen bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse tun? Mieter:innen können einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Mietpreisbremse rügen. Seit dem 01.04.2020 ist die Mietpreisbremse verschärft worden. Mietverhältnisse vor dem 01.04.2020: Bei bereits bestehenden Mietverhältnissen, die vor dem 01. April 2020 geschlossen wurden, können Mieter:innen die gemäß Mietpreisbremse zu viel gezahlte Miete erst ab dem Zeitpunkt der schriftlichen Rüge zurückverlangen. Dies ist in der Übergangsvorschrift 229 §51 EGBGB geregelt. Mietverhältnisse ab dem 01.04.2020: Mit dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung der Mietpreisbremse können Mieter:innen, die ein Mietverhältnis ab April 2020 eingehen, innerhalb von 2 ½ Jahren nach Mietbeginn die zu viel gezahlte Miete rückwirkend einfordern. (Sollten Mieter:innen die unzulässigen Mieten erst nach Ablauf der 2 ½ Jahre-Frist rügen, so besteht der Rückforderungsanspruch erst ab dem Zeitpunkt der Rüge §556g BGB.) Möchten Mieter:innen einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Mietpreisbremse rügen, ist es erforderlich, dass sie schriftlich oder in Textform die nach ihrer Ansicht zulässige Miete (ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent) ermittelt und sich darauf beruft. Auf eine eventuell höhere Vormiete oder durchgeführte Modernisierung müssen Mieter:innen allenfalls eingehen, wenn Vermieter:innen hierüber schon beim Vertragsabschluss informiert haben. Andernfalls ist eine Rüge ohne Begründung ausreichend. Die überhöhte Miete, das heißt den unzulässig hohen Teil der Miete, müssen Vermieter:innen nach Erhalt der Rüge reduzieren. Mieter:innen haben einen entsprechenden Rückforderungsanspruch, aber letztlich nur für künftige Mieten, die nach der Rüge fällig werden, nicht für die Vergangenheit, das heißt für Zeiträume vor Abgabe der Rüge. Auf Verlangen der Mieter:innen müssen Vermieter:innen Auskünfte über Tatsachen geben, die für die Prüfung der zulässigen Miethöhe benötigt werden, den Mieter:innen aber nicht zugänglich sind. Gemeint sind Auskünfte zur Baualtersklasse des Hauses, zur Miethöhe im vorherigen Mietverhältnis, zu durchgeführten Modernisierungsarbeiten oder zur Frage Neubau bzw. umfassend modernisiert oder nicht. Was Mieter:innen beachten sollten: Besteht der Verdacht

einer Mietpreisüberhöhung sollte die Miete weiterhin unter Vorbehalt gezahlt werden und gleichzeitig eine einfache Rüge gegenüber den Vermieter:innen nachweislich erhoben werden. Mit Zustellung per Einschreiben oder Einwurf unter Zeugen sollte der Zugang nachweisbar erfolgen.

**Mieterbund Darmstadt
Region Südessen e.V.**

Nieder-Ramstädter Str. 209
64285 Darmstadt

06151 49799 0

info@mieterbund-darmstadt.de
www.mieterverein-darmstadt.de