

Mietpreisbremse für Leipzig

Seit dem 13.07.2022 gilt in Leipzig bei der Wiedervermietung von Wohnraum die Mietpreisbremse.

Grundlage bildet der Beschluss über die Sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung (SächsMPBVO) vom 31.05.2022. Sie gilt bis zum 31.12.2025.

- Was regelt die Mietpreisbremse?

Der Vermieter darf seit dem 13.07.2023 bei der Wiedervermietung von Wohnungen als zulässige Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten), höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 % verlangen.

Maßgeblich für die Prüfung, ob die Mietpreisbremse für das Mietverhältnis gilt, ist nicht der Beginn des Mietverhältnisses, sondern der Abschluss des Mietvertrages.

Die Mietpreisbremse gilt auch für **Staffelmietverträge** (§ 557a Abs. 4 BGB), hier sowohl für die Ausgangsmiete als auch für alle nachfolgenden Staffeln.

Bei **Indexmietverträgen** (§ 557b Abs. 4 BGB) gilt die Mietpreisbremse nur für die Ausgangsmiete.

Die Mietpreisbremse gilt nicht für Gewerberaum, für Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB) und nicht für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB).

- Welche Ausnahmen gibt es?

1. Die Mietpreisbremse gilt nicht für Neubauwohnungen (§ 556f Satz 1 BGB), die nach dem 01.10.2014 erstmals bezugsfertig geworden sind.
2. Wohnungen, die erstmalig nach einer umfassenden Modernisierung (§ 556f Satz 2 BGB) vermietet werden, fallen ebenfalls nicht unter die Mietpreisbremse.
3. Hat der Vermieter in den letzten 3 Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses modernisiert, darf er die ortsübliche Vergleichsmiete für die nicht modernisierte Wohnung plus 10 % fordern, zuzüglich des Modernisierungszuschlages, wie er sich nach einer Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 BGB ergeben würde (§ 556e Abs. 2).
4. Lag die Miete des unmittelbar vorangegangenen Mietverhältnisses bereits über der höchstzulässigen Miete laut Mietpreisbremse, darf der Vermieter eine Miete bis zur Höhe der Vormiete wirksam vereinbaren (§ 556e Abs. 1 BGB). Mieterhöhungen, die innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Vermieter vereinbart wurden, bleiben jedoch unberücksichtigt.

- **Welche Auskunftspflichten des Vermieters bestehen?**

Der Vermieter muss lediglich mitteilen, dass er sich auf eine der Ausnahmen beruft.
Er ist nicht verpflichtet, unaufgefordert detaillierte Angaben zur Modernisierung zu machen.

Die Auskunft muss er dem potentiellen Mieter vor dem Vertragsabschluss in Textform mitteilen.

- **Was sind die Rechtsfolgen bei einem Verstoß?**

- Die Obergrenzen bei der Mietpreisbremse sind zwingend.
- Abweichende vertragliche Vereinbarungen sind unwirksam.
- Der Mieter kann vom Vermieter die Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete verlangen.

- **Was tun beim Verdacht eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse?**

Der Mieter muss den Verstoß gegen die Mietpreisbremse in Textform gegenüber dem Vermieter rügen.

Eine **einfache Rüge** ist ausreichend, wenn sich der Vermieter nicht auf eine Ausnahme nach §§ 556e oder 556f BGB beruft oder den Mieter nicht vor Vertragsabschluss informiert hat.

Die **qualifizierte Rüge** durch den Mieter ist erforderlich, wenn sich der Vermieter auf eine Ausnahme beruft und bereits vorvertragliche Informationen erteilt hat.

Der Vermieter muss auf Verlangen des Mieters Auskunft über Tatsachen geben, die zur Prüfung der zulässigen Miete notwendig, aber dem Mieter nicht zugänglich sind (§ 556g Abs. 3 BGB)

Zu beachten ist:

Erfolgt die Rüge **innerhalb von 30 Monaten nach Mietvertragsabschluss (!)** und ist das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge noch nicht beendet, können alle Mietüberzahlungen ab Mietbeginn zurückgefordert werden.

Erfolgt die Rüge erst **nach Ablauf von 30 Monaten nach Mietvertragsabschluss (!)** besteht ein Rückforderungsrecht bezüglich der nach Zugang der Rüge zu viel gezahlten Miete.

Der Rückzahlungsanspruch unterliegt einer Verjährungsfrist von 3 Jahren (§ 195 BGB).