



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gem.
Mannheim



Die Mietrechtsreform 2019

Mietpreisbremse und Modernisierung

Tag des Eigentums, 23.03.2019

Haus & Grund Mannheim
Syndikusrechtsanwalt Dr. Andreas Paul



I. Einleitung

II. Die Mietpreisbremse

III. Die Modernisierung

IV. Fazit



01.05.2013: Mietrechtsänderungsgesetz 2013

- **Modernisierung (§§ 555a ff., 559 ff. BGB)**

01.06.2015: Mietrechtsnovellierungsgesetz 2015

- **Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB)**

12.07.2018: Entwurf zum Mietrechtsanpassungsgesetz

18.12.2018: Verabschiedung

01.01.2019: Inkrafttreten



- **Deckelung der Neuvermietungsmitte auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete**

Voraussetzung:

- **Festlegung angespannter Wohnungsmarkt durch Verordnung der Landesregierung**
⇒ **Keine bundesweite Geltung**

Problem:

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, wenn kein Mietspiegel vorhanden



- **Mietpreisbremse in BW ist unwirksam**
 - **Begründung der Landesverordnung nicht veröffentlicht (formaler Fehler)**
 - **AG Stuttgart (Vorinstanz): inhaltliche Mängel**
- ⇒ **Derzeit keine Mietpreisbremse in Baden-Württemberg**
- ⇒ **Zuständiges Ministerium arbeitet an einer Neufassung**
- ⇒ **Begründung inzwischen veröffentlicht**
- ⇒ **Wir können uns nicht entspannt zurücklehnen!**

Mietpreisbremse in BW (bisherige Rechtslage)



Itzbach, Asperg, Bad Krozingen, Bad Säckingen, Baienfurt, Bietigheim-Bissingen, Brühl, Denkendorf, Denzlingen, **Dossenheim**, Durmersheim, **Edingen-Neckarhausen**, Eggenstein-Leopoldshafen, Emmendingen, **Eppelheim**, Fellbach, Filderstadt, Freiberg am Neckar, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Grenzach-Wyhlen, Gundelfingen, **Heidelberg**, Heilbronn, Heitersheim, Hemsbach, Iffezheim, Karlsruhe, Kirchentellinsfurt, Konstanz, **Leimen**, Linkenheim-Hochstetten, Lörrach, March, Merzhausen, Möglingen, Müllheim, Neckarsulm, Neuenburg am Rhein, Neuhausen auf den Fildern, Offenburg, Pfinztal, Plochingen, Radolfzell am Bodensee, Rastatt, Ravensburg, Remchingen, Renningen, Reutlingen, Rheinfeldern (Baden), Rheinstetten, Rielasingen-Worblingen, **Sandhausen**, Sindelfingen, Singen (Hohentwiel), Steinen, Stutensee, Stuttgart, Teningen, Tett nang, Tübingen, Ulm, Umkirch, Waldkirch, Weil am Rhein, Weingarten, Wendlingen am Neckar, Winnenden



- 1. Bisherige Miete (§ 556e Abs. 1 BGB)**
 - **Miete, die ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses gezahlt wurde**
 - **Mieterhöhungen im letzten Jahr zählen nicht**

- 2. Modernisierungen in den letzten drei Jahren (§ 556e Abs. 2 BGB)**
 - **Zuschlag zur Miete mit Mietpreisbremse**

- 3. Erstmalige Nutzung und Vermietung nach dem 01.10.2014 (§ 556f S. 1 BGB)**

- 4. Erste Vermietung nach umfassender Modernisierung (§ 556f S. 2 BGB)**



Fall:

Neuvermietung zum 01.04.2019, aktuelle Miete 9,00 €/m² seit dem 01.02.2019 (davor 7,50 €/m²)

Mietspiegel: 8,00 €/m²

⇒ **Mietpreisbremse: 8,80 €/m²**

⇒ **Vormiete ab 01.02. nicht zu berücksichtigen!**

Abwandlung:

Aktuelle Miete 9,00 €/m² seit 01.02.2019 wegen Modernisierungsmieterhöhung Anfang 2018 (+ 1,50 €/m²)

⇒ **8,00 €/m² + 10 % (= 8,80 €/m²) + 1,50 €/m² = 10,30 €/m²**



- **Auskunftspflicht des Vermieters, wenn er von der Mietpreisbremse abweichen und sich auf eine Ausnahme berufen will**

- **Mindestvoraussetzungen:**
 - **Erklärung vor Abschluss des Mietvertrags und**
 - **Unaufgefordert (!) und**
 - **In Textform und**
 - **weitere Begründung je nach gewählter Ausnahme.**

⇒ **Erklärung im Mietvertrag möglich**



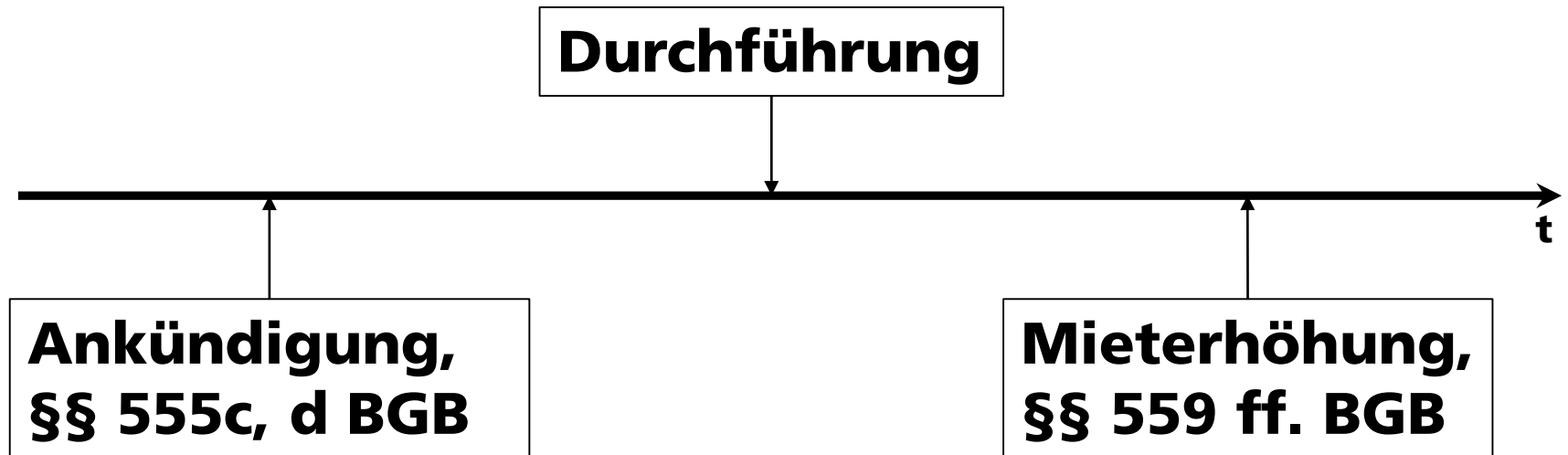
- **Keine Berufung auf eine Ausnahme von der Mietpreisbremse**
- **Zuviel gezahlte Miete ist zurückzuzahlen, sofern Verstoß von Mieter gerügt und Miete danach fällig**
- ⇒ **Keine Rückforderung von Mietzahlungen, die vor der Rüge bereits geleistet wurden**
- ⇒ **Berufung auf Kenntnis der fehlenden Zahlungspflicht unzulässig**
- **Nachholung der Auskunft möglich, aber zweijährige Sperrfrist!**



- **Keine hohen Anforderungen**
Ausnahme: Auskunftspflicht des Vermieters erfüllt, dann ist qualifizierte Rüge erforderlich
- **Rüge wirkt für die Zukunft, nicht auf bereits geleistete Zahlungen**
- **Nachweispflicht und Beweislast bei Vermieter**
Er muss die ortsübliche Vergleichsmiete gerichtlich feststellen lassen



- **Bundesweite Geltung!**
- **Absenkung der Modernisierungsumlage auf 8 %**
- **Einführung einer Kappungsgrenze bei Modernisierungen**
- **„Kleine Modernisierungsmieterhöhung“ bzw. vereinfachtes Verfahren eingeführt**
- **Schutz vor bewusst missbräuchlichen Modernisierungen (Hinausmodernisieren)**





Ankündigung, §§ 555c d BGB

Modernisierung im Sinne des § 555b BGB

- Nachhaltige Einsparung von Endenergie,
- Nachhaltige Reduktion des Wasserverbrauchs,
- Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts,
- Verbesserung der allg. Wohnverhältnisse,
- Aufoktroierte Modernisierung
- Nachhaltige Einsparung von Primärenergie
- Schaffung von Wohnraum.

Formalia, § 555c Abs. 1 BGB

- Drei Monate im voraus!
- Schriftlich,
- Art und voraussichtlicher Umfang in den wesentlichen Zügen
- Voraussichtlicher Beginn und voraussichtliche Dauer,
- Betrag der zur erwartenden Mieterhöhung (abzüglich Instandhaltungsaufwand & Zuschüssen) sowie der voraussichtlichen zukünftigen Betriebskosten,
- Hinweis auf Härteeinwand.

⇒ **Nur bei korrekter Ankündigung besteht Duldungspflicht**



- **Berechnung der tatsächlichen Mieterhöhung**
- **Abzug von Instandhaltungskosten**
- **Anrechnung von Drittmitteln (zinsverbilligte Darlehen, Zuschüsse) zu Gunsten des Mieters**

Zu wann wird diese Mieterhöhung wirksam?

Dritter Monat nach Zugang, es sei denn:

- **Ankündigung nicht ordnungsgemäß oder**
- **Abweichung der tatsächlichen Erhöhung um mehr als 10 % von der Ankündigung**



- **Absenkung des jährlichen Umlagebetrags**
 - **Bisher: 11 % der Modernisierungskosten**
 - **Neu: 8 %**

Rechenbeispiel: Aufwand 10.000 €
Früher: Jährlicher Erhöhungsbetrag 1.100 €
Jetzt: 800 €

- **Einführung einer Kappungsgrenze (neu!)**
 - **Erhöhung im Einzelfall auf 3 €/m² gedeckelt**
 - **Liegt die Ausgangsmiete unter 7 €/m² -
Begrenzung auf 2 €/m².**



Vereinfachtes Verfahren, § 559c BGB

- **Maßnahmen bis max. 10.000 €**
 - **Pauschalabzug von 30 % für Instandhaltungen**
 - **Ankündigung nach § 555c BGB einzuhalten!
Aber: Keine Angabe zu künftigen Betriebskosten**
 - **Hinweis auf vereinfachtes Verfahren**
- ⇒ **Folge: Kein Härteeinwand des Mieters**

Aber: Eigene Kappungsgrenze - Berücksichtigung von anderen Modernisierungen innerhalb der letzten 5 Jahre



Widerlegliche Vermutungen zu Lasten des Vermieters:

- **Keine Umsetzung der Ankündigung innerhalb von 12 Monaten**
- **Maßnahmen ruhen nach Beginn 12 Monate**
- **Ankündigung enthält Verdoppelung der Miete**
- **Maßnahmen belasten Mieter objektiv in einem nicht notwendigen Maß**

Ordnungswidrigkeit gem. § 6 WiStG



- **Neues Recht gilt, wenn die Ankündigung ab dem 01.01.2019 erfolgt ist**
- **Altes Recht gilt, wenn die formal ordnungsgemäße Ankündigung vor dem 31.12.2018 erfolgt (=zugegangen) ist**

Fall:

- ***Ankündigung am 31.12.2018***
- ***Beginn März 2021***
- ***Dauer bis Juni 2023***
- ***Modernisierungsmieterhöhung um 12 €/m²!***

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Syndikusrechtsanwalt Dr. Andreas Paul
Geschäftsführer Haus & Grund Mannheim e. V.

