

Mietrechtsanpassungsgesetz 2019

- Einschränkung der Mieterhöhung nach Modernisierung
+ Verschärfung der Mietpreisbremse -

Dr. Andreas Stangl



Dr. Andreas **Stangl**

- Fachanwalt für **Bau- und Architektenrecht**
- Fachanwalt für **Miet- und Wohnungseigentumsrecht**
- **Dozent** der IHK-Akademie in Ostbayern
- **Schlichter** nach BaySchlG

Kontakt:

- Kanzlei am Steinmarkt, Cham
- Tel. 0 99 71 / 8 54 00
- Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Mietrechts- anpassungsgesetz 2019

Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG)

- Veränderung Mietpreisbremse
- Veränderung Mieterhöhung Modernisierung
- Mieterschutz bei Weitervermietung zu sozialen Zwecken

Veränderungen Mietpreisbremse

Mietpreisbremse nicht funktionsfähig

- Umsetzung nach § 556d Abs. 2 BGB durch Bundesländer teils mangelhaft
- Faktische Defizite bei Ermittlung Ausgangswert (ortsübliche Vergleichsmiete)
- Grundproblem Wohnungsmangel wird nicht beseitigt
kein Anreiz, in Wohnungsbau zu investieren
- Hemmung der Mieter, Rechte durchzusetzen
- Vermieter bevorzugen – unabhängig von Miethöhe – leistungsstarke Mieter

Veränderungen 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.

Mieter als „Wächter“

Anwendung auf alle neuen Mietverträge ab 01.01.2019
(Art. 229 § 49 Abs. 2 EGBGB).

Auskunftspflicht des Vermieters

Vermieter muss nun Initiative ergreifen

Auskunft ist vor Abgabe der Vertragserklärung des Mieters unaufgefordert und nach Maßgabe von § 556g Abs. 4 BGB in Textform zu erteilen.

Vermieter muss einen der 4 im Gesetz vorgesehenen Fälle konkret benennen.

Auskunftspflicht des Vermieters

Auskunftspflicht des Vermieters, § 556g Abs. 1a BGB	
§ 556e Abs. 1 BGB	Höhe Vormiete 1 Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses
§ 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

Auskunftspflicht des Vermieters

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

Textform, § 126b BGB

Auskunftspflicht des Vermieters

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

Rügen des Mieters

Rügen des Mieters

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

Rügen des Mieters / Zusammenfassung

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.

Mieterhöhung nach Modernisierung

Anwendbarkeit der Neuregelung

Vermieter können noch nach der Altregelung, d. h. 11 % gemäß Art. 229 § 49 Abs. 1 EGBGB umlegen, wenn

- Mietvertrag vor dem 01.01.2019 geschlossen
- Modernisierungsankündigung nach § 555c Abs. 1 Satz 1 BGB bis einschließlich 31.12.2018 beim Mieter zugegangen

Mieterhöhung nach Modernisierung

Absenkung der Umlagemöglichkeit bei Modernisierungsmieterhöhung

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	

Mieterhöhung nach Modernisierung

Einführung einer absoluten Kappungsgrenze für Modernisierungsmieterhöhungen

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.

Mieterhöhung nach Modernisierung Modernisierungsmieterhöhung komplex

Streit bei Berechnung der Modernisierungserhöhung

- Umlageschlüssel bei Kosten, die mehrere Wohnungen betreffen
- Abzug der fiktiven Kosten für Erhaltungsmaßnahmen, wenn es keine Modernisierung gegeben hätte