



RECHTLICH GUT BERATEN
Hamburger
Mieterverein e.V.

Mietpreisbremse



14

MIETPREIS

Zum 1. Juli 2015

Mietpreisbremse auch in Hamburg

Ab dem 01.07.2015 bis zum 31.06.2020 gilt für das gesamte Hamburger Stadtgebiet die Mietpreisbremse.

Für Mietverträge, die nach dem 01.07.2015 abgeschlossen werden, darf die Nettokaltmiete maximal 10 % mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung betragen, § 556d BGB. Wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete ist, richtet sich in der Regel nach dem Hamburger Mietenspiegel (zur Einordnung siehe Info 05).

Ausnahmen

Die Mietbegrenzung gilt nicht (§ 556f BGB)

- für Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wurden,
- für Wohnungen, die umfassend, d. h. ähnlich aufwändig wie bei einem Neubau, modernisiert wurden.

Wird eine Neubauwohnung oder eine umfassend modernisierte Wohnung angemietet, kann der Vermieter verlangen, was der Markt hergibt. In den Hamburger Randgemeinden (zum Beispiel Norderstedt, Pinneberg, Ahrensburg) gilt noch keine Mietpreisbegrenzung, weil eine entsprechende Landesverordnung nicht erlassen wurde.

Liegt keine Ausnahme vor, kann die Anwendung der 10 %-Grenze dennoch eingeschränkt sein. Dies gilt in den folgenden zwei Fällen.



Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung.
Beratungszeiten und Mitgliedsbedingungen erfahren
Sie unter: **040/431 394-0**



Beschränkungen

Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldet, höher als die zulässige Miete (ortsübliche Miete plus 10 %), kann der Vermieter diese Miete auch weiterhin verlangen, § 556e Abs. 1 BGB. Um Missbrauch vorzubeugen, bleiben Mieterhöhungen, die der Vermieter mit dem Vormieter innerhalb des letzten Jahres vor Ende des Vormietverhältnisses vereinbart hat, unberücksichtigt.

Hat der Vermieter die Wohnung in den letzten drei Jahren modernisiert, ohne dass es gleich eine umfassende Modernisierung war, kann er auf die zulässige Miete einen Zuschlag berechnen, der einer Mieterhöhung wegen Wertverbesserung (siehe Info 06) entspricht, § 556e Abs. 2 BGB. Er kann dann zulässigerweise die ortsübliche Miete plus 10 % plus Modernisierungszuschlag verlangen.

Hohe Miete rügen!

Stellt der Mieter fest, dass die Miete zu hoch ist, sollte er dies umgehend rügen. Denn ein Anspruch auf Mietsenkung bzw. Rückzahlung gegenüber dem Vermieter besteht erst ab dem Zeitpunkt der Rüge, nicht rückwirkend ab Mietvertragsabschluss.

Die Rüge muss in Textform abgefasst sein und die Beanstandung begründet werden. Der Mieter muss zumindest erklären, wie hoch er die ortsübliche Miete einschätzt.

Tipp

Lassen Sie sich bei der Formulierung der Rüge von MhM-JuristInnen beraten!

Der Mieter muss den Zugang des Schreibens beweisen können, d. h. entweder es per Einschreiben/Rückschein verschicken oder aber in Gegenwart von Zeugen in den Briefkasten des Vermieters stecken. Bei E-Mails oder Telefax gibt es nur dann einen Zugangsbeweis, wenn der Vermieter darauf antwortet. Das Absendeprotokoll ist kein Zugangsbeweis!

Einwendungen wie zum Beispiel umfassende Modernisierung oder höhere Vormiete muss der Vermieter vorbringen. Der Mieter hat einen Auskunftsanspruch, er kann sich Belege für die Höhe der Vormiete oder auch über den Umfang von vorherigen Modernisierungsmaßnahmen zeigen lassen.

Aufgrund des komplizierten Regel-Ausnahmegeflechts empfiehlt sich unbedingt eine Beratung bei MhM, bevor der Vermieter angesprochen wird.

Wichtig

Beweise sichern!

Mieter sollten sich bei der Wohnungsbesichtigung nach Möglichkeit vom Vormieter dessen Kontaktdaten geben lassen, um später nachfragen zu können, wie hoch die Vormiete war oder ob Modernisierungen stattfanden.

