

OTTO STÖBEN informiert - Mietrechtsänderungen

11.04.2019, 13:20 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *OTTO STÖBEN GmbH*

Presseagentur: *IMAGE Marketing GmbH*



Cordt Enders, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Seit dem 01.01.2019 ist das „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache“ oder auch kurz: Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) in Kraft.

Das neue Gesetz soll die Rechte der Mieter stärken und sieht im Wesentlichen folgende Anpassungen vor:

Modernisierungsumlage nur noch 8 %

Bisher war es für den Vermieter möglich, nach Modernisierungsmaßnahmen die Kosten in einer Höhe von 11 % als Mieterhöhung umzulegen. Diese Grenze wurde nun für alle ab dem 01.01.2019 angekündigten Modernisierungen auf 8 % herabgesenkt und zwar nicht nur in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt, sondern bundesweit.

Einführung einer Kappungsgrenze

Für die Umlage der Modernisierungskosten wurde eine Kappungsgrenze von 3 Euro pro Quadratmeter festgesetzt.

Beträgt die Miete höchstens 7 Euro pro Quadratmeter, darf die Miete infolge einer Modernisierungsmaßnahme nur 2 Euro innerhalb von 6 Jahren steigen.

Durch die Kappungsgrenze soll vermieden werden, dass die Miete durch aufwendige Modernisierungen zu stark ansteigt.

Vereinfachtes Verfahren für Modernisierungen bis 10.000 Euro

Für Modernisierungskosten bis zu 10.000 Euro pro Wohnung kann die Mieterhöhung in einem vereinfachten Verfahren berechnet werden. Dies soll vor allem Privatvermieter entlasten. Es werden 30 % der Kosten für den Erhaltungsaufwand

abgezogen, der Rest als Modernisierungskosten umgelegt. Nach der Modernisierung gilt eine fünfjährige Sperrfrist für Mieterhöhungen. Ausnahmen in Bezug auf die Sperrfrist gibt es nur bei Modernisierungsmaßnahmen aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung oder eines Beschlusses von Wohnungseigentümern einer WEG.

Achtung: „Vertreiben“ von Mietern durch Modernisieren wird als Ordnungswidrigkeit geahndet!

Einige Vermieter missbrauchen Modernisierungsmaßnahmen, um unliebsame Mieter gezielt loszuwerden. Dies kann unter bestimmten Umständen in Zukunft als Ordnungswidrigkeit mit Geldbußen bis zu 100.000 Euro bestraft werden.

Änderungen im Rahmen der Mietpreisbremse

Unverändert bleibt es dabei, dass die Miete bei einer Neuvermietung nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Diese Regelung gilt nach wie vor nur in Regionen, für die die sogenannte Mietpreisbremse durch die entsprechende Landesregierung festgelegt wurde.

Allerdings wurden die Auskunftspflichten des Vermieters verschärft: Er muss vor Abschluss des Mietvertrages schriftlich darüber informieren, ob er sich auf eine der insgesamt vier Ausnahmen der Mietpreisbremse beruft:

- Höhe der Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses
- Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses
- Erstmalige Nutzung und Vermietung der Wohnung nach dem 01.10.2014
- Erste Vermietung nach umfassender Modernisierung

Kommt der Vermieter dieser Auskunftspflicht nicht nach, kann nur die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 % verlangt werden. Holt er die Auskunft nach, kann er die Miete erst nach Ablauf einer zweijährigen Sperrfrist erhöhen.

Der Mieter kann mit Einführung des Mietrechtsanpassungsgesetzes einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse einfacher begegnen. Die bisherige Rechtsprechung sah immer die Erhebung einer qualifizierten Rüge durch den Mieter vor. Wenn sich Vermieter auf eine Ausnahme berufen, muss der Mieter nur noch mit einer einfachen Rüge hierauf verweisen. Macht der Vermieter keine Angaben, reicht eine Rüge ohne Begründung. Durch den Mieter können nur Mieten zurückgefordert werden, die nach der Rüge fällig geworden sind.

Portrait

OTTO STÖBEN ist ein Unternehmen mit langjähriger Erfahrung im Immobilien-Management und acht Büros in Schleswig-Holstein. Als Maklerunternehmen in der vierten Generation verknüpft OTTO STÖBEN stets diese Erfahrung mit frischer Innovation.

<https://www.openpr.de/news/1045189/OTTO-STOeBEN-informiert-Mietrechtsaenderungen.html>