

Nordrhein- Westfalen verlängert Mietpreisbremse



Nordrhein-Westfalen verlängert die Geltung der Mietpreisbremse um vier Jahre bis Ende 2029. Eine Änderung der Gebietskulisse ist damit nicht verbunden.

Das nordrhein-westfälische Landeskabinett hat beschlossen, die Geltung der Mietpreisbremse bis zum 31.12.2029 zu verlängern. Die Gebietskulisse von 57 Städten und Gemeinden bleibt unverändert.

Die bisherige Regelung war bis Ende 2025 befristet, weil die Ermächtigungsgrundlage im BGB entsprechend begrenzt war. Im Juli hat der Bund die Mietpreisbremse um vier Jahre bis Ende 2029 verlängert und den Bundesländern ermöglicht, die Laufzeit ihrer Regelungen zu verlängern. Bei Geltung der Mietpreisbremse darf die Miethöhe bei Mietbeginn **nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete** liegen. Von der Mietpreisbremse ausgenommen sind Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 neu gebaut wurden sowie solche, die nach einer umfassenden Modernisierung erstmals wieder vermietet werden.

Wichtige Ausnahmen (Stand 2026):

- **Neubauten:** Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden, bleiben weiterhin von der Mietpreisbremse befreit, um den Wohnungsbau nicht zu hemmen.

- **Umfassende Modernisierung:** Die erste Vermietung nach einer Sanierung, deren Kosten etwa ein Drittel eines vergleichbaren Neubaus betragen, ist ebenfalls ausgenommen.
- **Vormiete:** Lag die Miete des vorherigen Mieters bereits rechtmäßig über der 10-%-Grenze, genießt dieser Betrag Bestandsschutz.
- **Möbliierungszuschlag:** Bei möblierten Wohnungen gilt die Bremse für die Kaltmiete, jedoch darf ein Zuschlag erhoben werden. Neu in 2026: Die Rechtsprechung verlangt hier zunehmend eine transparente Offenlegung der Kalkulation, um eine Umgehung der Mietpreisbremse zu verhindern.
- **Möbliierungszuschlag berechnen:** Mit dem Berliner oder Hamburger Modell kann der Möbliierungszuschlag kalkuliert werden – durchschnittlich etwa 12 %.

Methoden zur Berechnung im Detail:

- **Berliner Modell (Standard):**

- **Formel:** $\frac{\text{Neuwert}}{10 \text{ Jahre}} \times \text{Restjahre} \times 0,02 = \text{monatlicher Zuschlag.}$

- **Beispiel:** Möbelneuwert 10.000 €, 5 Jahre alt (5 Jahre Restdauer):
 $\frac{10.000}{10} \times 5 \times 0,02 = 100 \text{ € monatlicher Zuschlag.}$

- **Hamburger Modell:** Berücksichtigt Wertverlust (ca. 10 % p.a.) und Kapitalverzinsung (ca. 12-15 % p.a.) des Möbelwerts.

- **Beispiel:** 10.000 € Möbelwert, 10 % Abschreibung, 12 % Verzinsung:
 $\frac{10.000 \times (0,15 + 0,12)}{12} = 225 \text{ € im 1. Jahr.}$

Hierzu ein Beispiel: Beträgt der Neuwert der Möbliierung 10.000 Euro, beträgt der Möbliierungszuschlag im ersten Jahr 200 Euro pro Monat ($10.000 / 10 \times 10 \times 0,02$). Im zweiten Jahr liegt der Zuschlag bei 180 Euro ($10.000 / 10 \times 9 \times 0,02$)

Ist der Zeitwert der Möbel ermittelt, darf der Vermieter zwei Prozent davon als Möbliierungszuschlag auf den ortsüblichen Mietpreis aufschlagen. Als Möbliierungszuschlag gilt demnach ein Betrag von zwei Prozent des aktuellen Zeitwerts der Möbel als angemessen und legal.

Reduzierung der Kappungsgrenze

In den von der Mieterschutzverordnung erfassten Städten und Gemeinden gilt neben der Mietpreisbremse auch eine reduzierte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen. Vermieter dürfen die Miete in laufenden Mietverhältnissen um nicht mehr als 15 Prozent (anstatt 20 Prozent) und nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus erhöhen.

Die Regelung zur Absenkung der Kappungsgrenze gilt bis zum 28.2.2030.

Verlängerte Kündigungssperrfrist bei Umwandlung

Außerdem verlängert die Mieterschutzverordnung in den erfassten Kommunen die Kündigungssperrfrist bei der Umwandlung vermieteten Wohnraums in Eigentumswohnungen. Erwerber können den Mietern erst nach Ablauf von acht Jahren anstatt drei Jahren seit der Veräußerung zum Zwecke des Eigenbedarfs oder der Verwertung kündigen.

Die Regelung zur Verlängerung der Kündigungssperrfrist gilt bis zum 28.2.2030.

Quelle: Haufe.de

Geplante Gesetzesänderungen zur Mietpreisbremse Ausblick: Weitere geplante Vorhaben

Neben der Verlängerung der Mietpreisbremse stehen für 2026 weitere Anpassungen **im Fokus der politischen Diskussion:**

Indexmieten: Es wird über eine stärkere Deckelung von Indexmietverträgen beraten, damit diese in Zeiten hoher Inflation nicht unbegrenzt steigen können.

Möbliierungszuschlag: Es gibt Bestrebungen, die Transparenz bei möblierten Wohnungen zu erhöhen, indem der Möbliierungszuschlag im Mietvertrag separat ausgewiesen werden muss, um eine Umgehung der Mietpreisbremse zu erschweren.

Quelle: Veröffentlichungen zur öffentlichen Diskussion der Bundesregierung