

Mietrechtsanpassungsgesetz

zum 01. Januar 2019 in Kraft getreten



von Dr. Dieter Hildebrandt
1. Vorsitzender
Fachanwalt für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht

Verschärfung der Mietpreisbremse

Die Verschärfung der Mietpreisbremse begründet Informationspflichten des Vermieters. Allerdings sind diese zeitlich begrenzt. Darauf hatten wir in unserem Mitteilungsblatt 04/2018 hingewiesen. In Hessen endet die Geltung der Mietpreisbremse bereits in 6 Monaten, sodass man sich genau genommen in Hessen keine grundsätzlichen Gedanken über die Umsetzung der Mietpreisbremse machen muss. Bereits im September 2018 hat die Bundesregierung auf eine kleine Anfrage der Abgeordneten Christian Kühn, Tübingen, Canan Bayram, Daniela Wagener und weiterer Abgeordneter sowie der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen in einer Bundestag-Drucksache 19/4367 geantwortet und bestätigt, dass 3 Jahre Mietpreisbremse keinen hinreichenden Erfolg gezeigt hat und darüber hinaus tatsächlich in vielen Bundesländern sehr zeitnah ausläuft.

Es verhält sich so, dass neben Hessen bereits das Land Berlin sich am 31.05.2020 von der Mietpreisbremse verabschiedet, gefolgt am 31.07.2020 von Bayern. Der Stadtstaat Hamburg bereits am 30.06.2020 – ebenso gefolgt vom Land Nordrhein-Westfalen 2020 und

kurz darauf Rheinland-Pfalz 07.10.2020 und Schleswig Holstein 30.11.2020. Thüringen am 31.01.2021 und Niedersachsen am 30.11.2021 bilden insoweit das Schlusslicht. Von den Ländern sollte die Mietpreisbremse auch zum einen begründet werden und zum anderen dargelegt werden, wie innerhalb des Zeitrahmens von 5 Jahren Maßnahmen ergriffen werden, die tatsächlich eine Verbesserung des Wohnungsangebotes herbeiführen können. Die Begründung ist bei den sogenannten schnellen Bundesländern unterblieben und deren Mietpreisbremsen sind darüber hinaus auch von einzelnen Gerichten als nichtig herausgestellt worden, weil ihnen die im Bundesgesetz vorgesehene Begründung fehlte.

Ferner haben Gerichte in Hamburg dargestellt, dass auch eine Korrektur – also ein Nachholen der Begründung – nicht hinreichend ist, um die Nichtigkeitsfolgen zu beseitigen. Demgemäß ist es nicht verwunderlich, dass seitens der Haus- und Wohnungsgrundeigentümerverbände und Organisationen gegen die Mietpreisbremse verbal wenig unternommen wird. Es herrscht die Einschät-

zung vor, dass diese in wenigen Monaten der Geschichte angehört. Wer dennoch Neuabschlüsse in Mietverträgen vorzunehmen hat, sollte sich insoweit in unserer Geschäftsstelle beraten lassen, wie er dieses rechtskonform für die nächsten Monate gestalten kann.

Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 Abs. 2 BGB

Erheblicher und einschneidender sind die Änderungen der Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 Abs. 2 BGB. Die Änderung zum 01.01.2019 hat dazu geführt, dass die Reduzierung des Umlagesatzes von 11 % auf 8 % des auf die Wohnung entfallenden Betrages pro Jahr eingetreten ist. Diese Reduzierung des Umlagesatzes betrifft sämtliche Mietverhältnisse, in denen Modernisierungsmieterhöhungen greifen sollen und – sofern diese nicht bereits im Jahr 2018 angekündigt worden sind – gilt diese Regelung für alle Modernisierungsmaßnahmen.

Und zwar gilt dieses ohne örtliche Beschränkung im gesamten Bundesgebiet. Es gibt auch keine zeitliche Befristung



insoweit, dass dies nur eine vorübergehende Lösung ist, sondern es handelt sich um eine dauerhafte Änderung des Mietrechts, mit der sich die Vermieter auseinandersetzen müssen.

Im Einzelnen:

Die Kappungsgrenze nach § 559 Abs. 1 BGB ist dergestalt, dass bei Mietverhältnissen, in denen die Miete 7,00 EUR – oder mehr – pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt, sich die monatliche Miete innerhalb von 6 Jahren im Hinblick auf Modernisierungsmaßnahmen um maximal 3,00 EUR je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen darf. Im Ergebnis führt dies zu einer Investitionsmöglichkeit von 450,00 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche in 6 Jahren. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 70 m² macht dieses sozusagen eine Investition ohne ersparter Instandhaltungskosten von 31.500,00 EUR pro Wohnung aus.

Liegt die Miete in einer Höhe von unter 7,00 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche,

so kann durch Modernisierungsmieterhöhungen maximal um 2,00 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche in 6 Jahren erhöht werden, sodass sich 300,00 EUR pro Quadratmeter auswirken werden. Das heißt, bei einer durchschnittlichen Größe von 70 m² macht dies ein Investitionsvolumen von 21.000,00 EUR aus.

Vermieter sind demgemäß gut beraten, vor der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zunächst einmal die Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete vorzunehmen. In Niedersachsen kann dann in den Wohnungsspannungsgebieten nach dem 30.11.2021 auch eine 20%ige Mieterhöhung erfolgen. Es bietet sich jedoch an, im Hinblick auf den Zeitablauf, bereits während der Laufzeit der Mietpreisbremse 15 % Vergleichsmietenanpassung vorzunehmen, um im Anschluss daran eine Modernisierungsmieterhöhung zu gestalten, wenn die finanziellen Mittel dieses ermöglichen.

Mieterseits sind die angekündigten Modernisierungsmaßnahmen in der Regel zu dulden. Die Modernisierungsmieterhöhungen wiederum können vom Mieter unter Umständen zurückgewiesen werden, wenn diese eine besondere Härte für ihn bedeuten würden. Dieses ist jedoch als Ausnahme von der Ausnahme nicht gegeben, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist oder die Modernisierungsmaßnahme aufgrund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte, insbesondere also, wenn Energieeinsparmaßnahmen nach den Energieeinsparverordnungen notwendig werden.

Im Übrigen hat sich das Modernisierungs-Mieterhöhungsverfahren mit den zeitlichen Abläufen für die Ankündigung und die Erklärung der Mieterhöhung nicht geändert.



Die stärkere Partner in Sachen Recht!

ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Bereich Sandervträge Referat 24199
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausumbgrund

Besonders günstige Konditionen für Mitglieder

Koltze, Rose & Partner



Dr. Hildebrandt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Ralf B. Mühlberg
Tätigkeitsschwerpunkte
Erbrecht, Gesellschafts- und Familienrecht, Notar

Rechtsanwälte
Koltze, Rose & Partner
Waageplatz 8
37073 Göttingen
Telefon: 0551 - 49 90 00
Fax: 0551 - 49 90 0 22
www.koltze-rose.de



In Bürogemeinschaft mit
Rechtsanwalt Patrick Berz
Rechtsgebiete: Agrarrecht,
Jagdrecht, Insolvenzrecht,
Allgemeines Zivilrecht
www.rechtswalt-berz.de

Das sogenannte vereinfachte Verfahren gemäß § 559 c BGB

Will der Vermieter maximal 10.000,00 EUR der auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten auf die Mieter umlegen, hat er die Möglichkeit, jetzt bereits bei der Ankündigung der Durchführung der Modernisierungsmaßnahme auf die Möglichkeit des sogenannten vereinfachten Verfahrens hinzuweisen.

Werden also maximal 10.000,00 EUR geltend gemacht, kann von diesem Modernisierungsbetrag eine sogenannte Instandsetzungspauschale von 30/70 abgezogen werden. Es verbleiben dann maximal 7.000,00 EUR, die auf den Mietzins umgelegt werden könnten. Die ersparten Instandsetzungskosten müssen nicht konkret dargelegt werden, sondern es reicht der Bezug auf die Instandsetzungspauschale von 30/70, sodass die 7.000,00 EUR quasi eine Modernisierungsmieterhöhung von gut 45,00 EUR pro Monat ermöglicht. Für das vereinfachte Verfahren gelten dann nicht 6 Jahre Sperrfrist, sondern 5 Jahre Sperrfrist (§ 559c Abs. 4 BGB). In dieser Zeit kann er also keine weiteren Modernisierungsmieterhöhungen geltend machen,

es sei denn, es besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen oder die Wohnung liegt in einer Wohnungseigentümergeinschaft und es handelt sich um vermietetes Wohnungseigentum. Hier kann aufgrund eines Beschlusses von Wohnungseigentümern eine Maßnahme vorgenommen werden, die frühestens 2 Jahre nach Zugang der Mieterhöhungserklärung im vereinfachten Verfahren dem Mieter übermittelt worden war. Das bedeutet, dass neben dem vereinfachten Verfahren im Rahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft – also nachfolgende Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft – greifen können. Hat also der Vermieter zum Beispiel das Bad instand gesetzt und hierfür das vereinfachte Verfahren gewählt, so ist er nicht gehindert, wenn in der Folgezeit die Wohnungseigentümergeinschaft eine Dämmung der Dachgeschosdecke oder einen Austausch der Zentralheizung oder ähnliche Maßnahmen beschließt.

Im Hinblick auf die gesetzlichen Regelungen und das Investitionsvolumen wird deutlich, dass die Vermieterseite strategisch gut daran tut, zunächst die Mieten

über den Bereich von 7,00 EUR hinaus anzuheben, um sodann die Möglichkeit einer Modernisierungsmieterhöhung von 3,00 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche in Anspruch zu nehmen, wenn dazu finanzielle Mittel auf der Vermieterseite zur Verfügung stehen.

Ebenfalls neu geregelt ist der Tatbestand der Pflichtverletzung bei Ankündigung oder Durchführung von baulichen Veränderungen, die darauf hinauslaufen, dass Vermieter durch vermeintlich überhöhte Modernisierungsmieterhöhungen und umfangreichen Ankündigungen die Mieter zum Auszug und zur Kündigung des Mietverhältnisses bewegen würden.

Dafür sind neue Vermutungsregelungen geschaffen worden, nämlich dass, wenn der Vermieter nicht innerhalb von 12 Monaten nach angekündigter Maßnahme mit dieser auch tatsächlich beginnt, oder mit der Ankündigung eine Verdoppelung der Miete erzielen will (was bei der Kapplungsgrenze von 3,00 EUR eigentlich nicht erreichbar ist) oder bauliche Veränderungen ankündigt oder diese durchführt, die geeignet sind, zu erheblichen objektiv nicht notwendigen Belastungen der Mieter zu führen oder dass Arbeiten

Rabattvorteil für Mitglieder

WIEDERHOLDT ist Kooperationspartner
WIEDERHOLDT STRASSE 14 37073 GÖTTINGEN

Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **10 %** Rabatt auf alle Artikel außer Bücher und Sonderpreisware.

Wiederholdt GmbH • Prinzenstraße 14 • 37073 Göttingen
Tel. 0551 / 38 48 11 40 • www.wiederholdt.de

Rabattvorteil für Mitglieder

Lünemann ist Kooperationspartner
QUALITÄT SINCE 1780

Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **5 %** Rabatt auf alle Artikel außer Aktionsware. Nur für Endverbraucher.

Lünemann GmbH & Co. KG • Grätzelstraße 13 / 15 • 37079 Göttingen
Tel.: 0551 / 493 – 216 • Fax: 0551 / 493 – 115 • Web: www.luenemann.de

Rabattvorteil für Mitglieder

OBI ist Kooperationspartner

Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **5 %** Rabatt auf alle **rabattfähigen** Artikel beim Bau- und Heimwerkemarkt OBI Göttingen.

OBI Markt • Am Kaufpark 2 • 37079 Göttingen

Rabattvorteil für Mitglieder

HolzLand Hasselbach ist Kooperationspartner

Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **5 %** Rabatt auf alle **rabattfähigen** Artikel im Holzfachmarkt Holzland Hasselbach in Rosdorf.

Holzland Hasselbach • Am Fließedamm 2 • 37124 Rosdorf
Tel. 0551 / 500 99 0 • www.holzland-hasselbach.de

nach Beginn der baulichen Veränderungen mehr als 12 Monate ruhen.

Wer also bauliche Veränderungen in missbräuchlicher Weise durchführt, handelt demgemäß auch ordnungswidrig, wie § 6 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 darlegt.

Dies stellen aber längst alles höchstens Einzelfälle dar. Die Mietsituation hat sich zwischenzeitlich für Vermieter wie Mieter dahingehend verändert, dass von der durchschnittlichen Miete von 5,60 EUR pro Wohnfläche bei einem Ortswechsel oder Wohnungswechsel die Angebotsmiete von dem doppelten Betrag – also über 10,00 EUR – gezahlt werden muss. Vor diesem Hintergrund ist die jetzt eingeführte Kappungsgrenze für Modernisierungsmaßnahmen für Bestandsmietverhältnisse schwierig – aber lösbar.

Bei Neuabschlüssen spielt dies nur eine untergeordnete Rolle.

Im Rahmen von objektweisen Sanierungen behindern die neuen Regelungen allerdings eine optimale Umsetzung von Energieeinsparmaßnahmen. Dieses kann nicht der vernünftige Wille des Gesetzgebers sein. Auch hier zeigt es sich – wie bei der Mietpreisbremse – dass der politische Wille allein kein guter Ratgeber ist.

Für Investitionsentscheidungen müssen andere Anreize gegeben werden. Insofern hatten wir in unserem Leitartikel – im Heft 4/2018 – Lösungen und Ausblicke aufgezeigt, die allerdings noch nicht umgesetzt sind. Es fehlt nach wie vor in den Ländern der Wille, die finanziellen Hilfen des Bundes auch an die Bürger weiterzureichen. Es fehlt ferner der Wille, notwendige gesetzliche Klärungen, wie zum Beispiel im Rahmen der Wohnfläche, zu liefern. Aus der Berechnung der Kappungsgrenze für Modernisierung wird deutlich, dass auf Wohnflächen zurückgegriffen wird, obwohl diese im

Bürgerlichen Gesetzbuch nicht geregelt sind. Die Regelungen des Bundes – insbesondere die Wohnflächenverordnung – ist im Jahr 2006 ersatzlos aufgehoben worden.

Diese Regelungen galten im Übrigen nur für den sozial geförderten Wohnraum.

Es existieren keine gesetzlich geregelten allgemein gültigen Wohnflächenberechnungen, abgesehen von den Hinweisen in der Sachwertrichtlinie für die Besteuerung von Immobilienbesitz, der von einer Bruttogrundfläche ausgeht.

Entsprechende Gesetzesinitiativen wurden vom Bundesgesetzgeber beiseite geschoben. Auch daraus wird deutlich, dass es dem Gesetzgeber an dem Willen zur Regelung der realen Probleme fehlt. Dieser Wille fehlt allen im Bundestag vertretenen Parteien.

Foto: Rainer Sturm / pixelio.de

Bestnote für Rüdiger Schiffling



Ausgezeichnete Immobilienvermittlung: Seit 2006 zeichnet „Bellevue – Europas größtes Immobilien-Magazin“ empfehlenswerte Immobilienunternehmen aus aller Welt als „Best Property Agents 2018“ aus. Bei der Vergabe der Auszeichnungen legt das Magazin einen hohen Wert auf Kriterien wie Seriosität, Erfahrung, objektive Beratung, Marktkenntnis, Angebotsvielfalt, Angebotsqualität und After-Sales-Service.

Postbank Immobilien GmbH
Rüdiger Schiffling, Birkenweg 3, 37124 Rosdorf
Telefon: 0551 63453433, ruediger.schiffling@postbank.de, <https://immobilien.postbank.de/goettingen>



Der schöne Garten

Garten- und Landschaftsbau

Hans-Böckler-Straße 2b 37079 Göttingen

05 51 - 2 13 62 www.der-schoene-garten.com

skylls
media

werbeagentur
& magazinverlag

web skylls.de

mail info@skylls.de

tel 0551 307 39 860