



Haus & Grund Worms-Alzey informiert zum Thema:

MietR: Mietpreisbremse

26.003

- in Worms und allen Gemeinden des Landkreises Worms-Alzey -

Die bundesgesetzlichen Regelungen (§§ 556d bis 556g BGB*) sehen vor, dass bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % angehoben werden darf. Die Länder werden ermächtigt, für höchstens fünf Jahre die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen (§ 556d BGB).

In Rheinland-Pfalz wurde mit Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 16. September 2025 die Gültigkeit der Mietpreisbremse verlängert und die Gebietskulisse aktualisiert. Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt sind laut dieser Verordnung die Gemeinden Landau in der Pfalz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Speyer, Worms sowie die Gemeinden im Landkreis Alzey-Worms und im Rhein-Pfalz-Kreis.

Gültigkeit: Die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 16. September 2025 hat Gültigkeit vom 08. Oktober 2025 bis 31. Dezember 2029.

Zweck: Mit der Verordnung werden in erster Linie sozialpolitische Zwecke verfolgt: Sie soll dazu beitragen, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken

Angespannter Wohnungsmarkt: Liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Das ist anhand folgender Kriterien zu bewerten:

- 1 die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- 2 die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- 3 die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird,
o d e r
- 4 geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Die bisherige Landesregierung (Ampel) hat für die Beantwortung der Frage auf die Aspekte 2 und 4 abgestellt:

- 4 Leerstand unter 4 % aller angebotenen Wohnungen
- | | |
|------------------------------|-------|
| Worms: | 3,7 % |
| Landkreis Alzey-Worms: | 3,8 % |



② die Mietbelastungsquote der Arbeitnehmer oder Einwohner liegt mindestens 20 % **über** dem bundesweiten Durchschnitt (100 %)

Worms: Arbeitnehmer **119 %** - Einwohner **123 %**

Landkreis Alzey-Worms: Arbeitnehmer **142 %** - Einwohner **114 %**

Das bedeutet, dass in der Stadt Worms jeder Einwohner 23 % mehr seines Einkommens für Wohnraummiete aufwenden muss, als im Bundesdurchschnitt. Das bedeutet, dass im Landkreis Alzey-Worms jeder Arbeitnehmer 42 % mehr seines Einkommens für Wohnraummiete aufwenden muss als im Bundesdurchschnitt.

Künftige Miete: Anknüpfungspunkt für die neu festzulegende Miete ist die ortsübliche Vergleichsmiete und weniger die bisherige Miete. Es geht hier um die Nettokaltmiete, so dass Vorauszahlung für Betriebskosten oder eine Betriebskostenpauschale nicht berücksichtigt werden. Die neu zu vereinbarenden Miete darf 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht übersteigen.

Ortsübliche Vergleichsmiete: Die Festlegung des genauen Betrages der ortsüblichen Vergleichsmiete pro qm Wohnraum ist schwierig. Sie ist nach der Rechtsprechung des BGH keine mathematische Punktwertberechnung, sondern aufgrund eines marktbasierten Vergleichs realer Mieten zu ermitteln.

Für das Gebiet der Stadt Worms existiert ein qualifizierter Mietspiegel der neben dem Median Mietspannen ausweist.

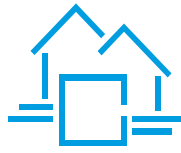
Für die Gemeinden im Landkreis Alzey - Worms gibt es keine Mietspiegel, so dass es äußerst schwierig ist, hier die ortsübliche Vergleichsmiete zu bestimmen.

Keine Anwendbarkeit: Die Mietpreisbremse greift nicht bei Neubauten gem. § 556f Alt. 1 BGB oder bei modernisierten Wohnungen gem. § 556f Alt. 2 BGB.

Neu gebaut im Sinne der Mietpreisbremse sind Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet worden sind. Der Ausnahmetatbestand gilt für einzelne Wohnungen und nicht für ein ganzes Haus. So kann auch bei einem Dachgeschossausbau eine neue Wohnung in einem Altbau ausgenommen sein. Es muss sich um einen Neubau handeln.

Zumindest für die erste Vermietung gilt die Mietpreisbremse auch für die umfassend modernisierten Wohnungen nicht. Umfassend soll eine Modernisierung dann sein, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint. Damit ist bei einer umfassenden Modernisierung zum einen auf den Investitionsaufwand (1/3 der Neubaukosten) und zum anderen auf das Ergebnis der Maßnahme, also die qualitativen Auswirkungen auf die Gesamtwohnung abzustellen.

Zuschläge: Soweit bei einem neuen Mietvertrag zusätzliche Leistungen zugunsten des Mieters vereinbart werden, dürfen hierfür Zuschläge über die 10 %-Grenze hinaus angesetzt werden. Das sind etwa die Erlaubnis zur Untervermietung wegen des Untermietzuschlages, die Gestattung der gewerblichen Nutzung einer Wohnung oder Teilen davon oder die Vermietung einer möblierten Wohnung, wobei hier Qualität und Alter der Möbel Bewertungsfaktoren sind.



Diese zusätzliche Leistung muss dann mit einem ortsüblichen Betrag bewertet werden (Streitpotenzial), der zur ortsüblichen Vergleichsmiete hinzugerechnet wird.

Bestandsschutz: Bestand zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Mietpreisbremse bereits ein Mietverhältnis mit einer Miethöhe, die die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 % oder mehr überschritten hat, so gilt für diese Miethöhe ein Bestandsschutz und es kann auch künftig diese Wiedervermietungsmiete (ohne Zuschlag) vereinbart werden (§ 556e Abs. 1 S. 1 BGB). Es muss sich aber um die identischen Räume handeln.

Mieterhöhungen: Wurden vor der Wiedervermietung nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse Modernisierungen durchgeführt, so bleiben diese bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete unberücksichtigt, wenn sie innerhalb der letzten 3 Jahre vor Beginn des neuen Mietverhältnisses durchgeführt worden sind (§ 556e Abs. BGB).

Mietminderung: Berechtigte Minderungen der Miete infolge von Mängeln bleiben bei der Wiedervermietung Miete unberücksichtigt (§ 556e Abs. 1 S. 2 BGB).

Auskunftsanspruch: Ein Vermieter ist verpflichtet, einem Mieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert Auskunft über die zuvor für die Wohnung vereinbarte Miete zu erteilen, wenn gemäß § 556e Abs.1 BGB unter Berufung auf die Höhe der Vormiete eine Miete verlangt wird, die über der nach der Mietpreisbremse an sich zulässigen Miete liegt. Kommt ein Vermieter der Auskunftspflicht nicht nach, kann er höchstens die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete (maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete) verlangen, auch wenn eine Ausnahme vorliegt, die eine höhere Miete rechtfertigen würde. Vermieter können die Auskunft nachholen und sich dann nach zwei Jahren nach der Nachholung auf Ausnahmen berufen.

Staffelmiete: Wurde die Staffelmiete vor Inkrafttreten der Verordnung, sind die Preisvorschriften auf die Staffelmiete während der ganzen Laufzeit nicht anzuwenden. Wurde die Staffelmiete nach Inkrafttreten der Landesverordnung vereinbart, sind die Vorschriften über die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete auf jede einzelne Staffel anzuwenden. Es ist also für jede Staffel zu überprüfen, ob die neue Staffel mehr als 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Indexmiete: Bei Indexmieten ist die Mietpreisbremse nur auf die Ausgangsmiete anzuwenden, wenn diese nach Inkrafttreten der Landesverordnung vereinbart wurde.

*** § 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung**

(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,



2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2029 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

*** § 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung**

(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3a und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

***§ 556f Ausnahmen**

§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.