

## Die Mietpreisbremse

Informationen  
zur Mietpreisbremse

Wohnraumversorgung

Wohngeld

Wohnraumerhaltung

Fehlbelegungsabgabe

Markt- und Mietpreisentwicklung

### Das Wichtigste in Kürze

#### Was ist die Mietpreisbremse?

Durch die Mietpreisbremse wird die Wiedervermietungsmiete der Höhe nach begrenzt. Die Begrenzung liegt bei der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 %.

#### Was sind die Voraussetzungen?

- Es wurde ein Mietvertrag über Wohnraum am 28.06.2019 oder später abgeschlossen (Inkrafttreten der Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung)
- Die Rechtsverordnung gilt für das betreffende Gebiet. In Frankfurt am Main gilt sie im gesamten Stadtgebiet sowie in weiteren 30 hessischen Gemeinden.

\_\_\_ Hinweis: Rechtslage vor dem 28.06.2019

Vor dem 28.06.2019 gab es für Frankfurt am Main bereits eine Mietenbegrenzungsverordnung. Diese war jedoch nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 17.07.2019 (Az.: VIII ZR 130/18) nichtig. Bei Mietverträgen, die vor dem 28.06.2019 geschlossen wurden, kann der Mieter somit keinen Verstoß gegen die Mietpreisbremse geltend machen.

#### Wann ist die Mietpreisbremse nicht anwendbar?

- Der Wohnraum ist zum vorübergehenden Bedarf vermietet
- Es handelt sich um möblierte Mieträume, die sich in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung befinden
- Es handelt sich um Wohnräume, die spezielle soziale Angebote für Personen mit dringendem Wohnbedarf aufweisen

- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim
- Preisgebundener Wohnraum
- Verträge mit Bezugnahme auf einen vorangehenden Mietvertrag
- andere Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume, insbesondere gewerbliche Mietverhältnisse
- Mischmietverhältnisse, bei denen das Element der Gewerbemieträume überwiegt

#### Welche Ausnahmen gibt es von der Mietpreisbremse?

##### \_\_\_ Berücksichtigung der Vormiete

Ist die Miete, die im vorherigen Mietverhältnis geschuldet wurde (Vormiete), höher als die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 %, darf der Vermieter diese Miete bei Wiedervermietung vereinbaren.

Für Mietverhältnisse, die bis einschließlich 31.03.2020 geschlossen wurden, gilt das nicht, wenn die Vormiete innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des (Vor-)Mietverhältnisses vereinbart wurde.

##### \_\_\_ Erstmals genutzte Wohnungen

Betroffen sind Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und/oder vermietet wurden.

##### \_\_\_ Erstvermietung umfassend modernisierter Wohnungen

Hier ist Voraussetzung, dass es sich um eine Modernisierung im Sinne von § 555b Nr. 1, 3-6 BGB handelt.

Eine umfassende Modernisierung ist anzunehmen, wenn die Investition etwa ein Drittel

des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht. Die Ausnahme von der Mietpreisbremse gilt nur für die erste Vermietung nach der umfassenden Modernisierung.

### \_\_\_ **Nicht umfassende Modernisierung**

Die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 % darf auch überschritten werden, wenn der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b BGB durchgeführt hat. Maßgeblich ist, dass sie der Vermieter durchgeführt haben muss. Hat bereits der Voreigentümer die Maßnahmen durchgeführt, kann sich der jetzige Vermieter nicht auf diese Ausnahme berufen.

Liegen die Voraussetzungen für die Ausnahme vor, darf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 % um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach Modernisierung ergäbe (siehe hierzu unser gesondertes Infoblatt „Modernisierung“).

### \_\_\_ **Hinweispflicht auf Ausnahmen**

Beruft sich der Vermieter auf eine der Ausnahmen von der Mietpreisbremse, muss er den Mieter **vor Vertragsschluss in Textform** hierauf hinweisen. Hat der Vermieter die Auskunft unterlassen, kann er sich nicht auf eine Ausnahme berufen. Holt er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nach, kann er sich erst zwei Jahre danach auf die zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft zwar erteilt, aber nicht in der vorgeschriebenen (Text-)Form, kann er sich auf eine zulässige Miete erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

### **Was kann ich tun, wenn ein Verstoß vorliegt?**

#### \_\_\_ **Begrenzung der Miete auf eine zulässige Höhe; Rüge**

Die über die zulässige Höhe (110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete) hinausgehende Miete kann der Mieter verweigern, da sie unwirksam ist. Um keine Kündigung zu riskieren, muss die zulässige Miete zweifelsfrei feststehen. Hierzu sollten Sie sich in jedem Fall beraten lassen.

Für den Mieter reicht es aus, den Verstoß gegen die Mietpreisbremse in Textform lediglich zu rügen. Nur wenn der Vermieter vor Vertragsschluss über eine der oben genannten Ausnahmen von der Mietpreisbremse unaufgefordert Auskunft erteilt hat, muss sich die Rüge des Mieters auf diese Auskunft beziehen.

Tipp: Verwenden Sie unseren Musterbrief im Anhang unseres Infoblatts.

### \_\_\_ **Rückforderung zu viel gezahlter Miete**

Der Vermieter hat zu viel gezahlte Miete herauszugeben. Geleistetes kann auch zurückgefordert werden, wenn der Mieter gewusst hat, dass er nicht verpflichtet war, zu leisten. Voraussetzung ist aber immer, dass ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse gerügt wurde und die zurückverlangte Miete nach dem Zugang der Rüge fällig geworden ist.

### \_\_\_ **Hinweis: Rechtslage ab 01.04.2020**

Für Mietverträge, die ab dem 01.04.2020 geschlossen worden sind, hat der Mieter einen Anspruch auf Rückzahlung der gesamten ab Beginn des Mietverhältnisses zu viel gezahlten Miete, wenn er den Verstoß gegen die Mietpreisbremse in den ersten 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses rügt. Rügt der Mieter den Verstoß erst später oder war das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet, kann er nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete zurückverlangen.

### \_\_\_ **Auskunftsanspruch des Mieters**

Der Mieter hat gegenüber dem Vermieter einen Anspruch auf Auskunft über diejenigen Umstände, die der Mieter zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete oder den möglichen Ausnahmetatbeständen benötigt. Allgemein zugängliche Quellen (z. B. Mietspiegel) kann der Mieter selbst nutzen. Soweit der Mieter Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen verlangt, muss diese eine nachvollziehbare Berechnung des Erhöhungsbetrags auf Grund der entstandenen Kosten enthalten.

Inwieweit weitere Rechte bestehen (z. B. Kündigung, Schadensersatz), muss im jeweiligen Einzelfall geklärt werden.

### **Wer kann mir weiterhelfen?**

Die **Mietrechtliche Beratung im Amt für Wohnungswesen** berät Sie gerne zum Thema Mietpreisbremse sowie zu weiteren Fragen rund um das Mietrecht. Wir beraten Ratsuchende, deren Nettoeinkommen 2.150 € zuzüglich 650 € für jede weitere zum Haushalt gehörende Person nicht übersteigt.

#### **Sprechzeiten**

nach telefonischer Terminvereinbarung  
☎ 069 / 212 – 4 00 46

#### **Servicetelefon Mietrechtsberatung**

☎ 069 / 212 – 3 47 11

dienstags + freitags von 08:30 – 12:00 Uhr

*Unsere Adresse*

Adickesallee 67/69  
60322 Frankfurt am Main

*So erreichen Sie uns*

RMV U 1,2,3,8, Bus 32.  
Miquel-/ Adickesallee / Polizeipräsidium

E-Mail

[mietrechtliche.beratung@stadt-frankfurt.de](mailto:mietrechtliche.beratung@stadt-frankfurt.de)

Internet [www.wohnungsamt.frankfurt.de](http://www.wohnungsamt.frankfurt.de)

## Musterbrief Mietpreisbremse

Erna Mieterin  
Wohnstraße 1  
6XXXX Frankfurt am Main

Frankfurt, den .....  
Tel.: .....

Egon Vermieter  
Hausstraße 15  
6XXXX Frankfurt am Main

Mietvertrag vom XX.XX.XXXX; ggf. Mieter-Nr.: XXXXXX  
Anwendung der Mietpreisbremse

Sehr geehrte/r Frau/ Herr Vermieter,

ich/wir habe/n mit oben genanntem Vertrag bei Ihnen eine Wohnung zu einer Nettomiete von **XXXX €** zum **XX.XX.XXXX** gemietet. Die Wohnung weist eine Quadratmeterzahl von **XX** auf.

Mit Einführung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes und der Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung gilt in Frankfurt am Main die sogenannte Mietpreisbremse. Gemäß § 556d Abs. 1 BGB darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen.

Um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln, habe/n ich/wir den aktuellen Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main herangezogen. Hiernach ergibt sich für unsere Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von **XXXX € monatlich**.

Daraus ergeben sich folgende Daten:

Ortsübliche Miete:	XXXX €
+ 10% der ortsüblichen Miete:	XX €

= zulässige Miete: XXXX €

Meine/Unsere bisherige Miete übersteigt die zulässige Miete um **XX €**. Vorsorglich rüge ich daher einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse und behalte mir bereits jetzt die Rückforderung zu viel gezahlter Miete vor.

Alternative 1 (wenn der Vermieter Angaben zu möglichen Ausnahmen gemacht hat)

Sie begründen die Überschreitung wie folgt: ...

Hierzu möchte ich folgendes mitteilen: ...

Ggf. bitte/n ich /wir Sie, die Ausnahme hinsichtlich folgender Punkte näher zu erläutern und/oder nachzuweisen/zu belegen: ...

Alternative 2 (wenn der Vermieter bisher keine derartigen Angaben gemacht hat)

Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn sind, wenn die zulässige Miete überschritten ist, gemäß § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB teilunwirksam. Derjenige Teil, der die zulässige Miete überschreitet, ist unwirksam. **Somit ist von mir/uns nur die zulässige Miete in Höhe von XXXX € zu zahlen.**

Bitte teilen Sie mir/uns bis zum **XX.XX.XXXX** mit, ob sie die neu berechnete Miete akzeptieren.

Mit freundlichen Grüßen