

Mietpreisbremse

30.01.2017, 16:43 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *Bruder Immobilien e.K.*



Ernst-Werner Bruder

Im Prinzip besteht die "Mietpreisbremse" aus zwei Teilen: dem bundeseinheitlichen "Besteller-Prinzip" und den individuellen Maßnahmen zur Bremsung der Mieten, die die Länder selbständig für einzelne Bereiche anordnen können. „Besteller-Prinzip“: dies bestimmt, dass zukünftig derjenige, der den Makler beauftragt, ihn auch bezahlen muss. Das wird im Regelfall der Vermieter sein, der dem Makler mitteilt, dass er eine Wohnung zu vermieten hat. Nur wenn der Mieter ausdrücklich einen Suchauftrag erteilt, und der Makler nur deswegen für diesen Kunden aktiv sucht, muss der Mieter die Provision zahlen, die auf max. 2 Monatsmieten zzgl. MwSt. begrenzt ist. Alle Wohnungen, die der Makler bereits in seinem Bestand hat oder die ihm anschließend vom Vermieter angetragen werden, müssen vom Vermieter vergütet werden, wobei es gegenüber dem Vermieter keine Provisions-Obergrenze gibt. Wichtig: diese Regelung gilt nur für die Vermietung, NICHT für den Verkauf, wo auch weiterhin die Courtage frei vereinbart werden kann. Und es gilt nur für Wohnimmobilien, nicht für Gewerbe-Immobilien. Weitere Hinweise auch

auf <http://www.bruder-immobilienmakler.de/mietpreisbremse>

„Mietpreisbremse“ wird von den Ländern für die Gebiete angeordnet (einzelne Städte und Ortschaften), wo ein „angespannter“ Wohnungsmarkt herrscht. Die Maßnahme ist auf 5 Jahre begrenzt. Kriterien sind: Mieten steigen deutlich stärker als Bundesschnitt, die Mehrbelastung der Haushalte ist deutlich höher als im Bundesdurchschnitt, die Bevölkerung wächst, ohne dass erforderlicher neuer Wohnraum geschaffen wird, oder geringer Leerstand bei großer Nachfrage.

In diesen Gebieten gibt es folgende Einschränkungen

1. Die Miete darf nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete (§556d BGB) liegen
2. Sie darf aber in gleicher Höhe wie die Vormiete liegen, falls diese höher ist. Auf Verlangen des Mieters muss dieses nachgewiesen werden. D.h. kein Vermieter muss bei Neuvermietung die Miete reduzieren. Außer Ansatz bleiben Mieterhöhungen des Vermieters, die erst im letzten Jahr des Mietverhältnisses vereinbart worden sind, d.h. Staffelmieten bleiben wirksam, da diese ja bereits bei Beginn des Mietverhältnisses vereinbart wurde, nur erst später in Kraft getreten sind.
3. Problem ist die Bestimmung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“, denn die meisten betroffenen Gemeinden haben weder einen normalen, geschweige denn qualifizierten Mietspiegel.
4. Bei Staffelmieten müssen die Kriterien für jede einzelne Staffel erfüllt sein, jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Staffel.
5. Bei Indexmieten muss lediglich die Anfangsmiete den Kriterien entsprechen
6. Ausgenommen sind Neubauten (nach dem 1.10. 2014 erstmalig genutzte und vermietete Wohnungen) (§556f BGB), sowie in den letzten 3 Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses umfassend modernisierte Wohnungen. Bei diesen können die Modernisierungsmaßnahmen nach §559 Abs. 1-3 und § 559a auf die ortsübliche Vergleichsmiete aufgeschlagen werden.
7. Auch ausgenommen sind „umfassend modernisierte Wohnungen“, wobei der Begriff „umfassend“ nicht eindeutig definiert ist – man geht von einem Drittel der Neubaukosten aus. Hierbei wäre allerdings zu klären, ob in dem Neubaupreis auch Grundstücksanteil und Gewinnmarge des Bauträgers enthalten sein sollen.
8. Bei Umwandlung einer Wohnung nach Einzug des Mieters in Teileigentum und anschließendem Verkauf hat der Mieter einen Sonderkündigungsschutz gegenüber einer Eigenbedarfskündigung durch den Käufer von bis zu 10 Jahren. Viele Vermieter versuchen, durch eine „Teilmöblierung“ die „ortsübliche Vergleichsmiete“ zu umgehen. Mit Urteil LG Hamburg · Urteil vom 31. Mai 2016 · Az. 316 S 81/15 hat das Gericht jedoch verfügt, dass der Vermieter den Wert der Möblierung, und AfA genau berechnen muss.

Auch wenn im Gesetzestext sowohl von „Wohnungen“ als auch von „Wohnraum“ die Rede ist, sind sich Juristen einig, dass die Regelung auch für die Vermietung von Häusern, z.B. Reihenhäuser, gilt. Nur gibt es für Häuser nach unserer Kenntnis nirgendwo einen Mietspiegel, auch nicht in den Gemeinden, die für Wohnungen einen qualifizierten Mietspiegel besitzen.

Wir bei www.bruder-immobilienmakler.de lösen das Problem dadurch, dass wir Zugriff auf Datenbanken haben, in denen alle Mietangebote der letzten 5 Jahre gespeichert sind, außerdem nutzen wir 3 andere Datenbanken, in denen ortsübliche Mieten angegeben werden. Auch wenn dieses noch nicht richterlich überprüft worden ist, fahren die Vermieter damit besser als mit dem reinen Bauchgefühl. Außerdem kann im Streitensfall der Makler als Zeuge auftreten, und bei einer vom Makler sorgfältig ermittelten „ortsüblichen Miete“ müßte der Kläger den Gegenbeweis antreten.

Portrait

Immobilienmakler in Heidelberg und Walldorf, als erster im Rhein-Neckar-Kreis nach DIN zertifiziert (wie ISO 9001), mehrfach ausgezeichnet von FOCUS und BELLEVUE, umfangreiche Wertermittlungen, angestellte Mitarbeiter mit

Ladenbüro, Ausbildungsbetrieb für IHK und Duale Hochschule

News-ID: 936451 • Views: 733 (Stand: 17.06.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/936451/Mietpreisbremse.html>