

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Update: Mietpreisbremse – Berücksichtigung der Vor-Vormiete

Karin H. fragt: Mein Mieter verlangt eine Reduktion seiner Miete wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse. Ich habe die Miete aus dem Vormietverhältnis übernommen und für das jetzige Mietverhältnis nicht erhöht. Allerdings habe ich bei der Mietberechnung für das Vormietverhältnis die Geltung der Vorschriften der Mietpreisbremse übersehen und eine höhere Miete verlangt, als sie nach den Regelungen der Mietpreisbremse zulässig gewesen wäre. Mein Mieter behauptet, dass nun diese Vormiete nicht gälte und ich auf die Vor-Vormiete zurückfiele. Ist das korrekt?



**RAin Florentina
Mantscheff**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Ganz grundsätzlich ist eine schon höher gewesene Vormiete bekanntlich eine Ausnahme von dem Anwendungsbereich der Vorschriften über die Mietpreisbremse (§ 556e BGB). Allerdings hat Ihr Mieter recht, liebe Frau H. Denn der BGH hat in seinem Urteil vom 19.07.2023, VIII ZR 229/22 entschieden, dass die geschuldete Vormiete im Sinne von § 556e Abs. 1 BGB bei einem Vormietverhältnis, das ebenfalls bereits den Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) unterlag, die Miete ist, die nach diesen Vorschriften zulässig gewesen ist. War die ursprünglich vereinbarte Vormiete demnach unzulässig überhöht, ist als geschuldete Vormiete die gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB auf die zulässige Höhe reduzierte Miete anzusehen. (Leitsatz 2 des Urteils) Die Regelung des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB findet auch dann Anwendung, wenn eine ursprünglich vertraglich vereinbarte Vormiete nach den auf das Vormietverhältnis bereits anwendbaren Vorschriften der §§ 556d ff. BGB überhöht war und sich die für das Vormietverhältnis zulässige Miete ihrerseits aus § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB ergibt (Vor-Vormiete). (Leitsatz 3 des Urteils)

Der Entscheidung lag ein Wohnraummietverhältnis aus Berlin aus dem Jahr 2017 zugrunde. Die Nettokaltmiete betrug zunächst 460,00 €, wobei die Parteien eine Indexmiete vereinbart hatten. Die ortsübliche Vergleichsmiete lag bei 255,29 €. In dem der Vermietung an den Kläger vorangegangenen Mietverhältnis zwischen der Beklagten und dem Vormieter war gemäß Mietvertrag vom 16. Juni 2015 eine Nettokaltmiete von 422,00 € vereinbart worden. Zuvor hatte die Beklagte die Wohnung seit 1. März 2014 zu einer Nettokaltmiete von 380,00 € vermietet (Vor-Vormiete). Die Regelungen über die Mietpreisbremse sind in Berlin zum 01.06.2015 in Kraft getreten. Der BGH hat entschieden, dass die von dem Kläger zu zahlende Nettokaltmiete bis zum Mieterhöhungsverlangen, wie die Vor-Vormiete, monatlich 380 € betragen hat und diese Vor-Vormiete Ausgangspunkt der begehrten Indexerhöhung war.

**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**

