

## Überblick über die wichtigsten ab 01.01.2019 geltenden Änderungen im Mietrecht

Der Gesetzgeber hat noch in 2018 das sog. Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) verabschiedet, das am 01.01.2019 in Kraft getreten ist. Das Gesetz enthält Regelungen zur Verschärfung der Mietpreisbremse, zur Modernisierungsmieterhöhung, zum Herausmodernisieren und zum Schutz einer sozial motivierten gewerblichen Weitervermietung.

### **1. Verschärfung der Mietpreisbremse**

Am 01.06.2015 ist bereits durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz die sog. Mietpreisbremse in Kraft getreten. Dazu wurden die neuen Paragraphen 556d bis 556g in das BGB eingeführt.

Ziel der Mietpreisbremse war es, die Wiedervermietungsmiete der Höhe nach zu begrenzen. Die Länder wurden durch § 556d Abs. 2 BGB ermächtigt, mittels Rechtsverordnung Gebiete mit angespanntem Wohnraum auszuweisen. Das Land Berlin hat davon Gebrauch gemacht.

Bei Vermietungen nach dem 31.05.2015 kann der Vermieter in Berlin nicht mehr die Miete verlangen, die der angespannte Markt hergibt, sondern grundsätzlich nur noch 110% der ortsüblichen Miete. Ausnahmen gelten für erstmalig nach dem 01.10.2014 genutzte Neubauwohnungen. Der Mieter hat gegen den Vermieter einen Rückforderungsanspruch hinsichtlich der zu viel gezahlten Miete. Der Rückforderungsanspruch wird durch § 556g Abs. 2 BGB eingeschränkt, nach dem der Mieter den überhöhten Teil der Miete nur dann zurückverlangen kann, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften der §§ 556d ff. BGB qualifiziert gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Dem Mieter wird eine qualifizierte Rüge in vielen Fällen erst möglich sein, wenn er von seinem Vermieter Auskunft über die Miethöhe nach § 556g Abs. 3 BGB erhalten hat. Der Vermieter ist zur Auskunft verpflichtet.

#### Änderungen durch das MietAnpG

a) Durch das MietAnpG wurde § 550g BGB durch den Absatz 1a ergänzt. Der Vermieter muss nun vor Abschluss des Mietvertrags verschiedene Auskünfte erteilen, damit der Mieter die Einhaltung der Mietpreisbremse und damit etwaige Rückforderungsansprüche beurteilen kann.

Diese neu geschaffene Pflicht zur unaufgeforderten Auskunft des Vermieters gilt aber nur für Verträge, die ab dem 01.01.2019 geschlossen werden und nur dann, wenn der Vermieter eine Miete verlangt, die maximal 10% (§ 556d Abs. 1 BGB) über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Unterlässt der Vermieter die schriftliche Auskunft oder holt er diese nicht formgerecht nach, kann er sich für zwei Jahre nicht auf die nach §§ 556e und 556f BGB zulässigen Mieten, bei den es sich um Ausnahmen zu § 556d Abs. 1 BGB handelt, berufen. Der Mieter kann die deshalb zu viel gezahlte Miete zurückverlangen. Die Ausnahmen betreffen umfassende Modernisierungen vor der Neuvermietung, Neubauten ab dem 01.10.2014, sowie wenn der Vermieter schon vorher eine über der 10%-Grenze liegende Miete verlangt hat.

Verlangt der Vermieter eine deutlich höhere Miete, gilt für ihn die Pflicht zur unaufgeforderten Auskunft nicht. In diesem Fall muss der Mieter nach § 556g Abs. 3 BGB selbst Auskunft verlangen.

b) Durch die neue Regelung des § 556 Abs. 2 Satz 1 BGB muss der Mieter den Verstoß gegen die Mietpreisbremse nicht mehr qualifiziert rügen, d.h. Tatsachen angeben, auf denen die Rüge beruht. Nunmehr reicht eine einfache Beanstandung aus. Hat der Mieter Auskunft erteilt, muss sich die Rüge auf diese beziehen.

Das Hauptproblem liegt, nach wie vor, darin, dass der Mieter rügen muss. Davor schrecken viele Mieter zurück, um das Verhältnis zum Vermieter nicht zu verschlechtern, wenn nach langer Suche endlich geeigneter Wohnraum gefunden wurde.

## **2. Modernisierungsmieterhöhung**

### a) Kappungsgrenze

Es wurde nun durch § 559 Abs. 1 BGB eine neue Kappungsgrenze von 8% (vorher 11%) eingeführt. Der Vermieter kann die jährliche Miete nur noch um 8% der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten erhöhen.

In § 559 BGB wurde zu dem ein neuer Absatz 3a aufgenommen, der da lautet:

*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.*

Mieter mit geringer Ausgangsmiete sollen dadurch begünstigt werden, bei denen sonst leicht eine Mietsteigerung von 50% möglich gewesen wäre.

Mieter werden durch die neuen Regelungen entlastet. Es bleibt aber dabei, dass der Mieter die höhere Miete dauerhaft weiterzahlen muss, auch wenn die Modernisierungskosten durch den Modernisierungsaufschlag längst abbezahlt sind.

### b) Vereinfachtes Verfahren für kleinere Modernisierungsmaßnahmen

Es wurde die Vorschrift des § 559c neu in das BGB aufgenommen.

Der Vermieter kann nach Absatz 1, wenn die Kosten der Modernisierung nicht 10.000,00 EUR übersteigen, die Mieterhöhung nach einem vereinfachten Verfahren berechnen. Die Kosten der Erhaltungsmaßnahmen werden mit 30% der Kosten pauschaliert. Die Berechnung der abzuziehenden Instandsetzungskosten ist nicht ganz einfach. Für kleinere Modernisierungsmaßnahmen entfällt dieses Problem.

Der Härteeinwand des § 559 Abs. 4 BGB entfällt angesichts der geringen Mieterhöhung.

Absatz 2 schränkt eine neue kleinere Modernisierungsmaßnahme oder eine nach § 559 BGB innerhalb von fünf Jahren ein. Die Kosten der Modernisierung mindern sich dann um die aus der vorausgegangenen.

Absatz 3 stellt klar, dass die formellen Voraussetzungen der Mieterhöhungserklärung auch für das vereinfachte Verfahren gelten.

Nach Absatz 4 kann ein Vermieter, der eine Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren geltend gemacht hat, keine neue Mieterhöhung beim Mieter nach § 559 BGB geltend machen. Das gilt für einen Zeitraum innerhalb von fünf Jahren nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter. Hierfür gibt es aber zwei Ausnahmen, nämlich bei gesetzlicher Verpflichtung des Vermieters und Modernisierungsmaßnahmen auf Grund von Beschlüssen einer Wohnungseigentümersammlung.

Die Neuregelungen im vereinfachten Verfahren führen zu Erleichterungen für private Kleinvermieter.

### **3. Verhinderung des Herausmodernisierens**

Der Gesetzgeber will verhindern, dass Mieter durch ein schikanöses Ausführen von Baumaßnahmen zum Auszug veranlasst wird.

Hierzu hat er den neuen § 559 d BGB eingeführt, in dem eine zivilrechtliche Pflichtverletzung des Vermieters, die ein „Herausmodernisieren“ nahelegt, statuiert wird.

Dem § 559 d BGB wird vorausgesagt, dass ihm kaum praktische Bedeutung zufallen wird. Vermieter werden sich mit Zeitverzögerungen einzelner Gewerke herausreden können. Die zivilrechtliche Pflichtverletzung ist Voraussetzung für einen Schadenersatzanspruch des Mieters. Offen ist aber, auf welchen Schaden sich § 559 d BGB überhaupt bezieht. Der Gesetzgeber hat wohl den Schaden (Maklercourtage, Umzugskosten und Mietdifferenz) gemeint, den ein Mieter erleidet, wenn er wegen der Schickanen des Vermieters aufgibt und auszieht. Die höchst problematischen Fragen der Haftungsausfüllenden Kausalität für den Schaden bleiben aber bestehen.

Mieter können einen Vermieter, der über die Stränge schlägt, beim Wohnungsamt anzeigen, § 6 Wirtschaftsstrafgesetz. Diese Regelung wird aber kaum Bedeutung erlangen, weil dem Vermieter Absicht nachgewiesen werden muss. Absicht ist der zielgerichtete Wille, den tatbestandlichen Erfolg herbeizuführen.

### **4. Schutz einer sozial motivierten gewerblichen Weitervermietung**

Hier geht es um den Schutz gewerblicher Mietverhältnisse, die allein deshalb geschlossen werden, um die angemieteten Wohnungen aus sozialem Interesse heraus an Personen zu Wohnzwecken zu überlassen.

Dem § 578 BGB wurde dazu ein neuer Absatz 3 hinzugefügt.

Hintergrund ist, dass der BGH im Jahr 2016 eine Schutzlücke im § 565 BGB (Gewerbliche Weitervermietung) aufgedeckt hatte.

***Disclaimer***

Der Autor hat die Inhalte dieses Beitrags mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Trotzdem kann keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereit gestellten Informationen übernommen werden. Insbesondere sind die Informationen allgemeiner Art und stellen keine Rechtsberatung dar. Sie können die individuelle Beratung nicht ersetzen.