



Nr. 41 vom 09.10.2019



www.muenchenweit.de

in Kooperation mit



HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Update: Mietpreisbremse

Karin H. fragt: Gilt denn nun die Mietpreisbremse für meine möblierte Münchner Wohnung? Und verhält es sich anders mit meiner Wohnung im Münchner Umland?



RAin
Florentina Mantschegg
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Seit 07.08.2019 hat sich hier einiges verändert. Denn seitdem gilt in Bayern die neue Mieterschutzverordnung, mit der die Mietpreisbremse in 162 bayerischen Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt nun Wirkung beansprucht. Die bundesrechtlichen Regelungen zur Mietpreisbremse, die in §§ 556d-g BGB zu finden sind, sind an sich bereits zum 01.06.2015 in Kraft getreten. In Bayern fehlte es jedoch bislang an einer wirksamen Verordnung, die die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt auswies. Dies hat sich nun zum 07.08.2019 geändert.

Die Landeshauptstadt München wird in der nun in Kraft getretenen Verordnung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen. Dies hat zur Folge, dass nunmehr in München die Neuvertragsmieten möblierter und unmöblierter Wohnungen - denn die neue Verordnung gilt für beides gleichermaßen -, von wenigen Ausnahmen abgesehen, maximal um 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Ausnahmen von der Mietpreisbremse sind gesetzlich vorgesehen im Falle von umfassenden Modernisierungen und Neubauten seit dem 01.10.2014. Darüber hinaus kann eine ggf. schon höher gewesene Vormiete geschützt sein. Schließlich darf die ortsübliche Vergleichsmiete um den Betrag einer Modernisierungsmieterhöhung überschritten werden, wenn in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

In Gemeinden mit qualifiziertem Mietspiegel, so etwa in München, kann man die ortsübliche Vergleichsmiete einfach über den Mietspiegel berechnen, der allerdings unmittelbar nur für nicht möblierten Wohnraum gilt. Bei möbliertem Wohnraum ist die Feststellung komplizierter und kann über Vergleichsmieten oder ein Sachverständigengutachten erfolgen.

All diese Ausführungen gelten natürlich nicht nur in München, sondern insgesamt in 162 bayerischen Gemeinden. Ob die jeweilige Gemeinde erfasst ist, ergibt sich aus der Wohngebietverordnung. In Gemeinden ohne qualifizierten Mietspiegel, wie es häufig im Münchner Umland der Fall ist, ist allerdings wie im Falle der Vermietung einer möblierten Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete nicht ganz so einfach feststellbar. Auch hier wird man sich zur Feststellung Vergleichsmieten oder eines Sachverständigengutachtens bedienen müssen.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de

