

Die zulässige Miethöhe bei Vertragsabschluss

166
8/20

Die Frage, wie hoch die Miete bei Einzug ist bzw. sein darf, dürfte eine der wichtigsten Fragen sein, die Wohnungssuchende bewegt, wenn sie vor einem Mietvertragsabschluss stehen. Anders ausgedrückt lautet sie: Wie groß sind die Chancen nach der Unterzeichnung eines Mietvertrages mit einer überhöht erscheinenden Miete, dass diese Mietzinsvereinbarung zum Teil unwirksam ist und künftig nur eine geringere als die im Mietvertrag ausgewiesene Miete gezahlt werden muss?

Ehrlicherweise muss man sagen, dass die Chancen hier nicht allzu groß sind. Nach vielfältigen Gesetzesänderungen zu Lasten der Mieter in den letzten Jahren stellt sich die Lage so dar, dass bei den meisten Vertragsabschlüssen eine nachträgliche Senkung der vereinbarten Miethöhe ausscheidet.

Keine vorschnelle Unterschrift!

Dies bedeutet, dass Mieter im Regelfall damit rechnen sollten, die im Mietvertrag festgesetzte Anfangsmiete auch zahlen zu müssen. Eine selbstkritische Einschätzung der eigenen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ist also vor jedem Mietvertragsabschluss immer geboten.

Im Folgenden wollen wir Ihnen erste Anhaltspunkte für die Entscheidung der Frage liefern, ob Sie die mietvertraglich vereinbarte Miethöhe mit Erfolg angreifen können. Die Rechtslage bezüglich der zulässigen Miethöhe bei Vertragsabschluss ist **je nach Wohnungsart unterschiedlich**. Im Wesentlichen sind die im Folgenden vorgestellten sechs Sachverhalte zu unterscheiden:

Ob ein **Untermietvertrag** abgeschlossen wird, ob es sich um eine **Genossenschaftswohnung** oder um eine **Dienstwohnung** handelt, spielt für die Frage der mietpreisrechtlichen Einordnung der Wohnung hingegen keine Rolle. Denn jede dieser Wohnformen oder Wohnungsarten lässt sich einem der sechs genannten Sachverhalte zuordnen.

Eine Rolle dagegen spielt, ob die Wohnung möbliert oder teilmöbliert vermietet wird oder ob ein Gewerbezuschlag vereinbart werden darf. Diese Zuschläge sind dann gegebenenfalls der zulässigen Miete bei Vertragsabschluss hinzuzurechnen. (**Zum Möblierungszuschlag siehe unser Info Nr. 98, zum Teilgewerbezuschlag siehe unser Info Nr. 9.**)

1. Freifinanzierte Alt- und Neubauten

Über 1.500.000 Wohnungen sind den freifinanzierten Wohnungen zuzurechnen. Alt- wie Neubauten. Zu den freifinanzierten Neubauwohnungen zählen auch die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen, bei denen die Sozialbindung abgelaufen ist (**siehe hierzu die Infos Nr. 47 und Nr. 147**).

Anlässlich des Mietvertragsabschlusses konnte bislang im Grundsatz die sog. Marktmiete verlangt werden, also die Miete, die sich nach Angebot und Nachfrage bestimmt.

Seit dem 1.6.2015 gilt nunmehr die so genannte „**Mietpreisbremse**“ der §§ 556 d ff. BGB (**siehe hierzu das Info Nr. 169**). Diese regelt:

- Bei der Wiedervermietung einer Wohnung darf der Vermieter als zulässige Miete höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent fordern (§ 556 d Abs. 1 BGB).
- Alternativ darf der Vermieter auch die bisherige Miete weiter fordern, wenn diese schon über der Grenze „Vergleichsmiete plus 10 Prozent“ lag (§ 556 e Abs. 1 BGB).
- Hat der Vermieter während des vorherigen Mietverhältnisses modernisiert, die mögliche Mieterhöhung aber nicht geltend gemacht, oder modernisiert der Vermieter zwischen Beendigung des bisherigen und Abschluss des neuen Mietverhältnisses, gilt nach § 556 e Abs. 2 BGB: Der Vermieter darf die ortsübliche Vergleichsmiete für die nicht modernisierte Wohnung plus 10 Prozent fordern zuzüglich des Betrages der modernisierungsbedingten Mieterhöhung, wie sie auch in einem laufenden Mietverhältnis gezahlt werden müsste (11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete).

Die „Mietpreisbremse“ gilt nicht für Neubauwohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden (§ 556 f Satz 1 BGB), und nicht für Wohnungen, die erstmals nach einer umfassenden Modernisierung vermietet werden (§ 556 f Satz 2 BGB).

Eine weitere Obergrenze für den Mietpreis bestimmt § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG), der den Tatbestand der **Mietpreisüberhöhung** regelt (**siehe hierzu Info Nr. 21**). Hiernach ist eine Miete unzulässig (und rückforderbar), die 20% - in Ausnahmefällen sogar 50% - über der ortsüblichen Miete liegt und bei deren Vereinbarung ein



„geringes Angebot an Wohnungen ausgenutzt“ wurde.

Im laufenden Mietverhältnis gelten für Mieterhöhungen die §§ 557 ff. BGB (**siehe hierzu Infos Nr. 19 und Nr. 20**).

2. „Alte“ Sozialwohnungen

Zum Bezug einer solchen Wohnung braucht man einen vom bezirklichen Wohnungsamt ausgestellten Wohnberechtigungsschein (WBS) (**siehe hierzu Info Nr. 72**).

Ein Mieterwechsel im Sozialen Wohnungsbau allein darf zu keiner **Mieterhöhung** führen. Ein neuer Mieter zahlt also zu Beginn des Mietverhältnisses in der Regel genau den Mietbetrag, den der ausgezogene Mieter zuletzt zahlen musste. Im Sozialen Wohnungsbau gilt das **Prinzip der Kostenmiete**. Nur wenn sich die Kosten für die Wirtschaftseinheit, die sog. laufenden Aufwendungen, erhöhen, darf die Miete steigen (**siehe hierzu Info Nr. 53**). Mieter im Sozialen Wohnungsbau haben das Recht, die Unterlagen für die errechnete Kostenmiete jederzeit beim Vermieter einzusehen bzw. sich - gegen Kostenerstattung - Fotokopien zusenden zu lassen.

Durch öffentliche Mittel (z.B. öffentliche Baudarlehen, Aufwendungszuschüsse, Aufwendungsdarlehen) soll die Kostenmiete auf ein für die Mieter erträgliches Maß reduziert werden. Dieses hehre politische Ziel wird gleichwohl immer seltener erreicht. So lagen die Bruttowarmmieten Ende 2010 je nach Wohnungsbauprogramm zwischen 6,77 €/m²/mtl. und 8,24 €/m²/mtl.

3. „Anschlussförderungswohnungen“

Bei rund 20.000 Sozialwohnungen hat der Berliner Senat die so genannte Anschlussförderung eingestellt. Die Folge: Bei diesen Wohnungen darf die unsubventionierte Kostenmiete verlangt werden (**siehe hierzu Info Nr. 165**). Diese kann zwischen 12 € und 18 € pro qm liegen. Wir raten deshalb dringend, vor der Anmietung einer solchen Wohnung Rechtsrat einzuholen.

4. Sozialwohnungen ab 2014 erstellt

Die Errichtung neuer Sozialwohnungen wird seit dem Jahr 2014 wieder gefördert. Sukzessive werden diese neuen Sozialwohnungen fertig gestellt und können bezogen werden. Für den Bezug der neuen Sozialwohnungen ist ebenfalls die Vorlage eines WBS notwendig. Bei einem Teil der neuen Sozialwohnungen wird sich die Miethöhe auch nach der Höhe des Einkommens richten. Auch hier ist bei anfänglichen Mieten bis 7,00 €/m² monatlich die Vorlage eines WBS und für Mieten

darüber bis 8,00 €/m²/mtl. die Vorlage einer Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz erforderlich.

Der neue Soziale Wohnungsbau erfolgt im Rahmen des **Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)** vom 13.9.2001 (BGBI. I, S. 2376). Dies bedeutet unter anderem:

- Das Prinzip der Kostenmiete (Wirtschaftlichkeitsberechnung) entfällt und wird ersetzt durch eine in der Förderzusage festgelegte höchstzulässige Miete (vgl. § 28 WoFG).
- Das Mieterhöhungsrecht regelt sich nach §§ 556 ff. BGB.

5. So genannte „WBS-Wohnungen“

Wurde die Altbauwohnung nach den **ModInstRL 95 „Soziale Stadtneuerung“** modernisiert, gilt Folgendes:

Ab Bezug der Wohnung mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein wird die Miete jeweils für die Dauer von drei Jahren ab Vorlage des Wohnberechtigungsscheins auf die vom Senat festgelegte Mietobergrenze (Einstiegsmiete für Sozialbauwohnungen) subventioniert. Diese Mietobergrenze liegt seit 1.4.2015 bei 5,15 €/m² nettokalt (ABI. 2013, Seite 2071).

6. Vertraglich geförderte Wohnungen

Der vertraglich vereinbarte Wohnungsbau (einige tausend Wohnungen) wird durch Zinszuschüsse oder Aufwendungshilfen aus Haushaltssmitteln gefördert, die jedoch keine öffentlichen Mittel für Sozialwohnungen sind (**siehe hierzu Info Nr. 153**). Umgangssprachlich wird diese Förderung in Berlin als „2. Förderweg“ bezeichnet (vgl. § 88 d II. WoBauG).

Seit dem 1. Januar 2016 ist für die Anmietung einer vertraglich geförderten Wohnung (wieder) die Vorlage einer kostenpflichtigen RLvF-Bescheinigung (nach den Richtlinien vereinbarte Förderung - RLvF) notwendig. Die einzuhaltenden Einkommensgrenzen und zulässigen Wohnungsgrößen im vertraglich geförderten Wohnungsbau liegen über den Grenzen für Sozialwohnungen.

Die **Einstiegsmiete** beträgt wohnlageabhängig zwischen 4,50 € und 9,- € pro qm Wohnfläche (ohne Betriebskosten). Sie wird zwischen dem Eigentümer und der Investitionsbank Berlin (IBB) vor Baubeginn vereinbart.

