

## **Zum Thema: Erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung**

**Gerlinde K. aus Bogenhausen will einen neuen Mietvertrag abschließen. Sie fragt sich, ob sie sich bezüglich der Miethöhe auf eine Ausnahmeregelung von der Mietpreisbremse berufen kann.**



**RAIN Andrea  
Nasemann**  
Rechtsabteilung  
HAUS + GRUND  
MÜNCHEN

### **Antwort:**

Wer in München und Umgebung einen neuen Mietvertrag abschließen will, muss sich darüber klar werden, wie hoch die Anfangsmiete sein darf. Während noch vor einiger Zeit die beiden Mietvertragsparteien frei darin waren, die Miethöhe zu bestimmen, gilt nun seit August 2019 in München wieder die sogenannte Mietpreisbremse. Sie bestimmt, dass die Anfangsmiete nur die ortsübliche Vergleichsmiete sein darf, plus einem Zuschlag von zehn Prozent. Liegt die Miete höher, kann der Mieter das zu viel Bezahlte zurückverlangen.

Doch keine Regel ohne Ausnahme: In diesen Fällen ist der Vermieter von der Anwendung der Mietpreisbremse ausgenommen:

- Keine Geltung für Neubauten, also Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt oder vermietet wurden;
- Höhere Vormiete
- Erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung
- Modernisierungen innerhalb der letzten drei Jahre, die nicht oder nicht in vollem Umfang durch eine Modernisierungsmieterhöhung umgelegt wurden.

Wann eine umfassende Modernisierung vorliegt, dazu hat sich jetzt der Bundesgerichtshof geäußert. Sie sei dann gegeben, wenn die erfolgte Modernisierung einen wesentlichen Bauaufwand erfordert habe und zudem einen Umfang aufweise, der eine Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt erscheinen lasse. Bei der Prüfung, ob eine „umfassende“ Modernisierung vorliegt, seien nicht nur die getätigten Investitionen, sondern auch die qualitativen Auswirkungen auf die Gesamtwohnung zu berücksichtigen (Beschluss vom 27.05.2020, VIII ZR 73/19).

**Expertentipp:** Grundsätzlich kommt es darauf an, ob die Wohnung in mehreren wesentlichen Bereichen (insbesondere Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden, Elektroinstallation bzw. energetische Eigenschaften) verbessert wurde. Faustregel: Die Investition für die Sanierung sollte etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreichen.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und 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 41-3 66  
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

