

Ausnahme umfassende Modernisierung

Wurde einer Wohnung eine umfassende Modernisierung beziehungsweise Sanierung zuteil, unterliegt die erste Neuvermietung nach der Modernisierung nicht der Mietpreisbremse.

Umfassend ist eine Modernisierung dann, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass es gerechtfertigt erscheint, dies mit einem Neubau gleichzusetzen. Dies soll der Fall sein, wenn die Investition für die Sanierung etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht. Es komme für die Beurteilung, ob eine umfassende Modernisierung vorliegt, aber nicht nur auf die Höhe der Investition an, sondern ergänzend auch darauf, dass die Wohnung in mehreren wesentlichen Bereichen (Heizung, Sanitär, Fenster, Fußboden, Elektroinstallation, energetische Beschaffenheit) verbessert worden ist, so die Gesetzesbegründung.

Sonderfall: Vorangegangene Modernisierung

Auch für den Fall, dass der Vermieter vor einer Neuvermietung Modernisierungen vorgenommen hat, die sich nicht oder nicht in vollem Umfang durch bereits durchgeführte Modernisierungsmieterhöhungen in der Vormiete niedergeschlagen haben, sieht das Gesetz eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vor. Die Vertragsparteien können dann eine Miete vereinbaren, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als zehn Prozent übersteigt. Die zulässige Miete erhöht sich um den Betrag, um den der Vermieter in einem Bestandsmietverhältnis eine Modernisierungsmieterhöhung vornehmen könnte. Für die Berechnung der zulässigen Miete ist der Zustand der Wohnung vor der Modernisierung maßgeblich.

Beispiel

Ortsübliche Vergleichsmiete und bisherige Miete 600 Euro

Der Vermieter führt innerhalb der letzten drei Jahre vor Neuvermietung der Wohnung Modernisierungsmaßnahmen durch, für die er eine Modernisierungsmieterhöhung von 200 Euro verlangen könnte.

Ortsübliche Vergleichsmiete nach der Modernisierung 750 Euro

Ohne die Modernisierungsmaßnahme dürfte der Vermieter im neuen Mietverhältnis 660 Euro verlangen. Aufgrund der Modernisierungsmaßnahme beträgt die zulässige Miete nach der Grundregel der Mietpreisbremse 825 Euro (750 Euro plus 10 Prozent).

Statt dessen darf die Modernisierung aber auch wie eine Modernisierungsmieterhöhung in die Berechnung einfließen, dann aber ausgehend vom bisherigen Zustand der Wohnung, nach dem eine neue Miete von 660 Euro zulässig gewesen wäre. Hierauf darf der Vermieter die Modernisierungsmieterhöhung aufschlagen, sodass sich eine zulässige Miete von 860 Euro ergibt.

Achtung: Nicht möglich ist es, auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach Modernisierung plus 10 Prozent die Modernisierungsmieterhöhung aufzuschlagen.

Lag die bisherige Miete bereits oberhalb der zulässigen Miethöhe nach Modernisierung, kann der Vermieter wählen, ob er sich hierauf stützt, ohne dass die Modernisierung berücksichtigt wird oder ob er die neue Miete wie oben beschrieben berechnet.

Beträgt im obigen Beispiel die bisherige Miete zum Beispiel 850 Euro, hat der Vermieter daher die Wahl, ob der diesen Betrag weiterhin verlangt oder von der zulässigen Miethöhe ohne Modernisierung (660 Euro) zuzüglich Modernisierungsmieterhöhung (200 Euro) ausgeht. In Fällen mit mehreren zulässigen Berechnungswegen darf sich der Vermieter bei einer Neuvermietung für denjenigen entscheiden, der für ihn am günstigsten ist.

Quelle:

https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/mietpreisbremse/ausnahmen-von-der-mietpreisbremse_258_302028.html