



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Heidelberg

Mietrechtsänderung zum 1.1.2019 in Kraft getreten

Die Mietrechtsänderung ist zum 1.1.2019 in Kraft getreten. Unter anderem können Vermieter weniger Modernisierungskosten auf Mieter umlegen und Mieter können Verstöße gegen die Mietpreisbremse einfacher rügen.

Das „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)“ ist zum 1.1.2019 in Kraft getreten, nachdem es am 21.12.2018 im Bundesgesetzblatt verkündet worden war.

Mietrechtsänderung 2019: Das sind die Neuerungen

Auf Änderungen am Mietrecht hatten sich Union und SPD im Koalitionsvertrag verständigt. Folgende Neuregelungen sind nun in Kraft getreten:

Modernisierungsumlage nur noch acht Prozent und mit Kappungsgrenze

Modernisierungskosten können nur noch in Höhe von 8 Prozent jährlich (bisher: 11 Prozent) auf die Mieter umgelegt werden. Ursprünglich war geplant, die Modernisierungsumlage nur in Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum gefährdet ist, abzusenken. Nun kommt die Absenkung bundesweit. Die Absenkung der Modernisierungsumlage greift für Modernisierungen, die ab dem 1.1.2019 angekündigt werden.

Ferner gilt für die Umlage von Modernisierungskosten nun eine Kappungsgrenze von 3 Euro je Quadratmeter innerhalb von 6 Jahren. Sofern die Miete unterhalb von 7 Euro je Quadratmeter liegt, darf die Miete infolge einer Modernisierung nur 2 Euro innerhalb von 6 Jahren steigen.

Einfachere Berechnung der Modernisierungsumlage

Ein vereinfachtes Verfahren für die Berechnung der Modernisierungsumlage beziehungsweise Modernisierungsmieterhöhung soll Vermietern Modernisierungsmaßnahmen erleichtern. Bei Kosten von höchstens 10.000 Euro können Vermieter 30 Prozent für Erhaltungsaufwand abziehen und den Rest als Modernisierungskosten umlegen.

Mietpreisbremse: Auskunft über Vormiete und andere Ausnahmen

Vermieter sind nach der Neuregelung verpflichtet, einem Mieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert Auskunft über die zuvor für die Wohnung vereinbarte Miete zu erteilen, wenn sie gemäß § 556e Abs. 1 BGB unter Berufung auf die Höhe der Vormiete eine Miete verlangen wollen, die über der nach der Mietpreisbremse an sich zulässigen Miete liegt. Vermieter, die sich auf andere Ausnahmen von der Mietpreisbremse – vorangegangene Modernisierung (§ 556e Abs. 2 BGB), erste Vermietung nach umfassender Modernisierung (§ 556f Satz 2 BGB), erstmalige Nutzung und Vermietung nach dem 1.10.2014 (§ 556f Satz 1 BGB) – berufen wollen, sind künftig verpflichtet, unaufgefordert über diese Umstände Auskunft zu erteilen.

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. Allerdings können Vermieter die Auskunft nachholen und sich dann nach zwei Jahren nach der Nachholung auf Ausnahmen berufen.

Mietpreisbremse: Vereinfachte Rüge

Zudem ist es für Mieter nun einfacher, Verstöße gegen die Mietpreisbremse zu rügen. Während der Mieter nach bisheriger Rechtslage eine qualifizierte Rüge erheben muss, die die Tatsachen enthält, auf denen die Beanstandung der Miethöhe beruht, reicht künftig eine einfache Rüge aus. Wenn sich Vermieter auf eine Ausnahme berufen, muss der Mieter künftig nur hierauf verweisen. Wenn der Vermieter keine Angaben macht, reicht eine Rüge ohne Begründung aus.

Es bleibt aber dabei, dass der Mieter nur Mieten zurückfordern kann, die nach der Rüge fällig geworden sind.

„Herausmodernisieren“ als Pflichtverletzung

Es wird Vermietern erschwert, die Ankündigung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen gezielt dazu zu nutzen, Mieter zur Kündigung zu veranlassen. So wird künftig eine Pflichtverletzung des Vermieters vermutet, wenn er nach einer Ankündigung nicht innerhalb von zwölf Monaten mit der Maßnahme beginnt oder die Arbeiten nach Beginn mehr als zwölf Monate ruhen, wenn er eine Mieterhöhung von mindestens 100 Prozent ankündigt oder die Maßnahme so durchgeführt wird, dass der Mieter erheblich belastet wird. Von der Vermutung kann sich der Vermieter entlasten, indem er einen nachvollziehbaren objektiven Grund vorbringt. Die ersten beiden Entwürfe hatten noch einen eigenen Schadensersatzanspruch des Mieters für den Fall des „Herausmodernisierens“ vorgesehen. Die Vermutungsregel käme hingegen im Rahmen des allgemeinen Schadensersatzanspruchs aus §§ 280, 281 BGB zum Tragen.

Zudem stellt das gezielte „Herausmodernisieren“ nun eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 Euro geahndet werden kann.

Mieterschutz bei Weitervermietung zu sozialen Zwecken

Im Zuge der Ausschussberatung neu in den Gesetzentwurf aufgenommen wurde eine Regelung zum Schutz von Mietverhältnissen, die eingegangen werden, um die angemieteten Räume aus vornehmlich sozialem Interesse Personen zu Wohnzwecken zu überlassen. Bisher sind solche Mietverhältnisse ohne Grund kündbar und nach einem Urteil des BGH tritt bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses auch nicht nach § 565 BGB der Vermieter in das Mietverhältnis mit dem Dritten ein.

Zum Schutz solcher Mietverhältnisse sowie zum Schutz der in den Wohnungen lebenden Personen wird die Anwendbarkeit von Vorschriften des Wohnraummietrechts erweitert 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.

Bestehende Mietverhältnisse können von der Neuregelung allerdings nicht profitieren. Der neue § 578 Abs. 3 BGB gilt nur für Mietverträge, die nach Inkrafttreten der Mietrechtsänderung am 1.1.2019 abgeschlossen werden.