

KANZLEI AM STEINMARKT
Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH

DAS MIETRECHTSAN- PASSUNGSGESETZ 2019

**EINSCHRÄNKUNGEN DER MIETERHÖHUNG
NACH MODERNISIERUNG + VERSCHÄRFUNG
DER MIETPREISBREMSE**

Das Mietrechtsanpassungsgesetz 2019
- Einschränkung der Mieterhöhung nach Modernisierung +
Verschärfung der Mietpreisbremse -

Inhaltsverzeichnis:

1. Einleitung	03
2. Veränderungen der „Mietpreisbremse“	04
2.1. Ausgangslage	04
2.2. Gesetzesänderung „Mietpreisbremse“	05
2.2.1. Auskunftspflicht des Vermieters	05
2.2.2. Rüge des Mieters	07
2.2.3. Zusammenfassung	07
3. Veränderung der Mieterhöhung nach Modernisierung	08
3.1. Ausgangslage	08
3.2. Gesetzesänderung: „Mieterhöhung nach Modernisierung“	08
3.2.1. Absenkung der prozentualen Umlage von 11 % auf 8 %	08
3.2.2. Einführung einer zusätzlichen Kappungsgrenze	09
3.2.3. Vereinfachtes Modernisierungsverfahren	10
3.2.4. Einführung Pflichtwidrigkeitstatbestand	10
3.2.5. Einführung Bußgeldtatbestand	12
3.3. Zusammenfassung	13
4. Mieterschutz bei Weitervermietung zu sozialen Zwecken	14
4.1. Ausgangslage	14
4.2. Gesetzesänderung: „Mieterschutz bei Weitervermietung zu sozialen Zwecken“	14
5. Zusammenfassung	16
Synopse Mietrechtsanpassungsgesetz MietAnpG	17

Cham, den 01. März 2019, Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl
- Fachanwalt für Miet –und Wohnungseigentumsrecht
- Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Freizeichnung:

Dieses Skript wurde in bestmöglicher Sorgfalt erstellt. Es kann aber nicht das Spruchmaterial aller deutschen Gerichte berücksichtigen. Folglich ist je nach den Einzelfallumständen mit abweichenden Gerichtsentscheidungen zu rechnen. Hinzu kommen technische Neu- bzw. Weiterentwicklungen. Der Autor übernimmt hinsichtlich Sach- und Vermögensschäden keinerlei Gewährleistung für evtl. vorhandene Unvollständigkeiten, ungenaue Angaben oder Fehler sowie hinsichtlich einer Änderung von Gesetzen, Rechtsprechung, Vorschriften, technischen Normen und Regeln.

Die Verwendung dieses Skripts oder einzelner Teile davon geschieht ausschließlich auf eigene Verantwortung des Erwerbers oder Verwenders.

Dieser vorstehende Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die vorgenannten Mängel bzw. Risiken auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Autors zurückzuführen sind.

1. Einleitung

Das Gesetz zur Ergänzung der Regelung über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache, kurz: Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG – ist am 01.01.2019 trotz vielfacher Kritik in Kraft getreten¹.

Das Gesetz wurde in der Endfassung gegenüber dem Entwurf der Bundesregierung nochmals nachgebessert und verschärft. Die Absenkung der Modernisierungsumlage gilt nun künftig bundesweit und nicht nur in einzelnen Städten, die von den Bundesländern in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt festgelegt werden. Eine weitere Verschärfung ist auch, dass die geplante Kappungsgrenze bei Erhöhung der Miete wegen Modernisierung je nach Miethöhe nochmals abgesenkt wurde.

Sinn und Zweck des Mietrechtsanpassungsgesetzes soll es sein, Mieterhöhungen nach Modernisierung zu begrenzen und die in der Praxis untaugliche Mietpreisbremse zu überarbeiten.

Man kann trefflich darüber streiten, ob diese Maßnahmen ihre angestrebten Ziele erreichen werden. Kritik ist durchaus berechtigt, da die Baupreise erheblich stärker steigen als die Lebenshaltungskosten und die Einkommen der Bevölkerung. Hier dürfte das eigentliche wohnungspolitische Problem der Bundesrepublik liegen. Eine Lösung dürfte nur ein Maßnahmenbündel bringen.

Nachfolgend werden die Eckpunkte des Mietrechtsanpassungsgesetzes dargestellt, das das Wohnungsmietrecht weiter reglementiert:

¹ Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG vom 18.12.2018, BGBl I S. 2648

2. Veränderungen der „Mietpreisbremse“

Das Mietrechtsanpassungsgesetz nimmt beim Thema „Mietpreisbremse“ Änderungen hinsichtlich einer Auskunftspflicht des Vermieters und einer vereinfachten Rüge des Mieters vor. Damit wird die erst am 01.06.2015 in das Bürgerliche Gesetzbuch (= BGB) eingefügte Möglichkeit der Mietpreisbremse wieder überarbeitet.

2.1. Ausgangslage

Die gesetzliche Situation bis zum 31.12.2018 ging davon aus, dass ein Mietvertrag über Wohnraum in einem durch Rechtsverordnung des Bundeslandes bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt abgeschlossen wird. Die Miete darf dabei zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen.

Das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, mit der unter anderem die Regelung über die Mietpreisbremse im Jahre 2015 eingeführt wurde, hat dabei bestimmte „privilegierte Ausnahmen“ normiert. In diesen Ausnahmetatbeständen galt und gilt die Obergrenze nicht.

Problem des Mieters war es, dass er nicht abschätzen konnte, ob die bei Abschluss des Mietvertrages vom Vermieter beabsichtigte Miete innerhalb der 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt oder ob der Vermieter eine höhere Miete verlangt, weil ein privilegierter Ausnahmetatbestand vorliegt. Der Mieter konnte, da es keine vorvertragliche Auskunftspflicht des Vermieters gab, nur feststellen, dass gegebenenfalls eine hohe Miete vereinbart werden soll. Ob diese hohe Miete aufgrund eines privilegierten Ausnahmetatbestandes gerechtfertigt ist oder auf einem bloßen Verstoß gegen die Mietpreisbremse beruht, war für den Mieter nicht nachvollziehbar.

Nach der bisherigen Regelung des § 556g BGB konnte der Mieter vom Vermieter eine nach der Regelung über die Mietpreisbremse nicht geschuldete Miete nur dann vom Vermieter zurück verlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften gerügt hat und die zurück verlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Dabei musste die Rüge des Mieters bereits Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht.

Nach der bestehenden Gesetzeslage war also eine qualifizierte, auf konkrete Tatsachen gestützte Rüge des Mieters erforderlich.

2.2. Gesetzesänderung „Mietpreisbremse“

Das Mietrechtsanpassungsgesetz ändert die bestehende gesetzliche Situation und schafft nun:

1. eine Auskunftspflicht des Vermieters für Privilegierungstatbestände und
2. senkt die Anforderungen an die Rüge des Mieters.

2.2.1. Auskunftspflicht des Vermieters

Das Mietrechtsanpassungsgesetz sieht nun erstmalig einen vorvertraglichen Auskunftsanspruch über alle privilegierten Tatbestände vor.

Auskunftspflicht des Vermieters, § 556g Abs. 1a BGB	
§ 556e Abs. 1 BGB	Höhe Vormiete 1 Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses
§ 556e Abs. 2 BGB	Durchführung Modernisierungsmaßnahmen in den letzten 3 Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses
§ 556f Satz 1 BGB	Erstmalige Nutzung + Vermietung Wohnung nach dem 01.10.2014
§ 556f Satz 2 BGB	Erste Vermietung nach umfassender Modernisierung

Die Neuregelung verpflichtet den Vermieter im eigenen Interesse, diesen Auskunftsanspruch – und zwar zeitlich – vor Abschluss des Mietvertrages gegenüber dem Mieter zu erfüllen. Der Mieter erhält nun erstmalig Auskunft darüber, dass sich der Vermieter auf einen Ausnahmetatbestand beruft.

Damit Streitigkeiten darüber vermieden werden, ob diese Auskunftspflicht auch tatsächlich erfolgt ist, sieht das Gesetz zusätzlich eine Formvorschrift für die Auskunft vor.

Formvorschrift für den Auskunftsanspruch des Vermieters, § 556g Abs. 4 BGB

Textform, § 126b BGB

Der Vermieter muss natürlich auf einen nachweisbaren Zugang achten, damit die Erfüllung der Auskunftspflicht auch gerichtlich nachweisbar ist.

Das Mietrechtsanpassungsgesetz sanktioniert den Vermieter, sofern dieser seine vorvertragliche Auskunftspflicht nicht erfüllt. In diesem Fall kann er sich nicht auf die Privilegierungstatbestände berufen und die Miete, sofern sie 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete übersteigt, ist

unwirksam. Dem Mieter steht, sofern er gerügt hat, ein Rückforderungsanspruch bezüglich der zu viel gezahlten Miete zu.

Sofern der Vermieter, wenn der Privilegierungstatbestand an sich vorliegt, die Auskunft nachholt, treten die Wirkungen nur zeitlich begrenzt ein. Der Vermieter kann sich in diesem Fall erst 2 Jahre nach Nachholung der Auskunft auf eine nach § 556e BGB oder § 556f BGB zulässige Miete berufen.

Hat der Vermieter lediglich formal fehlerhaft die Auskunft erteilt, beispielsweise mündlich, kann sich der Vermieter auf die zulässige Mitteilung berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

Die Rechtsfolgen werden in nachfolgender Tabelle zusammengefasst:

Rechtsfolgen bei Verstoß gegen vorvertragliche Auskunftspflicht		
§ 556g Abs. 1a BGB		
Auskunft		
nicht erteilt	nicht erteilt, aber nachgeholt	nicht in der richtigen Form erteilt, aber nachgeholt
§ 556g Abs. 1a Satz 2 BGB	§ 556g Abs. 1a Satz 3 BGB	§ 556g Abs. 1a Satz 4 BGB
Teilnichtigkeit der Miete, soweit über 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete	Teilnichtigkeit der Miete, soweit über 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete bis 2 Jahre nach Korrektur	Teilnichtigkeit der Miete, soweit über 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete bis Nachholung Auskunft in der vorgeschriebenen Form

2.2.2. Rüge des Mieters

Die qualifizierte Rüge des Mieters, d. h. mit einer Begründung, wurde verändert. Es genügt eine vereinfachte Rüge des Mieters, d. h.:

- soweit eine vorvertragliche Auskunft über privilegierte Tatbestände durch den Vermieter erteilt wurde, hat sich die Rüge des Mieters auf diese Tatsachen zu beziehen,
- im Übrigen entfällt die qualifizierte Rüge. Der Mieter muss keinen Tatsachenvortrag bringen.

Die Neuregelung kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Rügen des Mieters	
Vermieter erteilt vorvertraglich:	
eine Auskunft	keine Auskunft
Rüge hat sich auf Auskunft zu beziehen	Rüge bedarf keines Tatsachenvertrages

2.2.3. Zusammenfassung

Das Mietrechtsanpassungsgesetz verändert die Mietpreisbremse punktuell. Es erscheint mehr als fraglich, ob die Mietpreisbremse, die in der Praxis wenig Auswirkungen gebracht hat, dadurch ihrem Sinn und Zweck gemäß die Miete tatsächlich begrenzt. Mit Sicherheit sind mehr Bürokratismus und mehr Streitigkeiten zu erwarten.

Vermieter und Mieter sollten vor Ort jeweils die Rechtslage und aktuelle Rechtsprechung prüfen. Die Gerichte haben einige Rechtsverordnungen der Bundesländer mangels ausreichender Begründung für unwirksam erklärt. § 556d Abs. 2 BGB stellt gewisse Anforderungen an eine Rechtsverordnung. Teilweise haben die Bundesländer diese Begründungsfehler korrigiert. Es ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob eine bestimmte Wohnung tatsächlich der Mietpreisbremse unterliegt. Soweit dies der Fall ist, sind die Änderungen durch das Mietanpassungsgesetz für die betreffende Wohnung von Relevanz.

Hinweis für Vermieter:

- Vermieter müssen bei Privilegierungstatbeständen beweisbar Zugang der Auskunft vor Mietvertragsabschluss gegenüber Mieter nachweisen
- Vermieter sollten im Falle des Unterlassens der Auskunft diese unbedingt nachholen
Es drohen sonst dem Vermieter wirtschaftliche Nachteile bis hin zu Rückzahlungsansprüchen des Mieters für die Vergangenheit.

Hinweis für Mieter:

Mieter sollten prophylaktisch beweisbar gegenüber dem Vermieter die überhöhte Miete rügen, um sich etwaige Rückzahlungsansprüche auch für die Vergangenheit offen zu lassen.

3. Veränderung der Mieterhöhung nach Modernisierung

Das Mietrechtsanpassungsgesetz versucht, die Mieterhöhung nach Modernisierung einzugrenzen. Hierzu werden mehrere Maßnahmen vorgesehen. Einerseits soll der Prozentsatz der umlagfähigen Kosten reduziert werden, zum anderen wird eine neue Kappungsgrenze eingeführt. Lediglich in einem Teilbereich wird versucht, den Vermieter zu entlasten, in dem ein vereinfachtes Modernisierungsverfahren vorgesehen wird. Zudem soll der Mieter die Möglichkeit haben, Schadensersatzansprüche gegenüber dem Vermieter geltend machen zu können, wenn Pflichtwidrigkeiten im Rahmen der Modernisierung erfolgen. Schließlich wird noch ein Bußgeldtatbestand geschaffen.

3.1. Ausgangslage

Gem. § 559 BGB konnte der Vermieter die jährliche Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Modernisierungsmaßnahmen werden häufig mit Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung verbunden. Diese können gegenüber dem Mieter nicht geltend gemacht werden, da diese durchgeführt werden, um die Hauptleistungspflicht des Vermieters aus dem Mietvertrag, also den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, abzudecken.

Das Gesetz sah bisher keine zusätzliche besondere Kappungsgrenze über die bislang vorgesehenen 11 % vor. Auch gab es keinen eigenen Pflichtwidrigkeitstatbestand, der zu einer erleichterten Schadensersatzpflicht des Vermieters führte, oder gar einen eigenen Bußgeldtatbestand.

3.2. Gesetzesänderung: „Mieterhöhung nach Modernisierung“

3.2.1. Absenkung der prozentualen Umlage von 11 % auf 8 %

Das Mietrechtsanpassungsgesetz sieht nun vor, dass die Umlagemöglichkeit zunächst generell stärker eingeschränkt wird.

Der Prozentsatz der umlegbaren Kosten wurde um 3 % von 11 % auf nunmehr 8 % reduziert. Durch die Änderung des § 559 Abs. 1 BGB soll die Reduzierung der nach Modernisierung zulässigen Mieterhöhung von jährlich bis 11 % auf 8 % der aufgewendeten Kosten bundesweit gelten. Damit wurde gegenüber dem ursprünglichen Regierungsentwurf in der Endfassung des Gesetzes der Anwendungsbereich der Norm ausgeweitet. Die Regelung gilt nun bundesweit und nicht nur in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Eine Differenzierung zwischen diesen Gebieten und dem übrigen Bundesgebiete erschien im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens am Ende nicht gerechtfertigt.

Grund hierfür war, dass eine Mieterhöhung nach umfangreicher Modernisierung auch in anderen Gebieten ein erhebliches Ausmaß annehmen kann, das für den einzelnen Mieter kaum tragbar erscheint.

Reduzierung der Mieterhöhung	
§ 559 Abs. 1 BGB a.F.	§ 559 Abs. 1 BGB
11 %	8 %
Erhöhung der jährlichen Miete in Prozent der für die Wohnung aufgewandten Kosten	

3.2.2. Einführung einer zusätzlichen Kappungsgrenze

Das Mietrechtsanpassungsgesetz hat in einem neuen § 559 Abs. 3a BGB eine absolute Kappungsgrenze für die Modernisierung von Mietverhältnissen eingeführt. Dabei wurde am Ende des Gesetzgebungsverfahrens differenziert zwischen bestimmten Ausgangsmieten. Die Grenze läuft bei 7,00 €/m². Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung 7,00 €/m² oder mehr, dann darf die Erhöhung höchstens 3,00 €/m² Wohnfläche betragen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7,00 €/m² Wohnfläche, so darf sie sich abweichend nicht um mehr als 2,00 €/m² Wohnfläche erhöhen.

Die zeitliche Grenze dieser Kappung beträgt 6 Jahre von den Erhöhungen nach §§ 558 oder 560 BGB abgesehen.

Kappungsgrenze, § 559 Abs. 3a BGB	
Ausgangsmiete ab 7,00 €/m ²	Ausgangsmiete unter 7,00 €/m ²
Erhöhung um höchstens 3,00 €/m ²	Erhöhung um höchstens 2,00 €/m ²
innerhalb von 6 Jahren	innerhalb von 6 Jahren.

Bereits jetzt ist absehbar, dass die Regelung in der Praxis Anwendungsprobleme mit sich bringen wird. Bereits die Ermittlung der Quadratmeter Wohnfläche wird in vielen Mietverhältnissen Schwierigkeiten bereiten.

3.2.3. Vereinfachtes Modernisierungsverfahren

Das Mietrechtsanpassungsgesetz hat zudem ein vereinfachtes Modernisierungsverfahren vorgesehen. Dies soll gleichzeitig die Erhöhungen in bestimmten Bereichen erleichtern.

Die Voraussetzungen ergeben sich aus nachfolgender Tabelle:

Vereinfachtes Modernisierungsverfahren, § 559c BGB
Maßnahmen bis höchstens 10.000,00 €/Wohnung vor Abzug der Pauschale
Pauschalabzug von 30 % für den Erhaltungsaufwand (Instandsetzungsanteil)
5 Jahre Sperrfrist für Mieterhöhungen nach Modernisierung
Ausnahmen: Maßnahmen aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung oder aufgrund eines WEG-Beschlusses frühestens nach 2 Jahren.

3.2.4. Einführung Pflichtwidrigkeitstatbestand

Das Mietrechtsanpassungsgesetz hat zudem einen Pflichtwidrigkeitstatbestand geschaffen. In bestimmten Fällen soll es eine Vermutung geben, dass der Vermieter seine Pflichten aus dem Schuldverhältnis verletzt hat. Die in § 559d Satz 1 Nr. 1 – 4 BGB dargestellten Regelbeispiele sollen Anhaltspunkte für ein „bewusstes Herausmodernisieren“ darstellen. Sie bieten auch Anhaltspunkte für einen daneben bestehenden Schadensersatzanspruch aus § 280 BGB.

Mit Nennung dieser Regelbeispiele soll klargestellt werden, dass ein Schadensersatzanspruch in den Fällen des bewussten Herausmodernisierens nur dann in Betracht kommt, wenn die entsprechenden Regelbeispiele vorliegen.

Nach § 559d Satz 2 BGB greift die Vermutung dann nicht, wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt.

Beispielhaft könnte dies der Fall sein, wenn aufgrund der Veränderungen der eigenen finanziellen Situation des Vermieters die Maßnahme so nicht durchgeführt werden kann, wie ursprünglich geplant. Denkbar sind auch zeitliche Verschiebungen und Unterbrechungen bei der Bau durchführung, die der Vermieter nicht zu verantworten hat.

Die Vorschrift kann in einer Tabelle wie folgt zusammengefasst werden:

Pflichtverletzung des Vermieters nach § 559d BGB	
Vermutung, dass der Vermieter seine Pflichten aus dem Schuldverhältnis verletzt hat, wenn:	
Nr. 1	mit baulicher Veränderung nicht innerhalb von 12 Monaten nach deren angekündigtem Beginn <u>oder</u> (wenn Angaben hierzu nicht erfolgt sind) nach Zugang der Ankündigung der baulichen Veränderung begonnen wird
Nr. 2	in der Ankündigung nach § 555c Abs. 1 BGB ein Betrag für die zu erwartende Mieterhöhung angegeben wird, durch den die monatliche Miete mindestens verdoppelt würde
Nr. 3	Die bauliche Veränderung in einer Weise durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen, oder
Nr. 4	die Arbeiten nach Beginn der baulichen Veränderung mehr als 12 Monate ruhen
Vermutung gilt nicht: wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt.	

Die Neuregelung des Mietrechtsanpassungsgesetzes wird zu Auslegungsschwierigkeiten und Streitigkeiten führen. Auch die Berechnung des Schadenersatzes wird Probleme aufwerfen, was aber im Rahmen des Mietrechtsanpassungsgesetzes nicht regelungsbedürftig war.

3.2.5. Einführung Bußgeldtatbestand

Das Mietrechtsanpassungsgesetz hat ergänzend einen eigenen Bußgeldtatbestand geschaffen. Gem. § 6 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) kann ein Herausmodernisieren zu einer Geldbuße führen:

§ 6 WiStG

Ordnungswidrig handelt der Vermieter, in der Absicht, einen Mieter von Wohnraum hierdurch zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, eine bauliche Veränderung in einer Weise durchführt oder durchführen lässt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 € geahndet werden.

3.3. Zusammenfassung

Im Ergebnis bietet die Änderung des Mietrechtsanpassungsgesetzes viel Auslegungsprobleme und damit Streitpotential. Fraglich dürfte sein, ob damit die andererseits häufig propagierten und geforderten Klimaschutzziele erreicht werden können oder auch andere Ziele, die durch den demografischen Wandel („barrierefreies Wohnen“) nach Lösungen drängen, erschwert werden. Fakt ist, dass eine Mieterhöhung wegen Modernisierung künftig noch komplizierter sein wird. Anreize für den Vermieter werden dadurch sicherlich nicht geschaffen! Die Auswirkungen der Veränderungen bleiben abzuwarten.

Tatsache ist, dass die Investitionen in eine energetisch hochwertige Sanierung durch den Gesetzgeber nicht belohnt werden. Dabei wird die Regelung entgegen den ursprünglichen Plänen bundesweit ausgedehnt.

Hinweis für Vermieter:

1. Vermieter müssen im Rahmen der Kalkulation die neuen Rahmenbedingungen beachten. Dabei darf nicht nur die Absenkung von 11 % auf 8 % berücksichtigt werden, sondern auch die neu eingeführten Kappungsgrenzen können zu einer reduzierten Umlage, damit Mieterhöhung, führen. Dabei können innerhalb einer Mieteinheit verschiedene Mieten bestehen, was strukturell bedingt ist. Es kann sinnvoll sein, vor einer Modernisierung zunächst zu versuchen, die Ausgangsmiete auf den Schwellenwert von 7,00 €/m² anzuheben, um damit eine höhere Kappungsgrenze zu erreichen.
2. Vermieter sollten bei kleineren Maßnahmen das vereinfachte Modernisierungsverfahren in Betracht ziehen. Im Rahmen der Erhöhung ist auf diese Regelung Bezug zu nehmen.
3. Vermieter sollten Störungen dokumentieren, um notfalls auch gerichtlich die Vermutungswirkung einer Pflichtverletzung widerlegen zu können.

Hinweis für Mieter:

Mieter sollten Mieterhöhungsverlangen des Vermieters kritisch überprüfen. Das Mietrechtsanpassungsgesetz hat eine Reihe von Einschränkungen vorgesehen, die der Mieter auch geltend machen sollte. Es lohnt sich, die Einzelmaßnahmen zu prüfen und auch die neuen Kappungsgrenzen in Betracht zu ziehen. Generell empfiehlt es sich, die eigene Mietfläche kritisch zu prüfen, da dies Einfluss auf die Höhe der Miete und Betriebskostenabrechnung haben kann.

Beiden Parteien kann nur empfohlen werden, Modernisierungsvereinbarungen zu treffen. Diese erlauben es, beiden Seiten einvernehmliche, unbürokratische Lösungen zu erzielen. Das Mietrechtsanpassungsgesetz erscheint in der Anwendung wenig praxistauglich zu sein, zumindest ist es äußerst streitträchtig. Dadurch kann ein Mietverhältnis mit Konflikten belastet werden, obwohl letztlich beide Parteien häufig ein gemeinsames Ziel verfolgen, d. h. ein energetisch hochwertiges Gebäude oder Wohnung zu erhalten und gleichzeitig nicht zu viel zahlen zu müssen.

4. Mieterschutz bei Weitervermietung zu sozialen Zwecken

Das Mietrechtsanpassungsgesetz hat zusätzlich einen neuen § 578 Abs. 3 BGB angefügt.

4.1. Ausgangslage

Bislang sah das Gesetz keinen besonderen Schutz für gewerbliche Mietverhältnisse vor, die eingegangen werden, um die angemieteten Räume aus vornehmlich sozialem Interesse Personen zu Wohnzwecken zu überlassen. Solche Mietverträge konnten nach bisheriger Rechtslage beliebig befristet und ohne Grund innerhalb der gesetzlichen Frist gekündigt werden. In Fällen, in denen die Weitervermietung mit Gewinnerzielungsabsicht erfolgte, trat bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses gem. § 565 BGB der Vermieter in die Rechte und Pflichten aus dem zwischen dem Mieter und dem dritten begründeten Wohnraummietverhältnis ein. Die Regelung des § 565 BGB fand aber keine Anwendung, wenn die Weitervermietung aus sozialem Interesse erfolgte².

4.2. Gesetzesänderung: „Mieterschutz bei Weitervermietung zu sozialen Zwecken“

Das Mietrechtsanpassungsgesetz erweitert nun mit § 578 Abs. 3 BGB den Schutz solcher Mietverhältnisse sowie den Schutz der in der Wohnung lebenden Personen durch die Anwendbarkeit der Vorschriften des Wohnraummietrechts auf gewerbliche Mietverhältnisse über Räume, die von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege angemietet werden, um sie Personen mit dringendem Wohnbedarf zum Wohnen zu überlassen.

Der Begriff des anerkannten privaten Trägers der Wohlfahrtspflege knüpft an die Formulierung in § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB an. Der Begriff ist weit auszulegen, er orientiert sich auch an den Regelungen in § 66 AO. Ausgenommen sind private Personen, die nur gelegentlich aus sozialem Interesse tätig werden.

Bereits bei Vertragsschluss muss der Wille des Mieters zum Ausdruck kommen, die Räume an Personen mit dringendem Wohnbedarf zum Wohnen zu überlassen. Das Wohnen muss nicht alleiniger Zweck sein. Die Überlassung kann auch weiteren Zielen, etwa therapeutischer oder pädagogischer Art dienen. Das Erfordernis des dringenden Wohnbedarfs ist in Relation zum Bedarf anderer Wohninteressenten zu setzen. Es muss der Wille bestehen, den Raum an Personen zu vermieten, die größere Schwierigkeiten bei der Wohnraumsuche haben, als der durchschnittliche Interessent in dem betreffenden Gebiet. Es genügt nicht, dass die Räume in einem angespannten Wohnungsmarkt liegen. Dringender Wohnbedarf kann sich auch aus der Hilfsbedürftigkeit einer Person ergeben, wenn etwa zu Therapiezwecken ein sofortiger Umzug in eine besondere Wohnform erforderlich ist.

² BGH, Urteil v. 20.01.2016, Az.: VIII ZR 311/14

Auf der Rechtsfolgende Seite wird in § 578 Abs. 3 BGB vorgesehen, dass wesentliche Vorschriften des Wohnraummietrechts zur Mieterhöhung, zum Kündigungsschutz, zur Befristung, zum Vorkaufsrecht und zur Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung für anwendbar erklärt werden. Zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen sind zum Schutz der Mietverhältnisse und zum Schutz der in der Wohnung lebenden Person mit dringendem Wohnbedarf nicht zulässig. Eine Ausnahme bildet die in § 578 Abs. 3 Satz 2 BGB gestattete Befristung des Mietverhältnisses, wenn der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit für ihm obliegende oder ihm übertragene öffentliche Aufgaben nutzen will. Die zusätzliche Befristungsmöglichkeit soll die Durchführung öffentlicher Aufgaben sicherstellen und eine Zwischenvermietung auch an die in § 578 Abs. 3 Satz 1 BGB bezeichneten Mieter erlauben, wenn eine Weitervermietung an Personen mit dringendem Wohnbedarf beabsichtigt ist. Dem Vermieter muss die betreffende öffentliche Aufgabe aufgrund rechtlicher Vorschriften obliegen oder durch Vertrag übertragen worden sein. Die zusätzliche Befristungsmöglichkeit erfasst nicht die Nutzung der Räume für andere Zwecke.

Unberührt bleibt die Möglichkeit, das Mietverhältnis aus berechtigtem Interesse gem. § 573 Abs. 1 BGB zu kündigen.

5. Zusammenfassung

Das Mietrechtsanpassungsgesetz enthält bestimmte gezielte Maßnahmen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Regelungen erscheinen teilweise wenig praxistauglich. Die Zukunft wird zeigen, ob und inwieweit die Regelungen ihre Ziele erreichen werden. Dies ist kritisch zu betrachten. Die mietrechtlichen Regelungen werden wieder innerhalb kürzester Frist überarbeitet, das Mietrecht weiter reglementiert. Vermieter sollten sich bei Abschluss eines Wohnraummietvertrages und bei beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen beraten lassen.

Zur Vertiefung der aufgeworfenen mietrechtlichen Fragestellungen können wir auf eine Reihe von Rundschreiben unserer Kanzlei verweisen, die Sie kostenlos unter unserer Homepage

www.kanzlei-am-steinmarkt.de

herunterladen können. Dort finden Sie unter der Rubrik „Newsletter“ die Rundschreiben der letzten Jahre.

Einige Beispiele der letzten Jahre zu mietrechtlichen Themen:

Ausgabe 02/2014:	SEPA Lastschriftverfahren ab 1. Februar 2014
Ausgabe 07/2014:	Die neue EnEV 2014
Ausgabe 11/2014:	Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung und Betriebskostenpauschale
Ausgabe 01/2015:	Neues Mess- und Eichgesetz
Ausgabe 02/2015:	Änderungen der Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen
Ausgabe 05/2015:	Mietrechtsnovellierungsgesetz – „Mietpreisbremse“ und „Bestellerprinzip“
Ausgabe 06/2015:	Verjährung im Betriebskostenrecht
Ausgabe 08/2015:	Die Suche nach dem „Betongold“ – mietrechtliche Fallstricke beim Erwerb vermieteter Immobilien
Ausgabe 01/2016:	Mischmietverhältnisse
Ausgabe 06/2016:	Vergessene Dritte als Haftungsschuldner im Mietrecht
Ausgabe 07/2016:	Zahlungsverzug mit Miete
Ausgabe 10/2016:	Pflichtangaben in Immobilienanzeigen
Ausgabe 12/2016:	Begriff der Betriebskosten bzw. Nebenkosten im Mietrecht
Ausgabe 01/2017:	Bedeutung der Mietfläche in der Geschäftsraummiete
Ausgabe 02/2017:	Änderungen der Trinkwasserverordnung
Ausgabe 04/2017:	Brandschutz im Mietrecht, ein unterschätztes Thema – Nachrüst- und Wartungspflicht für Rauchwarnmelder
Ausgabe 06/2017:	Einsichtsrecht in die Belege
Ausgabe 13/2017:	Mieter im Weihnachtsdekowahn – Rechte und Grenzen
Ausgabe 01/2018:	Geschäftsraummiete, Vertragsgestaltung, Checkliste
Ausgabe 04/2018:	Gartenpflege – Wann und was schuldet der Mieter?
Ausgabe 11/2018:	Betriebskosten rechtzeitig abrechnen! Das Risiko der Ausschlussfrist
Ausgabe 01/2019:	Mietrechtsanpassungsgesetz

Sofern eine Aufnahme in den Verteilerschlüssel gewünscht wird, genügt eine kurze E-Mail mit der Bitte um Aufnahme in den kostenlosen Rundschreibenverteiler.

Synopse Mietrechtsanpassungsgesetz MietAnpG³	
Bisherige Fassung	Neue Fassung ab 01.01.2019
<p>§ 555 c BGB Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen</p> <p>(1) Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen, 2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme, 3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten. <p>(2) Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.</p> <p>(3) In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der Vermieter insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.</p> <p>(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.</p> <p>(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>§ 555c BGB Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen</p> <p>1) Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen, 2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme, 3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 oder § 559c verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten. <p>(2) Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.</p> <p>(3) In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der Vermieter insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.</p> <p>(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.</p> <p>(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>
<p>§ 556e BGB Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung</p> <p>(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.</p> <p>(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnah-</p>	<p>§ 556e BGB Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung</p> <p>(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.</p> <p>(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnah-</p>

³ Änderungen/Ergänzungen sind in Fettdruck + kursiv dargestellt.

men 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 3 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.

§ 556g BGB Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

(1) Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Unterkapitels abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die zulässige Miete überschritten wird. Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. Die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden.

(2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Die Rüge muss die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht.

(3) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die

men 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.

§ 556g BGB Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

(1) Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Unterkapitels abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die zulässige Miete überschritten wird. Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. Die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden.

(1a) Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:

- 1. im Fall des § 556e Absatz 1 darüber, wie hoch die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses war,**
- 2. im Fall des § 556e Absatz 2 darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,**
- 3. im Fall des § 556f Satz 1 darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde,**
- 4. im Fall des § 556f Satz 2 darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.**

Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht erteilt und hat er diese in der vorgeschriebenen Form nachgeholt, kann er sich erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so kann er sich auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

(2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. **Hat der Vermieter eine Auskunft nach Absatz 1a Satz 1 erteilt, so muss die Rüge sich auf diese Auskunft beziehen.**

(3) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen,

für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.
(4) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 2 und 3 bedürfen der Textform.

len, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.
(4) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen **1a bis 3** bedürfen der Textform.

§ 558 BGB Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

<p>(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.</p> <p>(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Absatz 1 mit 8 Prozent des Zuschusses.</p> <p>(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>
<p>§ 559 BGB Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen</p> <p>(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.</p> <p>(2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.</p> <p>(3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.</p> <p>(4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn</p> <ol style="list-style-type: none">1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. <p>(5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.</p> <p>(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>§ 559 BGB Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen</p> <p>(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.</p> <p>(2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.</p> <p>(3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.</p> <p>(3a) Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.</p> <p>(4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn</p> <ol style="list-style-type: none">1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte. <p>(5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.</p> <p>(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>

KANZLEI AM STEINMARKT
Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • www.kanzlei-am-steinmarkt.de
