

## Bundesrat stimmt für Mietrechtsreform 2018



*Am 14. Dezember 2018 hat der Bundesrat für das Mietrechtsanpassungsgesetz und damit für eine weitere Verschärfung des Mietrechts zu Lasten der Vermieter gestimmt. Die neuen Regelungen fallen dabei noch nachteiliger für die Vermieter aus als es der ursprüngliche Gesetzentwurf der Bundesregierung vorsah*

### Überblick

Das Mietrechtsanpassungsgesetz bringt folgende Änderungen/Neuerungen:

- gesteigerte Auskunftspflicht des Vermieters im Geltungsbereich einer Mietpreisbremse und vereinfachte Rüge des Mieters bei Verletzung der Auskunftspflicht;
- doppelte Limitierung der Modernisierungsumlage: Absenkung der Modernisierungsumlage auf nur noch acht Prozent, Einführung einer Kappungsgrenze (max. 3,00 €/qm innerhalb von sechs Jahren);
- vereinfachte Berechnungsweise der Modernisierungsumlage bei Modernisierungskosten von weniger als 10.000,00 €;
- „Herausmodernisieren“ nunmehr Pflichtverletzung und Ordnungswidrigkeit;
- Anwendung des Wohnraummietrechts bei Vermietung an juristische Personen des öffentlichen Rechts und anerkannte Wohlfahrtsverbänden, wenn Mietzweck die Überlassung der Räume an „Personen mit dringendem Wohnbedarf ist“

**Gesteigerte Auskunftspflicht des Vermieters und abgesenkte Rügepflicht des Mieters**

Zusätzlich zur bisherigen Regelung, dass der Vermieter zur Auskunft auf Verlangen des Mieters verpflichtet ist (§ 556g Abs. 3 BGB), führt der Gesetzgeber nunmehr eine generelle Auskunftspflicht des Vermieters ein, § 556g Abs. 1a BGB n.F. Der Vermieter hat vor Vertragsschluss dem Mieter unaufgefordert bestimmte

Auskünfte zu erteilen. Welche Auskünfte zu erteilen sind, richtet sich nach der jeweiligen einschlägigen Fallgruppe. Es lassen sich vier Fallgruppen unterscheiden:

Fallgruppe	zu machende Auskünfte
Vormiete > 110 % Vergleichsmiete	Höhe der Vormiete
durchgeführte („einfache“) Modernisierungsmaßnahmen	Angabe, dass Modernisierungsmaßnahmen in den letzten drei Jahren durchgeführt wurden
erstmaliger Nutzung/Vermietung nach dem 1. Oktober 2014	Angabe zur erstmaligen Nutzung/Vermietung nach dem 1. Oktober 2014
Erstvermietung nach umfassender Modernisierung	Angabe, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt

Die Rechtsfolge einer unterlassenen Auskunft ist, dass der Vermieter sich nicht „auf die nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen“ kann. Der Vermieter kann also nicht die (eigentlich gesetzlich zulässige) höhere Miete verlangen und zwar grundsätzlich bezogen auf die gesamte Mietzeit. Holt der Vermieter die Auskunft allerdings nach, so kann er die höhere Miete zwei Jahre nach der nachgeholten Auskunft verlangen. Leidet die Auskunft des Vermieters (nur) an einem Formfehler, wurde also die Textform nicht eingehalten, so kann der Vermieter die höhere Miete ab dem Zeitpunkt verlangen, ab dem er die Auskunft in Textform nachgeholt hat.

Korrespondierend zur neuen Auskunftspflicht wurden die Rügepflichten des Mieters geändert. Bei fehlender Auskunft reicht eine „einfache Rüge“, bei erteilter Auskunft ist eine Rüge erforderlich, die „sich auf diese Auskunft bezieht“, § 556g Abs. 2 S. 2 BGB n.F.

Die Modernisierungsumlage wird von 11 Prozent auf 8 Prozent abgesenkt, § 559 Abs. 1 BGB n.F. Zudem gilt nunmehr eine absolute Kappungsgrenze, § 559 Abs. 3a BGB n.F.

Im Gegensatz zum Entwurf der Bundesregierung, der eine Absenkung auf 8 Prozent nur im Geltungsbereich einer Mietpreisbremse vorsah, wurde die Absenkung im weiteren Gesetzgebungsverfahren auf das gesamte Bundesgebiet ausgedehnt. Der Gesetzgeber begründet die Absenkung insbesondere mit der günstigen Refinanzierung aufgrund des niedrigen Zinsumfelds.

Zusätzlich zu der Absenkung gilt nun eine absolute Kappungsgrenze, § 559 Abs. 3a BGB n.F. Danach darf sich die Miete aufgrund von Modernisierungen innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als 3,00 €/qm Wohnfläche erhöhen. Eine Sonderregelung gilt für Mieten, die weniger als 7,00 €/qm betragen. Hier darf die Miete um maximal 2,00 €/qm erhöht werden.

## Doppelte Limitierung der Modernisierungsumlage

## Vereinfachte Berechnung der Modernisierungs- umlage

Bei Modernisierungsmaßnahme, die weniger als 10.000,00 € kosten, kann der Vermieter nunmehr die Mieterhöhung in einem vereinfachten Verfahren berechnet, § 559c BGB n.F. Folgende Erleichterungen gelten dabei:

- Keine abgrenzende Berechnung von Modernisierungskosten einerseits und Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, andererseits erforderlich;
- Keine Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten in der Modernisierungsankündigung;
- Der Mieter kann sich nicht darauf berufen, dass die Mieterhöhung eine finanzielle Härte für ihn bedeute;
- Keine Anrechnung des Zinsvorteils zinsvergünstigter oder zinsloser Darlehen.

Bei dem vereinfachten Verfahren ist zu beachten, dass zwar die Abgrenzung zwischen Modernisierungskosten und Kosten für Erhaltungsmaßnahmen entfällt, 30 Prozent der aufgewandten Kosten allerdings als pauschalierte Kosten für Instandhaltungsarbeiten abgezogen werden, § 559c Abs. 1 S. 2 BGB n.F. Bei der Berechnung der Mieterhöhung werden also nur 70 Prozent der insgesamt entstandenen Kosten berücksichtigt. Weiter gilt zu beachten, dass bei der Berechnung zwar aus Vereinfachungsgründen der Zinsvorteil nicht berücksichtigt werden muss, erhaltene öffentliche Fördermittel müssen allerdings auch im vereinfachten Verfahren berücksichtigt werden. Ferner hat der Vermieter in der Modernisierungsankündigung anzugeben, dass er vom vereinfachten Verfahren Gebrauch macht.

Schließlich ist zu beachten, dass das vereinfachte Verfahren nach § 559c BGB n.F. sich nachteilig auf das „normale“ Verfahren nach § 559 BGB auswirken kann und umgekehrt. Hat der Vermieter nämlich die Miete im Wege des vereinfachten Verfahrens erhöht, so ist grundsätzlich eine Erhöhung der Miete im „normalen“ Verfahren in den nächsten fünf Jahren ab Zugang der Mieterhöhungserklärung ausgeschlossen, § 559c Abs. 4 BGB n.F. Hat der Vermieter in den letzten fünf Jahren die Miete zunächst im „normalen“ Verfahren erhöht, so sind die dort angesetzten Modernisierungskosten bei einer Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren mindernd zu berücksichtigen. Gleiches gilt, wenn bereits ein vereinfachtes Verfahren in den letzten fünf Jahren durchgeführt worden ist.

Der Vermieter muss sich also gut überlegen, ob der Weg über das vereinfachte Verfahren wirklich vorteilhafter ist. Es ist jedenfalls mehr als fraglich, ob die neue Regelung das Ziel des Gesetzgebers, dem Kleinvermieter das Überforderungsgefühl zu nehmen, erreicht. Die neue Gesetzesfassung dürfte eher zur Verkomplizierung als zur Vereinfachung beitragen.

Mit dem neuen § 559d BGB n.F. setzt der Gesetzgeber eine Vorgabe des Koalitionsvertrag um. Nach § 559d BGB n.F. gilt eine widerlegliche Vermutung, dass bestimmte Verhaltensweisen des Vermieters als Pflichtverletzung einzuordnen sind und damit Schadensersatzansprüche des Mieters begründen können. So wird nunmehr vermutet, dass der Vermieter pflichtwidrig handelt, wenn

**„Herausmodernisieren“  
als Pflichtverletzung und  
Ordnungswidrigkeit**

## Anwendung des Wohnraummietrechts bei bestimmten Mietverträgen mit der öffentlichen Hand und Wohlfahrtsverbänden

- zwischen dem angekündigten Beginn von Baumaßnahmen und dem tatsächlichen Beginn mehr als zwölf Monate liegen,
- die in der Modernisierungsankündigung angegebene zu erwartende Mieterhöhung mindestens zu einer Verdoppelung der Miete führen würde,
- die baulichen Maßnahmen so durchgeführt werden, dass es zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen kommt oder
- die Bauarbeiten nach Beginn der Baumaßnahme mehr als zwölf Monate ruhen.

Die Vermutung pflichtwidrigen Verhaltens entfällt, wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt.

Werden die Baumaßnahmen so durchgeführt, dass sie geeignet sind, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen, so stellt dies nach neuem Recht nicht nur eine Pflichtverletzung dar, sondern auch eine Ordnungswidrigkeit, § 6 WStG.

Die Novellierung des Mietrechts beschränkt sich nicht auf das Wohnraummietrecht, sondern hat auch Auswirkungen auf das gewerbliche Mietrecht und damit auf die Gestaltung von gewerblichen Mietverträgen. Durch den neu eingeführten § 578 Abs. 3 BGB n.F. unterfallen bestimmte Mietverhältnisse zukünftig in weiten Teilen dem Wohnraummietrecht. Es handelt sich dabei um folgende Konstellation:

- Mieter ist eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Wohlfahrtsverband und
- Mietzweck ist die Überlassung der Räume an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf.

Liegen diese Voraussetzung vor, so lassen sich zukünftig diese Mietverhältnisse nur unter den sehr engen Regelungen des Wohnraummietrechts befristen und kündigen. Auch wird der Abschluss von langfristigen Mietverträgen nicht mehr möglich sein, da eine Befristung aufgrund der hohen Voraussetzungen in der Regel nicht in Betracht kommt und auf die Kündigung (jedenfalls in Allgemeinen Geschäftsbedingungen) maximal vier Jahre verzichtet werden kann.

Gestaltungsoption, um die Anwendbarkeit des § 578 Abs. 3 BGB n.F. bei Verträgen mit der öffentlichen Hand zu vermeiden, dürfte sein, dass man als Vermieter darauf besteht, dass der Vertrag von einem kommunalen Unternehmen in Privatrechtsform abgeschlossen wird. Dann dürfte § 578 Abs. 3 BGB n.F. aufgrund des klaren Wortlautes („juristische Person des öffentlichen Rechts“) nicht einschlägig sein, sodass das Mietverhältnis – wie bisher – nur dem gewerblichen Mietrecht unterliegt. Dagegen dürfte sich die Vermeidung von § 578 Abs. 3 BGB n.F. bei anerkannten Wohlfahrtsverbänden als eher schwierig gestalten. Ob die Vermietung an anerkannte Wohlfahrtsverbände daher noch erfolgen sollte, kann zukünftig nur noch nach einer besonders sorgfältigen Risikoeinschätzung beantwortet werden. Die rechtlichen Risiken sind jedenfalls für Vermieter in diesem Bereich deutlich gestiegen.

## Verfasser



Stephan Leipert, LL.M.  
Rechtsanwalt

Tel.: + 49 (0) 721 504472-44  
[stephan.leipert@bartsch.law](mailto:stephan.leipert@bartsch.law)  
[www.bartsch.law](http://www.bartsch.law)