

LKP *Stichwort*

Das Mietrechtsanpassungsgesetz 2019 – Neues zur Mietpreisbremse

Zum 01.11.2015 ist die sog. „**Mietpreisbremse**“ in Baden-Württemberg in Kraft getreten. Das Ziel war, damit den vielerorts festzustellenden rasanten Anstieg der Wohnungsmieten einzudämmen. Da diese Maßnahmen wenig Wirkung gezeigt haben, hat der Gesetzgeber mittels des Mietrechtsanpassungsgesetzes u. a. Anpassungen bei der „Mietpreisbremse“ mit Wirkung zum 01.01.2019 vorgenommen.

Absenkung der Kappungsgrenze

Bei **bestehenden Mietverträgen** schränkt bereits seit 01.07.2015 die Absenkung der „Kappungsgrenze“ die Möglichkeit von **Mieterhöhungen** ein. Bis dahin durfte die Miete alle drei Jahre um höchstens 20 % erhöht werden.

Auch die Landesregierung von Baden-Württemberg hat von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die „Kappungsgrenze“ in 44 Städten und Gemeinden, darunter in fast allen Großstädten, durch Rechtsverordnung zunächst für die Dauer von fünf Jahren, also bis 30.06.2020, von 20 % auf 15 % abzusenken.

Mietpreisbremse

Bei **Neuvermietungen** soll die „Mietpreisbremse“ den Anstieg der Mieten eindämmen, indem Mieten nur noch **höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete** liegen dürfen. Dabei bestimmt sich die ortsübliche Vergleichsmiete in der Regel nach dem örtlichen Mietspiegel. Ist ein solcher nicht vorhanden, kann bei Mieter-/Vermieterverbänden nachgefragt werden, die oftmals über entsprechende Datenbanken verfügen.

Voraussetzung für die Anwendung der „Mietpreisbremse“ ist, dass die Landesregierung in einer Rechtsverordnung bestimmte „Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten“ ausweist. In Baden-Württemberg erfolgte dies für 68 Städte und Gemeinden.

Rechtsfolgen der Mietpreisbremse

Wird bei einer Neuvermietung eine Miete vereinbart, die die ortsübliche Miete um mehr als 10 % übersteigt, so ist diese Vereinbarung insoweit unwirksam, als der zulässige Betrag überstiegen wird.

Eine neu zu vermietende Wohnung war zum Beispiel bisher für 5,50 €/m² vermietet. Für vergleichbare Wohnungen werden bei Neuvermietung m² - Preise von bis zu 8 € erzielt, obwohl die ortsübliche Vergleichsmiete, die im örtlichen Mietspiegel dokumentiert ist, bei (nur) 6 €/m² liegt. Sollte die Wohnung nun in den Anwendungsbereich der „Mietpreisbremse“ fallen, darf die neu vereinbarte Miete somit höchstens 6,60 €/m² betragen (110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete).

Auskunftsanspruch

Um die Einhaltung der „Mietpreisbremse“ prüfen zu können, hat der Mieter gegenüber dem Vermieter einen Auskunftsanspruch über die bisherige Miethöhe.

Rückforderung von Miete

Ist die vereinbarte Miete aufgrund eines Verstoßes gegen die „Mietpreisbremse“ teilweise unwirksam, so kann der übersteigende Teil der Miete vom Mieter zurückgefordert werden. Die Rückforderung ist jedoch erstmals ab dem Monat nach der Erhebung der Rüge möglich.

Rechtmäßigkeit der Mietpreisbremse?

Ob die Einführung der „Mietpreisbremse“ in Baden-Württemberg rechtmäßig erfolgt ist, ist umstritten.

Das Amtsgericht Stuttgart (Urteil vom 30.10.2018, Az. 35 C 2110/18) hält die Umsetzung der Mietpreisbremse für unwirksam.

Es begründet seine Rechtsauffassung mit dem Argument, dass die Rechtsverordnung nicht wirksam erlas-

sen wurde: zum einen sei die amtliche Begründung nicht förmlich verkündet worden, zum anderen ergebe sich aus der Begründung nicht, weshalb einzelne der insgesamt 68 Städte und Gemeinden in den Katalog aufgenommen wurden. Die zuständige Ministerin hat hierauf reagiert und angekündigt, vorzeitig eine neue Verordnung zu erlassen, um Rechtssicherheit zu schaffen.

Mietpreisbremse - Neuregelung ab 2019

Auskunftspflicht vor Vertragsabschluss

Neben dem weiterhin bestehenden Auskunftsanspruch des Mieters besteht ab 2019 eine Auskunftspflicht des Vermieters, wenn er ausnahmsweise eine Miete verlangen will, die über der nach der Mietpreisbremse an sich zulässigen Miete liegt.

Dann muss er dem Mieter **vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert Auskunft** über die zuvor für die Wohnung vereinbarte Miete erteilen.

Kommt er seiner Auskunftspflicht nicht nach, kann er höchstens die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete verlangen. Die Auskunft kann zwar nachgeholt werden, der Vermieter kann sich in diesem Fall allerdings erst nach zwei Jahren auf das Vorliegen einer Ausnahme berufen.

Weitere Neuregelungen ab 2019

Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungskosten können nur noch in Höhe von 8 % jährlich (bisher: 11 %) 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; die Absenkung gilt aber nun bundesweit. Die Absenkung der Modernisierungsumlage greift für Modernisierungen, die ab 2019 angekündigt werden.

Kappungsgrenze bei Umlage von Modernisierungen

Ferner gilt für die Umlage von Modernisierungskosten nun eine Kappungsgrenze von 3 €/m² innerhalb von sechs Jahren. Sofern die Miete unterhalb von 7 €/m² liegt, darf die Miete infolge einer Modernisierung nur um 2 € innerhalb von sechs Jahren steigen.

Kleinere Modernisierungsmaßnahmen

Ein vereinfachtes Verfahren für die Berechnung der Modernisierungsmieterhöhung soll Vermietern Modernisierungsmaßnahmen erleichtern. Bei Kosten bis höchstens 10.000 € können Vermieter pauschal 30 % der Kosten für den grundsätzlich nicht auf die Mieter umlegbaren Erhaltungsaufwand abziehen. Der Rest kann als Modernisierungskosten auf die Mieter umlegt werden.

Mieterschutz bei „Vermietung zu sozialen Zwecken“

Diese Neuregelung betrifft den Schutz von Mietverhältnissen, die eingegangen werden, um die angemieteten Räume aus vornehmlich sozialem Interesse Personen zu Wohnzwecken zu überlassen. Bisher waren solche Mietverhältnisse, da es sich um gewerbliche Mietverhältnisse über Räume handelt, ohne Grund kündbar. Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs trat der Vermieter bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses auch nicht nach § 565 BGB in das Mietverhältnis mit dem Dritten ein. Zum Schutz der in diesen Wohnungen lebenden Personen wird die Anwendbarkeit von Vorschriften des Wohnraummietrechts nun auf solche Mietverhältnisse erweitert. Der neue § 578 Abs. 3 BGB gilt aber nur für Mietverträge, die nach 01.01.2019 abgeschlossen wurden.

„Herausmodernisieren“ von Mietern

Es soll Vermieter geben, die umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen ankündigen, um Mieter zu einer Eigenkündigung zu veranlassen. Ab 2019 wird nun eine Pflichtverletzung des Vermieters vermutet mit der Rechtsfolge eines Schadenersatzanspruchs des Mieters, wenn der Vermieter nach einer Ankündigung

- **nicht innerhalb von zwölf Monaten mit der baulichen Maßnahme beginnt,**
- **die Arbeiten nach Beginn mehr als zwölf Monate ruhen,**
- **der Vermieter eine Mieterhöhung von mindestens 100 % ankündigt**
- **oder die bauliche Maßnahme so durchgeführt wird, dass der Mieter erheblich belastet wird.**

Der Vermieter kann sich entlasten, indem er im Einzelfall einen nachvollziehbaren objektiven Grund vorbringt.

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