

Mietpreisbremse



Mieter fragen – Kurt Schindler, Vorsitzender des Mieterbundes Regensburg e.V., antwortet:



Frage von Ferdinand Sch. aus Regensburg:

Ich habe ab Februar dieses Jahres eine Wohnung gemietet. Die Nettomiete beträgt 780 Euro. Nun habe ich erfahren, dass der Vormieter zuletzt für diese Wohnung 660 Euro bezahlt hat. Nach dem Regensburger Mietspiegel ist die Wohnung mit 674 Euro zu bewerten. Da müsste doch die Mietpreisbremse beachtet werden, oder?

Kurt Schindler, Vorsitzender des Mieterbundes Regensburg:

Seit 1. August 2015 gilt auch in Regensburg die Mietpreisbremse, die in der Mietpreisbegrenzungsverordnung Bayern geregelt ist. Mittlerweile liegen Urteile vor, nach denen Vermieter bei einem Verstoß gegen die Bestimmungen der Mietpreisbremse die zu viel gezahlte Miete zurück erstatten müssen.

Das Amtsgericht Lichtenberg hat in diesem Sinne zu Gunsten eines Mieters entschieden. Dieser hatte seinen Vermieter auf Rückzahlung vermeintlich überbezahlter Miete verklagt. Im Mietvertrag war für eine Wohnung von 74 Quadratme-

ter eine Kaltmiete von 562 Euro, also umgerechnet 7,60 Euro pro Quadratmeter, vereinbart. Die geltende Mietpreisbegrenzungsverordnung sah für die Mietwohnung jedoch eine um 32,47 Euro monatlich niedrigere Miete vor.

Aus dem maßgeblichen Mietspiegel für 2015 ergab sich eine Vergleichsmiete von 6,51 Euro pro Quadratmeter. Die vom Kläger gezahlte Miete überschritt diese Grenze, weil 6,51 Euro plus zehn Prozent eine zulässige Höchstmiete von 7,16 Euro pro Quadratmeter ergibt. Somit waren für die Mietwohnung maximal 529,55 Euro zu zahlen.

Der Vermieter musste dem Mieter die Differenz von 32,47 Euro monatlich zurückzahlen (Amtsgericht Lichtenberg, Urteil vom 28. September 2016, Aktenzeichen: 2 C 202/16). Wenn also der Mietpreis nach dem Mietspiegel mit 674 Euro berechnet ist, kann im Falle der Neuvermietung unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse allenfalls eine Nettomiete von 741,40 Euro verlangt werden.

Mieterbund Regensburg e.V., Am Römling 7, 93047 Regensburg,
Tel.: (09 41) 5 57 54, Internet: www.mieterbund-regensburg.de
Die einzige Regensburger Interessenvertretung für Mieter im Deutschen Mieterbund