



Mietrechtsanpassungsgesetz

Am 1. Januar 2019 sind die Regelungen des Mietrechtsanpassungsgesetzes (MietAnpG) in Kraft getreten. Die Mietpreisbremse wurde verschärft und die Möglichkeit der Modernisierungsmieterhöhung eingeschränkt. Gleichzeitig wurde für kleinere Modernisierungen ein vereinfachtes Verfahren geschaffen.

1. Verschärfung der Mietpreisbremse

Mit dem MietAnpG wurde die Mietpreisbremse verschärft.

a) Auskunftspflicht des Vermieters § 556g BGB

Beruft sich der Vermieter bei einer Neuvermietung auf eine der Ausnahmen der Mietpreisbremse oder will er die Vormiete oder durchgeführte Modernisierungen berücksichtigen, so ist er verpflichtet, unaufgefordert, noch vor Abschluss des Mietvertrages Auskunft über die dafür relevanten Tatsachen in Textform zu erteilen.

- Vormiete nach § 556e Abs. 1 BGB:

Höhe der Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses. Laut der Gesetzesbegründung reicht die Angabe der Miethöhe aus und es müssen keine personenbezogenen Daten des Vermieters genannt werden. Daher ist die Vorlage von geschwärzten Vertragsdokumenten ausreichend.

- Modernisierungsmaßnahmen nach § 556e Abs. 2 BGB:

Auskunft, dass in den letzten drei Jahren eine Modernisierung stattgefunden hat.

- Neubau nach § 556f S. 1 BGB:

Auskunft, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde.

- Umfassende Modernisierung nach § 556f S. 2 BGB:

Auskunft darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

Darüber hinausgehende Auskünfte muss der Vermieter nicht unaufgefordert erteilen. Es ist dem Mieter aber weiterhin unbenommen, im Rahmen des Auskunftsanspruchs nach § 556g Abs. 3 BGB weitergehende Informationen über die Zulässigkeit der Miete nach Abschluss des Mietvertrages zu verlangen. Erteilt der Vermieter die Auskunft nicht, kann er sich nicht auf die Vormiete oder durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sowie eine der Ausnahmen berufen. Er kann dann also höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete +10 Prozent vom Mieter verlangen. Sobald er die Auskunft jedoch nachholt, kann er die höhere Miete mit Ablauf einer Sperrfrist von zwei Jahren verlangen.

Praxistipp: Sollte die Auskunftspflicht nachgeholt werden müssen, sollte gleichzeitig erklärt werden, dass die Miete mit Ablauf der Sperrfrist angepasst wird.

Ein Verstoß gegen die Textform wird durch formgerechte Nachholung der Auskunft geheilt und der Vermieter kann sich – ohne einzuhaltende Sperrfrist – ab diesem Zeitpunkt auf die Ausnahme berufen.

b) Qualifizierte Rüge des Mieters § 556g Abs. 2 BGB

Wenn der Vermieter sich auf eine der Ausnahmen, die Vormiete oder eine Modernisierung beruft und eine entsprechende Auskunft erteilt hat, muss der Mieter sich bei seiner Rüge hierauf beziehen. Sollte er dies nicht machen, ist seine Rüge unqualifiziert und damit unwirksam. Sollte der Vermieter jedoch seiner Auskunftspflicht nicht nachkommen oder sollte er sich auf keinen der Sonderfälle berufen, kann der Mieter die Miethöhe zukünftig ohne Angaben von Gründen rügen.

Praxistipp: Geht Ihnen eine Rüge zu, sollten Sie in jedem Fall darauf reagieren. Wenn Sie sich unsicher sind, welche Reaktion die richtige ist, hilft Ihnen Ihr Haus & Grund-Verein gerne weiter.

2. Modernisierungsmieterhöhung

a) § 559 BGB

Nach einer Modernisierung kann die jährliche Miete gemäß § 559 BGB nur noch **um 8 Prozent** statt bisher 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden. Zusätzlich zu dieser Absenkung wurde eine Kappungsgrenze eingeführt:

Mietrechtsanpassungsgesetz

Innerhalb von sechs Jahren darf sich die monatliche Miete nicht mehr als 3 Euro/qm erhöhen. In Wohnungen mit einem Mietpreis unter 7 Euro/qm liegt diese Grenze bei 2 Euro/qm.

b) Vereinfachtes Verfahren nach § 559c BGB

Als Alternative zur Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB wurde das vereinfachte Verfahren für Modernisierungsmaßnahmen eingeführt, bei denen die geltend gemachten Kosten je Wohnung 10.000 Euro nicht überschreiten. Hierbei können pauschal 30 Prozent der Kosten als Erhaltungsmaßnahmen abgezogen werden. Einzelne, komplizierte Berechnungen erübrigen sich damit. Die Modernisierungsankündigung wird insoweit vereinfacht, als dass es der Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten nicht mehr bedarf. Der Vermieter muss jedoch angeben, dass er vom einfachen Verfahren Gebrauch macht. Der Mieter kann – anders als bei § 559 BGB – keine Härtefalleinrede vornehmen.

Hinweis: Wurde eine Modernisierungsmieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren vorgenommen, kann der Vermieter innerhalb von fünf Jahren keine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB geltend machen. Dies gilt nicht bei gesetzlichen Modernisierungsverpflichtungen, die der Vermieter zuvor nicht kannte, oder bei verpflichtenden WEG Beschlüssen, die mindestens zwei Jahre nach Zugang der Mieterhöhungserklärung gefasst worden sind. Innerhalb von fünf Jahren vor der Anwendung des vereinfachten Verfahrens durchgeführte Modernisierungen werden auf diese angerechnet, so dass sich die Kosten, die geltend gemacht werden können, dementsprechend verringern.

3. Herausmodernisieren

Um Mieter vor ungerechtfertigtem Herausmodernisieren zu schützen, wurden zwei neue Vorschriften geschaffen.

a) Pflichtverletzung § 559d BGB

Eine Pflichtverletzung des Vermieters wird vermutet – und damit Schadensersatzforderungen begründet –, wenn **1.** mit den Baumaßnahmen nicht spätestens 12 Monate nach dem angekündigten Beginn bzw. 12 Monate nach Ankündigung begonnen wird, **2.** die angekündigte zu erwartende Mieterhöhung das Doppelte der monatlichen Miete beträgt, **3.** die Baumaßnahmen so durchgeführt werden, dass sie geeignet sind, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Beeinträchtigungen des Mieters zu führen oder **4.** die Bauarbeiten nach Beginn mehr als 12 Monate ruhen. Diese Vermutung kann jedoch widerlegt werden, wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt.

b) § 6 Wirtschaftsstrafgesetz

Zusätzlich handeln Vermieter ordnungswidrig, wenn sie in der Absicht, eine Kündigung oder Aufhebung des Mietverhältnisses herbeizuführen, bauliche Veränderungen in einer Art durchführen, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann eine Geldbuße von bis zu 100.000 Euro nach sich ziehen.

Hinweis: Private Vermieter werden von dieser neuen Vorschrift kaum berührt. Selbst wenn eine der Fallkonstellationen vorliegt, wird dies in der Regel nicht beabsichtigt sein. Eine solche Absicht nachzuweisen, ist tatsächlich auch nur schwer möglich.

4. Mietverträge mit Sozialträgern § 578 Abs. 3 BGB

Wenn juristische Personen des öffentlichen Rechts oder private Träger der Wohlfahrtspflege Wohnungen angemietet haben, um diese dann bedürftigen Personen zur Verfügung zu stellen, wurden diese Mietverträge bisher zumeist als Gewerberaummietverträge abgeschlossen. Nun gelten für solche Verträge auch die Vorschriften über das Wohnraummietrecht. Die Erleichterungen des Gewerberaummietrechts kommen den Vermietern somit nicht mehr zugute. Für bereits geschlossene Verträge gilt aber Bestandsschutz.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Weitere Informationen zu Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info oder unter unserer Bestellhotline: Fax 030/20216-580, E-Mail mail@hausundgrundverlag.info.

