

TOP 17:

Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz - MietAnpG)

Drucksache: 611/18

I. Zum Inhalt des Gesetzes

Das Gesetz zielt zum einen darauf ab, die Wirkungsdefizite der sogenannten Mietpreisbremse zu beseitigen, und strebt zum anderen einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern bei der Gebäudemodernisierung an.

Zur zulässigen Miethöhe bei Vertragsbeginn (sogenannte Mietpreisbremse)

Die seit 2015 im Bürgerlichen Gesetzbuch verankerte „Mietpreisbremse“ soll in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wirken. In diesen Gebieten darf die Miete zu Vertragsbeginn höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (Zulässigkeitsgrenze).

Die „Mietpreisbremse“ gilt jedoch nicht für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden oder die der Vermieter vor einer Neuvermietung umfassend modernisiert hat. Auch kann die Zulässigkeitsgrenze bis zur Höhe des von einem vorherigen Mieter gezahlten Betrages (Vormiete) oder des nach einfacher Modernisierung gesetzlich erlaubten Mietpreises überschritten werden.

Während diese Ausnahmen von der „Mietpreisbremse“ bisher ohne weitere Voraussetzungen galten, stellt das Gesetz hierfür jetzt Bedingungen auf. Danach kann sich der Vermieter auf eine Ausnahme künftig nur berufen, wenn er den Mieter hierüber vor Vertragsschluss unaufgefordert und in Textform informiert hat. Erfüllt er diese Bedingung nicht, greift die „Mietpreisbremse“ solange, bis

der Vermieter die Auskunft formgerecht nachgeholt hat. Mietzahlungen, die nach den Regeln der „Mietpreisbremse“ überhöht sind, kann der Mieter zurückverlangen. Voraussetzung hierfür ist eine Rüge, die dem Vermieter vor Zahlungsfälligkeit zugegangen sein muss. Dies soll dem Mieter künftig mit einer einfachen Rügemitteilung möglich sein. Nach geltendem Recht ist dagegen noch vorgesehen, dass die Rüge die Tatsachen enthalten muss, auf denen die Beanstandung der Miethöhe beruht. Dieses Erfordernis soll zukünftig entfallen.

Zur zulässigen Mieterhöhung nach Modernisierung

Die Regeln, nach denen der Vermieter Modernisierungskosten an den Mieter weitergeben kann, sollen geändert werden.

Nach bisherigem Recht kann die Jahresmiete grundsätzlich um elf Prozent der für die einzelne Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten erhöht werden.

Das Gesetz sieht vor, diesen Umlagesatz auf acht Prozent abzusenken. Die Absenkung soll zeitlich auf fünf Jahre und örtlich auf Gebiete beschränkt sein, in denen die Wohnungsversorgung der Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Zusätzlich zur Absenkung des Umlagesatzes soll eine (absolute) Kappungsgrenze neu in das Bürgerliche Gesetzbuch eingeführt werden: Unabhängig vom Standort der modernisierten Wohnung soll die Miete innerhalb von sechs Jahren um maximal drei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche steigen dürfen.

Auf der Angebotsseite soll das Regelungsvorhaben Anreizhindernisse der Vermieter für Modernisierungen beseitigen. Hierzu wird für Modernisierungskosten von nicht mehr als 10 000 Euro pro Wohnung ein vereinfachtes Mieterhöhungsverfahren eingeführt. In dem vereinfachten Verfahren kann der Instandhaltungsanteil pauschal mit 30 Prozent ausgewiesen werden und ist der Vermieter von der Berechnung der künftigen Betriebskosten befreit. Darüber hinaus müssen Vorteile zinsverbilligter oder zinsloser Darlehen aus öffentlichen Haushalten nicht von den Kosten für die Modernisierungsmaßnahme abgezogen werden und kann der Mieter sich nicht auf das Vorliegen eines wirtschaftlichen Härtefalls berufen. Macht der Vermieter von der neuen Möglichkeit Gebrauch, sind für die nächsten fünf Jahre grundsätzlich weitere modernisierungsbedingte Mieterhöhungen ausgeschlossen.

Das sogenannte Herausmodernisieren soll künftig verhindert und den Mietern die Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen erleichtert werden. Unter

„Herausmodernisieren“ versteht das Gesetz die Ankündigung oder Durchführung baulicher Veränderungen in missbräuchlicher Weise oder in der Absicht, den Mieter zur Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen. Mit einem solchen Verhalten verletze der Vermieter seine Vertragspflichten und begründe gegebenenfalls Schadensersatzansprüche des Mieters. Das Gesetz sieht die Einführung eines gesetzlichen Vermutungstatbestandes vor, nach dem bei Vorliegen aller Voraussetzungen die Pflichtverletzung angenommen wird, sofern der Vermieter sie nicht widerlegen kann. Neben dieser Beweiserleichterung soll ein neuer Bußgeldtatbestand, der über die gesetzliche Regelgrenze für Ordnungswidrigkeiten (1 000 Euro) deutlich hinausgeht, das „Herausmodernisieren“ verhindern. Ein entsprechendes Verhalten von Vermietern soll künftig als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einer Geldbuße von bis zu 100 000 Euro belegt werden können.

II. Zum Gang der Beratungen

Das Gesetz geht auf einen Gesetzentwurf der Bundesregierung zurück (vgl. BR-Drucksache 431/18), zu dem der Bundesrat in seiner 971. Sitzung am 19. Oktober 2018 Stellung genommen hatte, vgl. BR-Drucksache 431/18 (Beschluss).

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf in seiner 68. Sitzung am 29. November 2018 aufgrund der Beschlussempfehlung und des Berichts seines federführenden Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (vgl. BT-Drucksache 19/6153) mit Änderungen angenommen, wobei er einige Forderungen des Bundesrates aufgegriffen hat.

So wurde unter anderem in § 556g Absatz 1a BGB gegenüber der Fassung des Gesetzentwurfes der Bundesregierung ein neuer Satz 3 aufgenommen, der die Möglichkeit vorsieht, eine unterlassene Auskunft, zu der der Vermieter nach Satz 1 verpflichtet gewesen wäre, mit heilender Wirkung für die Zukunft nachzuholen. Gerade Vermietern, die die Auskunft nur versehentlich nicht erteilt haben, oder die eine tatsächliche Erteilung der Auskunft nur nicht beweisen können, soll eine Möglichkeit geboten werden, die Wirkungen der Rechtsfolge des Satzes 2 zu vermeiden. Anderenfalls könnte sich der Vermieter für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses hinsichtlich der Miethöhe nicht auf die ihm eigentlich zustehenden Ausnahmen berufen. Da es aber zugleich

erforderlich ist, das Unterbleiben der Auskunft wirksam zu sanktionieren, da sonst die Gefahr bestünde, dass die Regelung leerläuft, soll die Nachholung der Auskunft nicht ex nunc wirken, sondern erst für die Zukunft. Daher kann sich der Vermieter, der die gebotene Auskunft formgerecht nachholt, nicht sofort, sondern erst zwei Jahre nach der Auskunft wieder auf eine ihm zustehende Ausnahme berufen.

Des Weiteren wurde § 556g Absatz 2 Satz 2 BGB in Abweichung vom Gesetzentwurf der Bundesregierung nicht gestrichen, sondern lediglich umformuliert. Danach ist der Mieter, der sich auf einen Verstoß gegen die Vorschriften über die Mietpreisbremse berufen will, nur noch dann zur Erhebung der sogenannten „qualifizierten Rüge“ verpflichtet, wenn der Vermieter seinerseits die nach § 556g Absatz 1a Satz 1 BGB gebotene Auskunft erteilt hat. Hieraus ergibt sich zugleich, dass eine einfache Rüge nach Absatz 2 Satz 1 ausreichend ist, wenn der Vermieter keine Auskunft erteilt hat, sei es, weil er dazu nicht verpflichtet war oder weil er der entsprechenden Verpflichtung nicht nachgekommen ist.

Infolge einer auf eine Forderung des Bundesrates zurückgehenden Änderung in § 559 Absatz 1 BGB soll die Reduzierung der nach der Modernisierung zulässigen Mieterhöhung von jährlich bisher elf Prozent auf acht Prozent der aufgewendeten Kosten bundesweit gelten und nicht – wie im Gesetzentwurf der Bundesregierung vorgesehen – nur in den von der zuständigen Landesregierung nach § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB bestimmten Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Eine Differenzierung zwischen jenen Gebieten und dem übrigen Bundesgebiet erscheine nicht gerechtfertigt. Denn die Gründe, die für die Reduzierung der Mieterhöhung nach Modernisierung maßgeblich seien, würden bundesweit gelten.

Ferner wurde eine weitere Ausnahme von der Sperrfrist des § 559c Absatz 5 Satz 1 BGB in der Fassung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung aufgenommen, die Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen betrifft, die auf einem Beschluss von Wohnungseigentümern beruhen, der frühestens zwei Jahre nach Zugang der Mieterhöhungserklärung im vereinfachten Verfahren getroffen wurde.

Eine weitere Änderung in § 578 BGB verfolgt den Schutz gewerblicher Mietverhältnisse, die eingegangen werden, um die angemieteten Räume aus vornehmlich sozialem Interesse Personen zu Wohnzwecken zu überlassen. Solche

Mietverträge konnten nach bisheriger Rechtslage beliebig befristet und ohne Grund innerhalb der gesetzlichen Fristen gekündigt werden. Zum Schutz solcher Mietverhältnisse sowie zum Schutz der in den Wohnungen lebenden Personen wird die Anwendbarkeit von Vorschriften des Wohnraummietrechts erweitert auf gewerbliche Mietverhältnisse über Räume, die von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege angemietet werden, um sie Personen mit dringendem Wohnbedarf zum Wohnen zu überlassen.

III. Empfehlungen der Ausschüsse

Der **Rechtsausschuss** empfiehlt dem Bundesrat, zu dem Gesetz einen Antrag gemäß Artikel 77 Absatz 2 des Grundgesetzes auf Einberufung des Vermittlungsausschusses nicht zu stellen.

