



Telegramm 59/2018

21.12.2018

Stichwörter: Recht, Mietrecht, Mietrechtsanpassungsgesetz

Ihre Ansprechpartnerin: Julia Wagner

Nutzungshinweise

Neuregelung im Mietrecht tritt zum 1.1.2019 in Kraft

Am 14. Dezember 2018 hat der Bundesrat das [Mietrechtsanpassungsgesetz](#) verabschiedet. Damit treten die Regelungen zum 1. Januar 2019 in Kraft. Das am 29. November 2018 bereits durch den Bundestag verabschiedete Gesetz sieht weitere Einschnitte in die Rechte der Vermieter vor. Ziel des Gesetzes ist, durch die Verschärfung der Mietpreisbremse das Wohnen günstiger zu machen. Der große Widerstand von Haus & Grund hat jedoch in letzter Konsequenz bewirkt, dass einige Neuerungen weit weniger einschneidend sind, als zunächst geplant.

Auskunftspflicht § 556g BGB

Mit den Neuregelungen wird die Auskunftspflicht der Vermieter verschärft, § 556g BGB. Vermieter, die sich auf eine der Ausnahmen der Mietpreisbremse berufen, müssen künftig noch vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert Auskunft über die für die Ausnahme maßgeblichen Tatsachen geben. Dabei soll eine gesonderte Erklärung oder ein gesondertes Schriftstück nicht notwendig sein. Vielmehr soll es nach der Gesetzesbegründung ausreichen, wenn die Auskunft in das vom Mieter zu unterzeichnende Exemplar des Mietvertrages aufgenommen wird. Da den Vermieter hinsichtlich der Rechtzeitigkeit der Auskunft die Beweislast trifft, ist es empfehlenswert, solche Auskünfte mietvertraglich festzuhalten oder sich gesondert unterschreiben zu lassen. Dies erfüllt dann auch sicher die gesetzlich geforderte Textform gem. § 556g Abs. 4 BGB.

Konkret bedeutet dies, dass im Falle des § 556e Abs. 1 BGB (Vormiete) angegeben werden muss, wie hoch die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses war. Personenbezogene Daten müssen dabei nicht genannt werden, die Angabe der Höhe der Vormiete soll genügen. Weitere Auskünfte kann der Mieter dann jedoch über die Auskunft nach § 556g Abs. 3 BGB verlangen.

Im Fall des § 556e Abs. 2 BGB (Modernisierungen) muss der Vermieter angeben, dass in den letzten drei Jahren vor Begründung des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Er muss insbesondere über den Umstand und den Zeitpunkt der Modernisierung informieren. Weitreichende Erläuterungen über Art und Umfang der Modernisierung sollen nach der Gesetzesbegründung explizit nicht erforderlich sein und der Auskunft nach § 556g Abs. 3 BGB vorbehalten bleiben.

Ferner muss der Vermieter im Falle des § 556f S. 1 BGB (Neubau) darüber informieren, dass die Wohnung nach dem 01. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde; sowie im Falle des § 556f S. 2 BGB darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt. Hierbei soll es genau wie bei der Modernisierung nach § 556g Abs. 2 BGB genügen, dass darüber informiert wird, ob eine umfassende Modernisierung vorliegt oder es sich um einen Neubau handelt. Weitere Informationen kann der Mieter aber im Rahmen des bereits bestehenden Auskunftsanspruches nach § 556g Abs. 3 BGB erfragen.

Die Änderung geht durch die Vorverlagerung weit über die bisher schon existierende Auskunftspflicht auf Verlangen des Mieters während des Mietverhältnisses hinaus und wird bei Nichtbeachtung sanktioniert. Die zunächst vorgesehene Sanktion, dass der Vermieter sich auf die zulässige Miete nach §§ 556e, f BGB dauerhaft nicht berufen kann, wenn er die Auskunft nicht oder nicht richtig erteilt, wurde allerdings auf Drängen von Haus & Grund nochmals abgeschwächt. Nunmehr kann sich der Vermieter

zwei Jahre, nachdem er die Auskunftspflicht nachgeholt hat, erneut auf die zulässigen Ausnahmen von der Mietpreisbremse berufen.

Hinsichtlich des Rückzahlungsanspruches hat sich, soweit ersichtlich, nichts zur bestehenden Rechtslage geändert. Die aufgrund der unterlassenen Auskunft zu viel gezahlte Miete kann durch den Mieter nur dann zurückgefordert werden, wenn der Mieter die fehlerhafte oder unterlassene Auskunftspflicht gerügt hat und diese nach der Rüge fällig geworden ist (vgl. § 556g Abs. 2 S. 1 BGB). Trotz der Formulierung der neu eingeführten Sanktion, dass er sich bei Unterlassen der Auskunft schon gar nicht auf die zulässige Miete nach §§ 556e, f BGB berufen kann, dürfte dies aufgrund des nicht veränderten § 556g Abs. 2 S. 1 BGB keine Auswirkungen haben. Insofern stehen Vermieter nunmehr vor der Situation, dass die zu Unrecht geforderte und noch vor der Rüge gezahlte Miete durch den Mieter wohl nicht zurückverlangt werden kann. Gleichzeitig hat der Vermieter aber auch keinen Anspruch, ihn zur Zahlung zu verpflichten.

In welcher Form der Vermieter nach Ablauf der zweijährigen Sperrfrist die erhöhte Miete nach §§ 556e und f BGB verlangen kann, wird weder durch den Gesetzestext noch durch die Gesetzesbegründung geklärt. Es besteht die Möglichkeit, dass mit Nachholen der Auskunftspflicht nach Ablauf der zwei Jahre die Miete automatisch steigt, ohne dass der Vermieter erneut darauf hinweisen muss. Dies würde im Umkehrschluss bedeuten, dass er auch rückwirkend bis zu diesem Zeitpunkt eine nicht gezahlte Differenz vom Mieter verlangen kann. Da jedoch aus heutiger Sicht nicht absehbar ist, wie dies von den Gerichten gehandhabt wird, sollte sich der Vermieter, um auf Nummer sicher zu gehen, mit Nachholen der Auskunft sogleich auf eine erhöhte Miete ab dem Zeitpunkt des Ablaufs der Sperrfrist berufen, und den Mieter zu gegebenem Zeitpunkt nochmals darüber informieren. Eine formelle Mieterhöhung ist unseres Erachtens nicht notwendig.

Rüge zum Teil in einfacher Form möglich

Über die Auskunftspflicht hinaus wird die qualifizierte Rüge im Sinne des § 556g Abs. 2 S. 2 BGB abgeschafft, wenn der Mieter der Auffassung ist, dass die vereinbarte Miete gegen die Mietpreisbremse verstößt. Lediglich, wenn der Vermieter sich auf eine der Ausnahmen beruft und darüber auch pflichtgemäß – nach dem neuen § 556g Abs. 1a BGB – informiert hat, muss der Mieter sich auf die erhaltenen Informationen beziehen, also qualifiziert rügen. Damit kann er – wenn keine der Ausnahme vorliegt oder der Vermieter die Auskunft darüber nicht erteilt hat – „ins Blaue hinein“ rügen. Der Vermieter muss indes nachweisen, dass kein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt. Damit wird er faktisch gezwungen, die ortsübliche Vergleichsmiete gerichtlich feststellen zu lassen. Denn ihm selbst wird es nur in den seltensten Fällen gelingen, diese überzeugend darzulegen.

Modernisierungsmieterhöhung sinkt bundesweit auf acht Prozent

Bei der Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB konnte der Vermieter bislang investierte Modernisierungskosten in Höhe von maximal elf Prozent im Rahmen einer Mieterhöhung berücksichtigen. Dadurch konnte die Investition zumindest halbwegs amortisiert werden. Dieser Prozentsatz wurde nun bundesweit auf acht Prozent abgesenkt und macht umfangreiche Modernisierungen spürbar unattraktiv. Zusätzlich wurde eine weitere Kappungsgrenze eingezogen. Die ohnehin nicht mehr rentablen Mieterhöhungen im Rahmen einer Modernisierung werden begrenzt auf höchstens drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren. Wenn die Miete sieben Euro pro Quadratmeter unterschreitet, liegt die Kappungsgrenze bei zwei Euro.

Kleine Modernisierung im vereinfachten Verfahren

Allerdings können Modernisierungsmieterhöhungen bis zu einer Investitionshöhe von 10.000 Euro künftig einfacher umgesetzt werden – durch die Einführung der von Haus & Grund vorgeschlagenen „kleinen Modernisierung“. Die größte Erleichterung ist hierbei, dass die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlichen Kosten (vgl. § 559 Abs. 2 BGB) pauschal in Höhe 30 Prozent abgezogen werden können. Insofern

entfällt die für Vermieter oftmals problematische und höchst komplizierte Berechnung des Instandsetzungsanteils.

Auch die Ankündigung wurde erleichtert: Kündigt der Vermieter die Mieterhöhung an, bedarf es keiner Aussage zu den zukünftigen Betriebskosten mehr, wenn er angibt, dass er von dem einfachen Verfahren Gebrauch gemacht hat. Auch ist diesbezüglich die Härtefalleinrede des Mieters nicht anwendbar, da nach § 559c Abs. 1 S. 3 BGB-neu der § 559 Abs. 4 BGB keine Anwendung findet. Letztlich wird auch die Anrechnung von Drittmitteln gem. § 559a BGB erleichtert. Im vereinfachten Verfahren müssen künftig zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten nicht mehr in die Berechnungen einbezogen werden.

Wurde jedoch in den letzten fünf Jahren aufgrund einer Modernisierung die Miete entweder nach § 559 BGB oder nach § 559c BGB-neu erhöht, so verringert sich der für die Modernisierungsmieterhöhung nach § 559c Abs. 1 BGB geltend zu machende Betrag um die Kosten, die in diesem früheren Verfahren für Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht wurden (vgl. § 559c Abs. 2 BGB-neu). Das bedeutet, dass nach einer Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB in der Regel fünf Jahre lang eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559c BGB-neu gesperrt ist. Das vereinfachte Verfahren kann innerhalb von fünf Jahren insoweit nur dann kombiniert werden, wenn insgesamt die 10.000 Euro nicht überschritten werden.

Gleichzeitig ist nach Durchführung der kleinen Modernisierungsmieterhöhung nach § 559c BGB-neu die Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB für fünf Jahre gesperrt (vgl. § 559c Abs. 4 BGB-neu). Diese Sperrfristen sollen insbesondere Kettenmodernisierungen verhindern. Um hier jedoch die Vermieter vor gesetzlichen Verpflichtungen zu schützen und den praktischen Anwendungsbereich des § 559c BGB-neu nicht leerlaufen zu lassen, wurden – auch aufgrund der Forderung von Haus & Grund – zwei Ausnahmen von der fünfjährigen Sperrfrist nach Anwendung des § 559c BGB-neu eingeführt. Eine Mieterhöhung nach § 559 BGB kann auch innerhalb der fünf Jahre geltend gemacht werden, wenn die Modernisierung durchgeführt wurde aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung, die bei Durchführung der „kleinen Modernisierung“ nicht bekannt war und bekannt sein konnte, oder aufgrund eines WEG-Beschlusses, der frühestens zwei Jahre nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter gefasst wurde. Damit wird insbesondere auch der Problematik der vermietenden Wohnungseigentümer Rechnung gezollt, die häufig im Spannungsfeld zwischen dem Miet- und dem WEG-Recht stehen.

Eindämmung des Herausmodernisierens durch Finanzinvestoren § 559d BGB-neu, § 6 WiStrG-neu

Das vorsätzliche Herausmodernisieren zum Zwecke der Neuvermietung soll unterbunden werden. Da dies keine Praktiken privater Vermieter sind, werden die Normen in der Regel keine großen Auswirkungen haben. Vermieter sollten sich jedoch bewusst sein, dass bestimmte – auch vorsatzlose – Handlungsweisen bereits einen Schadenersatz nach sich ziehen können.

Im Rahmen des Schadenersatzes nach § 280 BGB werden durch die Einführung des § 559d BGB-neu Tatbestände geschaffen, die eine Pflichtverletzung im Rahmen der bereits bestehenden Schadenersatznormen vermuten. Danach wird eine Pflichtverletzung insbesondere dann vermutet, wenn

1. mit den angekündigten Baumaßnahmen nicht innerhalb von zwölf Monaten begonnen wird (§ 559d S. 1 Nr. 1 BGB-neu),
2. die Verdopplung der Miete angekündigt wird (§ 559d S. 1 Nr. 2 BGB-neu),
3. die Baumaßnahmen in einer Art und Weise durchgeführt werden, die geeignet ist, zu objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen (§ 559d S. 1 Nr. 3 BGB-neu), oder
4. die Arbeiten nach Beginn der Maßnahme mehr als zwölf Monate ruhen (§ 559d S. 1 Nr. 4 BGB-neu).

Diese Vermutung soll jedoch nach S. 2 der Norm nicht gelten, wenn der Vermieter darlegen kann, dass für das Verhalten ein objektiver Grund vorliegt. Hier wurde zumindest in der Gesetzesbegründung explizit auf den akut bestehenden Handwerker-mangel eingegangen. Diese Exkulpationsmöglichkeit sollte in der Regel genügen, damit sich die Vermieter – die diese Tatbestände höchstens fahrlässig oder aus nicht in ihrer Sphäre liegenden Gründen erfüllen – der Vermutung entziehen können.

Daneben wird auch ein Ordnungswidrigkeitentatbestand im Wirtschaftsstrafgesetz (§ 6 WiStrG-neu) eingeführt. Danach droht Vermietern ein Ordnungsgeld bis zu 100.000 Euro, wenn in der Absicht, einen Mieter zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, eine Baumaßnahme durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen und objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen. Trotz der hohen Bußgeldandrohung müssen private Vermieter hier in der Regel wenig zu befürchten haben. Da diese Praktiken in der Regel keine der privaten Vermieter sind, wird der Tatbestand, wenn überhaupt, nur fahrlässig erfüllt sein. Hier ist jedoch das subjektive Merkmal der Absicht erforderlich. Diese allein nachzuweisen wird bei privaten Vermietern in der Regel gar nicht möglich sein.

Keine Gewerberaummietverträge mehr mit Sozialträgern, § 578 BGB

Die Möglichkeit, Gewerberaummietverträge mit Sozialträgern abzuschließen, welche die Wohnungen wiederum Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zur Verfügung stellen, wird abgeschafft. Diese Mietverträge werden nunmehr auch als Wohnraummietverträge behandelt (vgl. § 578 Abs. 3 BGB-neu). Damit entfallen für den Vermieter die Vorteile, die das Gewerberaummietrecht mit sich bringt. Auswirkungen wird diese Änderung jedoch insbesondere für die Sozialträger haben, denen es deutlich erschwert wird, geeigneten Wohnraum zu finden.

Übergangsregelungen

An bestehenden Mietverhältnissen ändert sich laut den Übergangsvorschriften des Gesetzes nichts. Die Modernisierungsmaßnahmen betreffenden Änderungen finden nur dann Anwendung, wenn die Modernisierungsankündigung dem Mieter nach dem 31. Dezember 2018 zugegangen ist.