

Haus & Grund Worms informiert zum Thema:

aktuell: Beschränkungen von Mieterhöhungen

15.003

Kappungsgrenzenverordnung und Mietpreisbremse

Seit Monaten geistern die kontrovers diskutierten Begriffe zur Reduzierung der Möglichkeit von Mieterhöhungen durch die Pressemeldungen. Jeder hat sie bereits gehört, wenige können etwas damit anfangen und die Begriffe werden all zu oft verwechselt. Dieses Infoblatt zeigt Ihnen, ob Sie von den Auswirkungen betroffen sind.

Es geht hierbei um die Begrenzung von Mietsteigerungen. Die Kappungsgrenzenverordnung betrifft das Mietverhältnis im Bestand, während die gesetzlichen Bestimmungen zur Mietpreisbremse Neuvermietungen erfassen.

Die Kappungsgrenzenverordnung:

Hierbei handelt es sich um ein Landesgesetz, das am 12. Februar 2015 in Kraft getreten ist und befristet bis zum 12. Februar 2020 Gültigkeit hat, danach also infolge der Befristung automatisch außer Kraft tritt. In Rheinland-Pfalz sind die Gemeinden Landau in der Pfalz, Mainz, Speyer und Trier betroffen.

Es handelt sich um Gebiete im Sinne des § 558 Abs. 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. In festgelegten Städten darf die Miete bei bestehenden Mietverträgen innerhalb von drei Jahren nur um maximal 15 Prozent statt um 20 % angehoben werden.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) ...

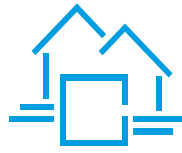
(2) ...

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(4) ...

(5) ...

(6) ...



Die Mietpreisbremse:

- Die Bestimmungen des BGB regeln in den §§ 556d bis 556g bzw. in §§ 577a und 577b BGB, dass die Landesregierungen für die Dauer von höchstens fünf Jahren Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ausweisen dürfen. Hier wird die deutliche Parallel zur Kappungsgrenzenverordnung deutlich.

In diesen Gebieten darf die zulässige Miete bei der Wiedervermietung von Wohnungen nicht mehr als 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Landesregierungen können von der Verordnungsermächtigung wiederholt aber nur bis spätestens zum 31. Dezember 2020 Gebrauch machen (§ 556 d BGB)

- Kraft Gesetzes bestehen vier Einschränkungen:

- ① Eine vor Inkrafttreten der Verordnung vereinbarte Miete, die oberhalb der zulässigen Höchstmie-te liegt, darf auch bei der Wiedervermietung verlangt werden (§ 556e BGB).
- ② Modernisierungskosten, die für innerhalb der letzten drei Jahre durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen angefallen sind, dürfen auf die zulässige Mietobergrenze entsprechend der Regelung der Modernisierungsmieterhöhung aufgeschlagen werden (§ 556e BGB).
- ③ Die Vermietung neu errichteter Wohnungen ist von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen (§ 556f BGB) und
- ④ die erste Vermietung umfassend modernisierter Wohnungen ist von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen (§ 556f BGB).

- Der Mieter hat gegen den Vermieter einen Auskunftsanspruch über die preisbindenden Tatsachen, wenn er diese nicht selbst ermitteln kann. Beanstandet der Mieter die Zulässigkeit der Miethöhe (qualifizierte Rüge), so steht ihm ein Rückforderungsanspruch gegen den Vermieter für künftige die zulässige Höchstmiete überschreitende Mietbeträge zu (§ 556g BGB).

- Für Staffelmieten gelten die Mietobergrenzen für jede Staffel, bei Indexmieten gilt die Mietbegrenzung nur für die vereinbarte Ausgangsmiete (§§ 577a und 577b BGB).