

Mietpreisbremse in Leipzig und Dresden

Die Landesregierung Sachsen hat für Leipzig und Dresden eine Mietpreisbremse beschlossen, die voraussichtlich ab 13.07.2022 in Kraft treten soll und vorerst bis 31.12.2025 befristet ist.

1. Geltungsbereich:

Die Mietpreisbremse gilt nicht für Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden (§ 556f Satz 1 BGB). Dies betrifft Wohnungen, die erstmals nach dem 01.10.2014 errichtet worden sind, also in Neubauten, erstmals zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschosse oder umgebaute Industriebauten. Neugebauten Wohnungen ist die Erstvermietung von Wohnungen gleichgestellt, die erstmals nach umfassender Modernisierung vermietet werden (§ 556f Satz 2 BGB).

Der Begriff der Modernisierung im Sinne von § 556f Satz 2 BGB entspricht dem Modernisierungsbegriff aus § 555b BGB. Umfassend ist eine Modernisierung, wenn sie einen wesentlichen Bauaufwand erfordert und zudem einen solchen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheinen lässt (BGH 11.11.2020, VIII ZR 369/18). Ein wesentlicher Bauaufwand wird dann bejaht, wenn er mindestens 1/3 des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen finanziellen Aufwands - ohne Grundstücksanteil - erreicht. In die Berechnung des wesentlichen Bauaufwand dürfen lediglich Kosten einfließen, die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b BGB angefallen sind. Reine Erhaltungsmaßnahmen im Sinne von § 555b BGB bleiben unberücksichtigt. Werden Zuge der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen gleichzeitig Erhaltungsmaßnahmen mit erledigt, ist bei der im Rahmen des § 556f Satz 2 BGB erforderlichen Bestimmung des wesentlichen Bauaufwand ein (zeitanteiliger) Abzug der angefallenen Kosten insoweit vorzunehmen, als Bauteile oder Einrichtungen der Wohnung, die zwar noch nicht mangelhaft, aber bereits über einen erheblichen Anteil ihrer Lebensdauer abgenutzt sind, durch solche von besserer Qualität ersetzt werden (modernisierende Instandsetzung).

Bei der Prüfung der qualitativen Auswirkungen der Modernisierungsmaßnahmen ist von maßgebender Bedeutung, ob die Wohnung durch die Arbeiten in mehreren - nicht notwendigen allen - wesentlichen Bereichen (insbesondere Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallation bzw. energetische Eigenschaften) so verbessert wurde, dass die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt ist.

2. Folgen der Mietpreisbremse

- a) Als Konsequenz darf die neue Vertragsmiete die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens 10 % übersteigen (§ 556d BGB). Es empfiehlt sich daher, die ortsübliche Vergleichsmiete unter fiktiver Berücksichtigung der von Ihnen geplanten

Baumaßnahmen mittels des „Mietspiegelrechners“ der Stadt Leipzig zu ermitteln, um zu klären, ob die von Ihnen kalkulierte Zielmiete zulässig ist.

- b) Die vereinbarte Neuvertragsmiete darf die 10 %-Grenze bis zur Höhe der Vorvertragsmiete übersteigen, wobei Mietminderungen oder Mieterhöhungen außer Acht bleiben, die mit dem Vormieter innerhalb des letzten Jahres vor der Beendigung des vor Mietverhältnisses vereinbart wurden (§ 556e BGB). Da keine der derzeit vereinbarten Mieten unter Berücksichtigung der von Ihnen geplanten Baumaßnahmen die ortsübliche Miete um mehr als 10 % übersteigt, kommt diese Variante nicht zum Tragen.
- c) Hat der Vermieter in den letzten 3 Jahren vor Beginn des (neuen) Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b BGB durchgeführt, so darf die nach § 556d BGB zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 BGB ergäbe (§ 556e BGB). Grundlage der Berechnung ist dabei die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen.
- d) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Übersteigt die vereinbarte Miete die zulässige Miete, muss der unzulässige Teil der Miete an den Mieter zurückgezahlt werden.
- e) Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter vor Unterzeichnung des Mietvertrages durch diesen unaufgefordert Auskunft in Textform zu erteilen,
- im Falle eines Neubaus, dass die Wohnung nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wurde,
 - im Falle einer umfassenden Modernisierung, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt,
 - im Falle einer höheren Vormiete, wie hoch die Vormiete war bzw.
 - im Falle von Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der letzten 3 Jahre vor Mietbeginn, dass in den letzten 3 Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Wird die Auskunft nicht erteilt, kann sich der Vermieter nicht auf eine nach §§ 556e oder f BGB zulässige Miete berufen.

Insoweit sollte die Auskunft bereits in die Mietverträge eingearbeitet werden.

Holt der Vermieter die Auskunft in Textform nach, kann er sich erst 2 Jahre nach Auskunftserteilung auf eine nach §§ 556e oder f BGB zulässige Miete berufen (§ 556g Abs. 1a BGB).

- f) Der Mieter kann eine vom Vermieter unter Verstoß gegen §§ 556d und e BGB nicht geschuldete Miete zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften der Mietpreisbremse gerügt hat, namentlich die vom Vermieter erteilte Auskunft unzutreffend ist. Rügt der Mieter den Verstoß mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses oder war das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet, kann er nur noch die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete zurückverlangen (§ 556g Abs. 2 BGB).
- g) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften der Mietpreisbremse maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hore hierüber unschwer Auskunft erteilen kann. Für Modernisierungsmaßnahmen muss die Erhöhung wie bei einer Mieterhöhungserklärung berechnet werden (§ 556g Abs. 3 BGB).

3. Was ist zu Tun?

1. Vermieter

- Anpassung an Vertragsformularen für die Vermietung von Wohnungen ab 13.07.2022
- Dokumentation und Archivierung von Informationen, die zur Erfüllung von künftigen Auskunftsverlangen benötigt werden.

2. Mieter

- Wurde vermietenseits die Auskunft nicht erteilt - Geltendmachung der Auskunft
- Wurde die Auskunft erteilt, weitergehende Auskunft über diejenigen Tatsachen verlangen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblich sind