



Mietpreisbremse

Mieterpaar erhält aufgrund der Mietpreisbremse Geld zurück

Das Amtsgericht München verurteilte am 23.06.2021 zwei Vermieter aus dem Landkreis Starnberg, ihren beiden Mietern 3295,44 Euro überbezahlten Mietzins wieder zurückzuzahlen. Zudem stellte es fest, dass die vereinbarte Miete in Zukunft nur 896,25 Euro betragen darf.

Die beiden Kläger mieteten Ende des Jahres 2019 eine Drei-Zimmer Wohnung in Neuhausen-Nymphenburg. Die 69 qm große Wohnung befindet sich in einem Anfang des 20. Jahrhunderts erbauten Wohnblock. Sie verfügt über ein modernisiertes Bad und einen Parkettboden. Einen Balkon oder eine Terrasse gibt es nicht. Als Miete wurde im Mietvertrag 1171 Euro vereinbart, zuzüglich Abschlagszahlungen für Heizung, Warmwasser und Betriebskosten in Höhe von insgesamt 130 Euro.

Die Kläger meinen, dass die vereinbarte Miete erheblich über dem Mietspiegel der Stadt München liege und daher gegen die so genannte Mietpreisbremse verstoße. Sie forderten die Vermieter daher mehrfach dazu auf, die Miete zu verringern und überbezahlte Miete zu erstatten.

Die Beklagten hielten die Miete für angemessen. Sie trugen unter anderem vor, dass der Vermieter bereits 2016 einen Vertrag mit einer Kaltmiete von 1105 Euro unterzeichnet habe. Der Münchner Mietspiegel habe „nichts mit der Realität der Münchner Mieten zu tun“. Dies zeige sich auch in den Unterschieden zwischen den Preisen im Mietspiegel und im Wohnungsmarkbarometer der Landeshauptstadt München. Sie beantragten Klageabweisung.

Der zuständige Richter gab den Mietern recht:

„Die mietvertragliche Vereinbarung zwischen den Parteien über den Mietzins in Höhe von 1171 € erweist sich (...) in Höhe von 274,62 € als unwirksam. Die streitgegenständliche Wohnung befindet sich in einem Verordnungsgebiet nach § 556d Abs. 2 BGB. Die zu Beginn des Mietverhältnisses vereinbarte Miete darf daher die ortsübliche Vergleichsmiete (...) um höchstens 10% übersteigen. (...) Die durchschnittliche ortsübliche Miete nach dem Mietspiegel für München 2019 liegt (...) bei 11,81 € pro Quadratmeter (...).

Pressestelle des Amtsgerichts München

Dienstgebäude
Pacellistr. 5
80333 München

Haltestelle
 Karlsplatz (Stachus)

Telefon (089) 5597-3281
Telefax (089)5597-1700

pressestelle@ag-m.bayern.de
www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m

Das Gericht verdeutlichte, dass die Angaben im Mietspiegel nicht pauschal übernommen werden können, sondern immer im Einzelfall der Zustand des konkreten Mietobjekts zur Ermittlung der ortsüblichen Miete beurteilt werden muss.

„Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete mittels des Mietspiegels ist zwar zu beachten, dass diese kein feststehender Betrag ist, sondern sich in einem Spannenbereich mit oberer und unterer Grenze bewegt. Für vollständig identische Wohnungen werden nicht identische Mietpreise vereinbart. Neben objektiven Kriterien spielen bei der Mietpreisvereinbarung auch subjektive Gesichtspunkte, wie z.B. besonderes Verhandlungsgeschick, eine Rolle. Darüber hinaus unterscheiden sich die vereinbarten Mieten für identische Wohnungen auch nach der Dauer des jeweiligen Mietverhältnisses. Aus diesem Grund bewegt sich die ortsübliche Vergleichsmiete immer in einem Spannenbereich.“

Darüber hinaus legte das Gericht fest, dass auch die in der Zukunft zu zahlende Miete verringert werden muss.

Als vollständig unterlegene Partei müssen die Vermieter nun neben den Verfahrenskosten auch die Anwaltskosten der Kläger zu tragen.

Urteil des Amtsgerichts München vom 23.06.2021

Aktenzeichen 453 C 22593/20

Die Berufung gegen das Urteil verwarf das LG München I mit Beschluss vom 23.12.2021, Az 14 S 10254/21.

Lutz Lauffer, Pressesprecher