

## Mietpreisbremse: Überhöhte Miete erst nach Vertragsschluss reklamieren? Mietrecht

ERGO und D.A.S. in München

© ERGO Group AG

**Seit 1. Juni 2015 gibt es die sogenannte Mietpreisbremse. In ausgewiesenen Gebieten dürfen Vermieter die Miete beim Mieterwechsel nur noch eingeschränkt erhöhen. Mieter dürfen mit einer Beschwerde über eine überhöhte Miete warten, bis sie den Vertrag unterschrieben haben. Das ist keine arglistige Täuschung. So entschied laut D.A.S. Rechtsschutz Leistungs-GmbH (D.A.S. Leistungsservice) das Amtsgericht München. AG München, Az. 422 C 6013/16**

### **Hintergrundinformation:**

Seit 1. Juni 2015 können Bundesländer Gebiete festlegen, in denen der Wohnungsmarkt besonders angespannt ist. Will der Vermieter hier einen Mieterwechsel nutzen, um die Miete zu erhöhen, muss er die geltenden Regelungen beachten: Die Miete für den neuen Mieter darf maximal zehn Prozent über der örtlichen Vergleichsmiete laut Mietspiegel liegen. So will der Gesetzgeber den immer massiveren Anstieg der Mieten besonders in Großstädten abfangen. Ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse hat zur Folge, dass die Mieterhöhung nur bis zur zulässigen Grenze wirksam ist. Der Mieter kann vom Vermieter die Rückzahlung des zu viel gezahlten Betrages verlangen. **Der Fall:** Eine Mieterin hatte in der Münchner Isarvorstadt eine Dreizimmer-Dachgeschosswohnung für 1.300 Euro warm gemietet. Die Vormieterin hatte noch 1.110 Euro bezahlt. Aber: Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine solche Wohnung lag bei 910 Euro. Die zulässige Grenze für eine Mieterhöhung wären demnach 1.001 Euro gewesen. Die Mieterin beschwerte sich über die überhöhte Miete. Der Vermieter focht nun den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung an und erob Räumungsklage. Sie habe ihm weismacht, mit der Miete einverstanden zu sein – obwohl sie von Anfang an vorgehabt habe, diese zu reklamieren. **Das Urteil:** Das Amtsgericht München gab der Mieterin Recht. Nach Informationen des D.A.S. Leistungsservice erklärte das Gericht, dass das Gesetz den Vermieter zwar nicht dazu zwinge, die Miete bei einem Mieterwechsel zu senken, wenn schon der Vormieter eine Miete oberhalb des Mietspiegels gezahlt habe. Er hätte die Miete jedoch nicht noch einmal um 190 Euro erhöhen dürfen. Eine arglistige Täuschung des Vermieters durch die Mieterin sah das Gericht hier nicht. Ein Mietinteressent sei nicht verpflichtet, den Vermieter schon vor Vertragsabschluss auf eine überhöhte Miete hinzuweisen. Dies würde dem Sinn der Mietpreisbremse widersprechen, da sich dann die Vermieter tatsächlich die Mieter aussuchen könnten, die zur Zahlung überhöhter Preise bereit seien. Das Gericht wies die Räumungsklage ab.

**Amtsgericht München, Urteil vom 2. August 2016, Az. 422 C 6013/16**

### **Pressekontakt:**

Dr. Claudia Wagner  
Telefon: 0211 477-2980  
Fax: 0211 / 477 - 1511  
E-Mail: [claudia.wagner@ergo.de](mailto:claudia.wagner@ergo.de)

### **Unternehmen**

D.A.S. Rechtsschutz-Versicherungs-AG  
Thomas - Dehler - Straße 2  
81737 München

Internet: [www.das.de](http://www.das.de)

### **Über D.A.S. Rechtsschutz-Versicherungs-AG**

Seit 1928 steht die Marke D.A.S. für Kompetenz und Leistungsstärke im Rechtsschutz. Mit dem D.A.S. Rechtsschutz bieten wir mit vielfältigen Produktvarianten und Dienstleistungen weit mehr als nur Kostenerstattung. Er ist ein Angebot der ERGO Versicherung AG, die mit Beitragseinnahmen von 3,3 Mrd. Euro im Jahr 2015 zu den führenden Schaden-/Unfallversicherern am deutschen Markt zählt. Die Gesellschaft bietet ein umfangreiches Portfolio für den privaten, gewerblichen und industriellen Bedarf an und verfügt über mehr als 160 Jahre Erfahrung. Sie gehört zu ERGO und damit zu Munich Re, einem der weltweit führenden Rückversicherer und Risikoträger.

#### **Pressekontakt:**

Laura Wolf  
Telefon: 089 998 461-18  
Fax: 089 998 461-20  
E-Mail: [das@hartzkom.de](mailto:das@hartzkom.de)

#### **Unternehmen**

Hartzkom GmbH  
Hansastraße 17  
80686 München

Internet: [www.hartzkom.de](http://www.hartzkom.de)