



# MIETPREISBREMSE

■ WAS VERMIETER WISSEN MÜSEN

27. MAI 2015

Lange und kontrovers wurde über sie diskutiert, im März hat der Bundestag sie abgesegnet: die Mietpreisbremse. Noch sind die entsprechenden Änderungen im Paragraf 556 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht in Kraft, aber es fehlt nur noch die Veröffentlichung im Bundesanzeiger als Formsache. Voraussichtlich zum 1. Juni wird die Mietpreisbremse Gültigkeit erlangen. „Nachdem die Debatten von Politikern und Lobbyisten von verschiedener Seite abgeklungen sind, ist es jetzt an der Zeit, sich nüchtern mit dem Faktenkern der Mietpreisbremse auseinanderzusetzen“, sagt der Steinbacher Makler Benjamin Weber. Denn die Neuregelung kann jeden Vermieter treffen – egal ob Großkonzern mit zehntausenden Wohneinheiten oder privater Vermieter mit lediglich einem einzigen Objekt.

## Höchstens zehn Prozent mehr

Die zentrale Neuerung ist vergleichsweise einfach: Bei Bestandsimmobilien darf die Miete dort, wo die Mietpreisbremse gilt, bei einer Neuvermietung maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete für die jeweilige Immobilien-Kategorie liegen. Für die Ermittlung der Vergleichsmiete müssen anerkannten Verfahren herangezogen werden, beispielsweise ein qualifizierter Mietspiegel, falls in der Region vorhanden, oder ein gutachterlicher Vergleich mit dafür geeigneten Wohnungen oder Häusern.

„Von der Zehn-Prozent-Regelung gibt es aber zahlreiche Ausnahmen“, betont Benjamin Weber. „Die wichtigste: Die Mietpreisbremse gilt keineswegs flächendeckend.“ Der Bundestag hat nämlich in diesem ganz speziellen Fall die Regierungen der Bundesländer dazu ermächtigt, Gebiete festzulegen, in denen die Mietpreisbremse gelten soll. Im restlichen Gebiet des jeweiligen Bundeslands

## Ausnahme bei Neubau und Renovierung

„Doch selbst in ihren geografischen Geltungsbereichen ist nicht jeder Vermieter der Mietpreisbremse unterworfen“, sagt Benjamin Weber. Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt werden, dürfen zu höheren Preisen vermietet werden. Das gilt ebenfalls nach einer grundlegenden Renovierung von Wohnraum, auch wenn dieser erheblich älter ist und möglicherweise schon vorher vermietet war. Darüber hinaus hat der Gesetzgeber eine weitere Sicherung für die Einkünfte von Vermietern eingezogen: Wenn bisher eine Miete gezahlt wurde, die über dem Zehn-Prozent-plus-Niveau lag, kann diese

findet sie keine Anwendung. Die Länder haben damit bis 2020 Zeit, aber zumindest in Hessen wird es wohl erheblich schneller gehen. Nach Informationen der FAZ will das zuständige Landes-Umweltministerium noch in diesem Jahr Preisbremse-Zonen festlegen. Derzeit laufen im Ministerium Untersuchungen zum Mietgefüge in der Fläche des Bundeslandes, auf deren Grundlage die Festlegung erfolgen soll. In Hessen gilt übrigens seit rund einem Jahr eine eigene, landesseitige Mietpreisbremse mit etwas anderen Bestimmungen. Betroffen sind 23 Städte, darunter Frankfurt, Wiesbaden und Darmstadt, im Hochtaunuskreis Bad Homburg, Friedrichsdorf und Kronberg. Ob die Zonen für die „neue“ Mietpreisbremse auf Grundlage von Paragraf 556 BGB deckungsgleich mit den bisherigen sein werden, steht noch nicht fest.

auch in Zukunft von einem Nachmieter verlangt werden. „Niemand kann gezwungen werden, einen einmal gezahlten Mietzins zu reduzieren – auch nicht nach einer Neuvermietung der Wohnung“, fasst Benjamin Weber zusammen. Neben der reinen Begrenzung des Mitniveaus verlangt der Gesetzgeber in Mietpreisbremsen-Gebieten in Zukunft auch mehr Transparenz: Der Vermieter muss dem Mieter Auskunft darüber geben, wie er auf seine Preisvorstellung kommt, und das Einhalten des Höchstniveaus nachweisen. Das kann beispielsweise durch die Vorlage des qualifizierten Mietspiegels oder eines Gutachtens geschehen.

IHRE IMMOBILIENEXPERTEN IM VORDERTAUNUS

VERMITTLUNG | VERWALTUNG | BEWERTUNG | seit 1979 WEBER Immobilien  
WEBER Immobilien, Feldbergstraße 16, 61449 Steinbach (Inhaber: Hans-Jürgen Weber)

IMMOBILIENPROFI  
TOP25

ivd

Das Markenzeichen  
qualifizierter Immobilienmakler,  
Verwalter und Sachverständiger