

Mietpreisbremse in der Mainspitze erneuert

Die Hessische Landesregierung hat in der Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung vom 11. Juni 2019 (GVBl. S. 78) 31 Städte und Gemeinden, darunter Bischofsheim und Ginsheim-Gustavsburg sowie Rüsselsheim, zu Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB erklärt.

Das hat zur Folge, dass in der Mainspitze die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen darf (§ 556d Abs. 1 BGB). War die Vormiete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete, höher, darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden.

Das gilt nicht für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, und für die Erstvermietung nach umfassender Modernisierung. Will der Vermieter diese Ausnahmen in Anspruch nehmen, hat er den Mieter vor Vertragsabschluss unaufgefordert über die einschlägige Ausnahme zu informieren. Soweit die Auskunft nicht erteilt wird, kann sich der Vermieter auf die Ausnahme nicht berufen und darf höchstens die „preisgebremste“ Miete fordern. Zahlt der Mieter trotzdem die überhöhte Miete, muss er den Gesetzesverstoß rügen. Vor der Rüge gezahlte Beträge sind verloren.

Hier besteht für Vermieter wie für Mieter vor Abschluss eines Wohnraummietvertrags erheblicher Beratungsbedarf. Denn weder als Vermieter noch als Mieter wollen Sie Geld verschenken. Sprechen Sie uns daher rechtzeitig an, um einen Beratungstermin zu vereinbaren, damit Ihre Miete zutreffend vereinbart werden kann.

Bischofsheim, 22. Juli 2019