

Pressemitteilung

MIETPREISBREMSE IN BAYERN: WAS MIETER UND VERMIETER AB DEM 1. AUGUST WISSEN SOLLTEN

Passau / Hamburg, 05.08.2015 – Nach Berlin, Hamburg und Nordrhein-Westfalen kommt die Mietpreisbremse ab dem 1. August auch in Bayern. In 144 Kommunen gilt dann: Bei Neuvermietungen darf die Miete fortan nur noch zehn Prozent über dem ortsüblichen Niveau liegen. 127 der betroffenen Kommunen liegen in Oberbayern, die meisten im Großraum München. Allein in München werden jährlich rund 50.000 Wohnungen neu vermietet. 70 Prozent der Münchener leben zur Miete.

Was Mieter und Vermieter ab dem ersten August beachten müssen, erklären die unabhängige Immobilienberatung talocasa und Martin Gründobler, Immobilienexperte bei der bayrischen Hatz & Popp Immobilien.

Wie ermittelt man die ortsübliche Vergleichsmiete?

Die neue Traumwohnung ist gefunden, der Mietvertrag liegt vor. Doch wie können Mieter nun feststellen, ob der Mietpreis auch den rechtlichen Bestimmungen der Mietpreisbremse folgt? „In Passau haben wir zum Glück einen Mietspiegel. Den gibt es offiziell im Internet. Das Glück hat aber nicht jede Stadt. Wenn kein offizieller Mietspiegel vorliegt, kann man bei vielen Immobilienbörsen im Internet Vergleichsmieten finden. Das ist ein guter Anhaltspunkt“, erklärt Immobilienmakler Martin Gründobler.

Welche Ausnahmen gelten bei der Mietpreisbremse?

Die Regulierung gilt nicht für Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet werden. Nach grundlegender Renovierung ist sie ebenfalls unwirksam. Eine genaue Definition für eine grundlegende Renovierung gibt es allerdings nicht. Als Richtwert gilt: Die Modernisierung muss mindestens ein Drittel des Wertes einer vergleichbaren Neubauwohnung gekostet haben. Der Vermieter muss Mietern Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen und -kosten geben, die er auf die Miete umlegt. So soll gewährleistet sein, dass Mieter einschätzen können, inwieweit die zulässige Miete überschritten wird.

Vermieter müssen Mieten nicht kürzen, wenn sie vor Einführung der Mietpreisbremse über der Vergleichsmiete lag. Muss der Vermieter mir sagen, was mein Vormieter gezahlt hat?

Ja. Vermieter haben eine Auskunftspflicht, der sie nachkommen müssen. Das sei oft aber gar nicht nötig, weiß Gründobler aus Erfahrung: „Meistens lässt sich die Höhe der letzten Miete gar nicht verheimlichen. Vermietungen laufen in der Regel parallel, das heißt der aktuelle Mieter ist oft bei der Besichtigung dabei. Wenn Vermieter dann Falschangaben machten, würde der Mieterinteressent das in der Regel schnell mitkriegen.“

Und wenn der neue Mietpreis nun doch über dem gesetzlich festgelegten Rahmen liegt?

„Der Mietspiegel berücksichtigt nicht alle Ausstattungsmerkmale. Es wird Mieter geben, die bereit sind, zum Beispiel für den schönen Blick auf Donau oder Inn mehr zu zahlen“, so Gründobler. Das Nachsehen haben weniger solvente Mieter. Wer zu Wucherpreisen vermieten wolle, habe in Städten wie Passau nicht die besten Chancen: „Da sind wir auch als Makler ehrlich und weisen den Vermieter darauf hin, dass die gewünschte Miete deutlich über dem Durchschnitt liegt und er so die Wohnung kaum loswerden wird.“ Es gibt zwar gesetzlich die Möglichkeit, den Vermieter zunächst mit einer Rüge auf die zu hohe Miete hinzuweisen und das Geld zurückzufordern, doch der bayerische Makler zweifelt daran, dass viele Mieter diese Gesetze nutzen: „Ich glaube nicht, dass viele Mieten reklamiert werden. Der Aufwand kostet meist mehr, als letztlich durch die gekürzte Miete gespart wird.“ Gerade in Kommunen, die keinen qualifizierten Mietspiegel haben, ist eine gerichtliche Auseinandersetzung schwierig. Denn dann muss ein teurer Gutachter die zulässige Miete ermitteln. Gerade für kleine Kommunen ist die Erstellung eines Mietspiegels eine finanzielle Belastung. Das Bundesjustizministerium empfiehlt, sich im Ernstfall an einen Mieterverein oder Anwalt zu wenden.

Müssen Mieter mit Nachteilen durch die Mietpreisbremse rechnen?

„Viele Eigentümer werden ihr Geld in Zukunft anders anlegen“, ist sich Gründobler sicher. Gerade Kapitalanleger würden künftig lieber in Städten ohne Mietpreisbremse investieren. Langfristig könnten dadurch weniger Mietobjekte auf dem Markt sein.

Die Mietpreisbremse gilt nicht für Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist. Werden Vermieter diese Gesetzeslücke nutzen?

„Das sehe ich im Moment überhaupt nicht. Unsere Vermieter sind zu 80 Prozent an einer langfristigen Vermietung und weniger am Profit interessiert. Von einem guten Mieter, den ich lange halten kann, profitiert letztlich auch die Wohnung.“ Gerade in den Studentenstädten wie Passau fände zudem ein hoher Mieterwechsel statt. Die Mieten seien dadurch immer wieder angepasst worden, große Sprünge gebe es daher bei Mieterhöhungen kaum. Davon seien eher die Großstädte wie München betroffen.

Über HAUSGOLD

HAUSGOLD ist eine hoch skalierbare digitale Asset-Light-Plattform, die mit starker Technologiekompetenz Immobilienverkäufe für Makler und die verkaufenden Immobilieneigentümer wesentlich vereinfacht. Dabei bietet HAUSGOLD den Verkäufern maximale Transparenz in einem stark fragmentierten Umfeld und ermittelt die jeweils für das Verkaufsobjekt geeigneten Immobilienmakler. Darüber hinaus erleichtert HAUSGOLD mit seinen digitalen Maklermanagementtools die Immobiliengeschäfte für Makler und führt diesen wertvolle Kunden zu. Dank eines selbst entwickelten Algorithmus sowie der gesammelten Daten über den Immobilienmarkt und die Performance von Maklern ist HAUSGOLD eine der größten und stärksten digitalen Immobilienplattformen in Deutschland und erreicht hier eine Marktabdeckung von 100 Prozent. HAUSGOLD sitzt in Hamburg, ist ein Service der talocasa GmbH und hat rund 60 Mitarbeiter. Das Unternehmen wird von Sebastian Wagner geleitet, der es 2014 auch gegründet hat.

Pressekontakt:

HAUSGOLD | talocasa GmbH

Freya Matthiessen

Stresemannstraße 29, 7. OG

D-22769 Hamburg

Telefon: +49 40 2261614 - 25