

Verwalterthema des Monats

Das Mietrechtsanpassungsgesetz aus Verwaltersicht

Dipl.-Kfm. Rainer Hummelsheim MRICS, Leipzig

Das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) ist am 1.1.2019 in Kraft getreten. Damit hat die Bundesregierung einen Teil der Vereinbarungen aus dem Abschnitt IX. Bezahlbares Wohnen des Koalitionsvertrages vom 7.2.2018 umgesetzt. Schwerpunkt des MietAnpG sind Verschärfungen der Mietpreisbremse sowie Beschränkungen bei Modernisierungsmaßnahmen.

Motivation der Bundesregierung sind der „deutliche Mietanstieg“ und die „Wohnungsknappheit“ insbesondere in Groß- und Universitätsstädten mit dem Ziel, durch weitere Einschnitte in die Vermieterrechte das Wohnen für die Mieter günstiger zu machen. Zur Klarstellung die Faktenlage: in den letzten 17 Jahren sind die Mieten bundesweit geringer gestiegen als die Inflationsrate, Vermieter haben somit faktisch reale Einkommensverluste.

Nachfolgend die Änderungen in der Reihenfolge der Paragraphen im BGB, die für Mietverhältnisse bzw. Modernisierungsmaßnahmen ab dem 1.1.2019 gelten:

Verschärfte Auskunftspflicht über die Miete und Rechtsfolgen gem. § 556g BGB

In Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt, müssen Vermieter bzw. Verwalter vor dem Mietvertragsabschluss den Mieter **unaufgefordert in Textform** Auskunft erteilen, wenn sie sich auf eine Ausnahme der Mietpreisbremse berufen wollen durch Angabe

- der Höhe der Vormiete gem. § 556e Abs. 1 BGB oder
- der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen in den letzten drei Jahren gem. § 556e Abs. 2 BGB oder
- der erstmaligen Nutzung oder Vermietung nach dem 1.10.2014 gem. § 556 Satz 1 BGB oder
- der erstmaligen Vermietung nach umfassender Modernisierung gem. § 556 Satz 2 BGB.

Dabei ist insbesondere vom Vermieter bzw. Verwalter gem. § 556g Abs. 1a BGB zu beachten:

- Wird die erforderliche Auskunft nicht erteilt, so kann sich der Vermieter erst nach der Nachholung der Auskunft zwei Jahre später auf die zulässige Miete berufen.
- Wird die erforderliche Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so kann sich der Vermieter erst nach der Nachholung der Auskunft in vorgeschriebener Form auf die zulässige Miete berufen.

Vermieter bzw. Verwalter sollten daher genau darauf achten, dass sie in Gebieten mit Mietpreisbremse die Mieter über einen möglichen Aus-

nahmetatbestand informieren. Hier reicht beispielsweise das Ankreuzen eines der vier Ausnahmetatbestände im entsprechend vorformulierten Mietvertrag aus.

Vereinfachte Rüge der Miethöhe

Durch die Änderung des § 556g Abs. 2 BGB können Mieter künftig ohne nähere Begründung die Miethöhe rügen (**vereinfachte Rüge**), die Beweispflicht trifft den Vermieter. Nur wenn der Vermieter eine Auskunft über die Ausnahme von der Mietpreisbremse erklärt hat, muss der Mieter mit Bezug auf diese Auskunft rügen.

Reduzierung der Modernisierungumlage auf 8 % mit zusätzlichen Kappungsgrenzen

Erwartungsgemäß wurde die Modernisierungumlage von 11 % auf 8 % jährlich der Modernisierungskosten reduziert, auch vor dem Hintergrund der deutlich gesunkenen Kapitalmarktzinsen. Die Reduzierung der Kappungsgrenze wird zusätzlich begrenzt durch eine Kappungsgrenze von 3 EUR/m² monatlich innerhalb von 6 Jahren bzw. auf 2 EUR/m² monatlich, wenn die Miete unterhalb von 7 EUR/m² liegt gem. § 559 BGB.

Einfachere Berechnung der Modernisierungumlage

Neu eingeführt in das BGB wurde ein vereinfachtes Verfahren der Modernisierungumlage gem. § 559c BGB. Hierbei kann der Vermieter bzw. Verwalter bei Modernisierungsmaßnahmen mit Gesamtkosten von max. 10.000 EUR die Modernisierungumlage von 8 % nach Abzug von pauschal 30 % Erhaltungskosten geltend machen. Bei diesem vereinfachten Verfahren bedarf es bei der Modernisierungsankündigung nicht mehr eines Hinweises auf die Betriebskosten, die Härteklause für den Mieter ist nicht anwendbar und Fördermittel müssen bei der Modernisierungsrechnung nicht mehr berücksichtigt werden. Zu beachten ist allerdings, dass gem. § 559c Abs. 4 BGB eine Sperrfrist von 5 Jahren für weitere Modernisierungsmaßnahmen besteht, um Kettenmodernisierungen zu vermeiden. Ausnahmen gelten nur bei Modernisierungsmaßnahmen, die der Vermieter gesetzlich durchführen muss und diese nicht kannte oder kennen musste oder die aufgrund eines WEG-Beschlusses erfolgen.



Die Konsequenzen einer Reduzierung der Modernisierungumlage auf 8 % mit den zusätzlichen Kappungsgrenzen auf 2 EUR bzw. 3 EUR/m²/Monat verdeutlicht die folgende Vergleichsrechnung auf der Basis der Modernisierungskostenermittlung der ARGE//eV mit dem energetischen Standard EnEV 2016 von 1.499 EUR/m² sowie zusätzlich unterstellten Fördermitteln:

Die Einführung der Kappungsgrenzen führt beispielhaft einerseits zu einer Reduzierung der Modernisierungumlage um 55 % bei einer Kappungsgrenze von 3 EUR/m²/Monat, somit von ursprünglich 8 % auf 3,60 % und andererseits zu einer Reduzierung der Modernisierungumlage um 70 % bei einer Kappungsgrenze von 2 EUR/m²/Monat, somit

Mehrfamilienhaus mit 8 WE und 480 m ² Wohnfläche	aktuelle Modernisierungsumlage bei Kappung 3 EUR/m ²	geplante Modernisierungsumlage bei Kappung 2 EUR/m ²	vereinfachte Modernisierungsumlage
Gesamtkosten	719.520,00 EUR	719.520,00 EUR	10.000,00 EUR (Obergrenze)
./. Erhaltungsanteil (30 %)	215.856,00 EUR	215.856,00 EUR	3.000,00 EUR
= Modernisierungskosten	503.664,00 EUR	503.664,00 EUR	7.000,00 EUR
./. Zuschüsse (einmalig)	15.000,00 EUR	15.000,00 EUR	0,00 EUR Keine Anrechnung
= umlagefähige Modernisierungskosten	488.664,00 EUR	488.664,00 EUR	7.000,00 EUR
x 8 % Umlage/Jahr	39.093,12 EUR	39.093,12 EUR	560,00 EUR
./. Zinszuschuss (laufend) (Modernisierungsdarlehen 50.000/2 %)	1.000,00 EUR	1.000,00 EUR	0,00 EUR keine Anrechnung
= Modernisierungsumlage/Jahr	38.093,12 EUR	38.093,12 EUR	560,00 EUR
= Modernisierungsumlage/Monat	3.174,43 EUR	3.174,43 EUR	46,67 EUR
= Modernisierungsumlage/m ² /Monat	6,62 EUR	6,62 EUR	0,10 EUR
Kappungsgrenze/m ² /Monat	3,00 EUR	2,00 EUR	entfällt
Modernisierungsumlageverlust /m ² /Monat durch Kappungsgrenze	./. 3,62 EUR	./. 4,62 EUR	
Tatsächliche Modernisierungsumlage in %	3,60 %	2,40 %	5,60 %

Quelle: Arge//eV

von ursprünglich 8 % auf 2,40 %. Vermieter bzw. Verwalter werden künftig genau kalkulieren müssen, ob und in welchem Umfang Modernisierungsmaßnahmen noch rentabel sind.

Die zusätzlichen Kappungsgrenzen von 2 EUR/m² bzw. 3 EUR/m² monatlich machen nachweislich umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen für Vermieter deutlich unattraktiver. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob und wie die ambitionierten Ziele der Bundesregierung zur Erreichung eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes gem. EnEV bis zum Jahr 2050 erreicht werden sollen.

„Herausmodernisieren“ als Pflichtverletzung

Neu aufgenommen in das BGB und das WiStRG 1954 wurden Regelungen gegen das „Herausmodernisieren“ von Mietern und zur Eindämmung der Gentrifizierung von Quartieren über die Durchführung von baulichen Veränderungen in missbräuchlicher Weise. Die Schutzbestimmungen für Mieter wurden in § 559d BGB neu geregelt. Danach liegt eine Pflichtverletzung vor bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung, wenn

- der Vermieter nach einer Modernisierungsankündigung nicht binnen 12 Monaten mit den Arbeiten beginnt oder
- die Arbeiten nach Beginn mehr als 12 Monate ruhen oder
- die Modernisierungumlage die Mietbelastung verdoppelt oder
- die bauliche Veränderung zu einer objektiv nicht notwendigen Belastung des Mieters führt.

Diese Tatbestände gelten nicht, wenn der Vermieter nachvollziehbar objektive Gründe darlegen kann.

Geldbuße bis zu 100.000 EUR

Für eine strengere Sanktionierung des Herausmodernisierens wurde das WiStRG 1954 erweitert um den § 6, wonach eine bauliche Veränderung in missbräuchlicher Weise eine Ordnungswidrigkeit darstellt, die mit einer Geldbuße bis zu 100.000 EUR geahndet werden kann.

Mieterschutz bei Weitervermietung zu sozialen Zwecken

Der neue § 578 Abs. 3 BGB dient dem Schutz von Mietverhältnissen, die von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege begründet worden sind zur

Versorgung von Personen mit dringendem Wohnungsbedarf. Derartige Mietverhältnisse werden künftig bei Neuvertragsabschluss wie Wohnraummietverhältnisse behandelt.

Bestehende Wohnverhältnisse können von der Neuordnung allerdings nicht profitieren. Der neue § 578 Abs. 3 BGB gilt nur für Mietverträge, die nach Inkrafttreten der Mietrechtsänderung am 1.1.2019 abgeschlossen werden.

Zusammenfassung

Mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz hat der Gesetzgeber weitere Schutzbestimmungen zugunsten der Mieter geschaffen und die Mieterrechte noch weiter gestärkt. Die Regelungen zur Auskunftspflicht bei der Neuvermietung belasten gleich zu Beginn eines Mietvertrages das gewünschte (vertrags-)partnerschaftliche Verhältnis von Vermieter und Mieter. Die Einschränkungen der Umlagefähigkeit von Modernisierungsmaßnahmen durch die zusätzlichen Kappungsgrenzen werden die Investitionen in Immobilien nachhaltig reduzieren, was sich auch auf die Bauwirtschaft auswirken wird und die energiepolitischen Ziele der EnEV unerreichbar werden lässt sowie verbrauchsbedingte Betriebskosteneinsparungen verhindert.

DER AUTOR

Rainer Hummelsheim ist Immobilienkaufmann und -fachwirt. Neben verschiedenen Lehraufträgen an den Hochschulen Mittweida und Anhalt sowie der BA Leipzig ist er auch als Honorarprofessor in der Ausbildung von IHK-Immobilienfachwirten und IHK-Immobilienkaufleuten tätig.



www.rainer-hummelsheim.de