

Haus & Grund Worms-Alzey informiert zum Thema:

MietR: Mietrechtsanpassungsgesetz

19.001

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. Da im Bereich des Haus & Grund Worms-Alzey weder die Mietpreisbremse, noch die KappungsgrenzenVO gilt, sind „nur“ die Punkte ② bis ⑦ relevant:

① 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. Der Vermieter kann sich 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.

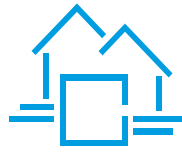
In welcher Form der Vermieter nach Ablauf der zweijährigen Sperrfrist die erhöhte Miete nach §§ 556e und f BGB verlangen kann, wird weder durch den Gesetzestext noch durch die Gesetzesbegründung geklärt. Es besteht die Möglichkeit, dass mit Nachholen der Auskunftspflicht nach Ablauf der zwei Jahre die 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.

② Modernisierungsmieterhöhung sinkt bundesweit auf 8 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 unattraktiver. Zusätzlich wurde in Gebieten mit angespannten Märkten 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.



3 Kleine Modernisierung im vereinfachten Verfahren

Allerdings können Modernisierungsmieterhöhungen bis zu einer Investitionshöhe von € 10.000 künftig einfacher umgesetzt werden. Die größte Erleichterung ist hierbei, dass die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlichen Kosten (vgl. § 559 Abs. 2 BGB) pauschal in Höhe 30 % 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.

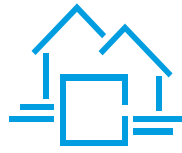
Wurde jedoch in den letzten fünf Jahren aufgrund einer Modernisierung die Miete entweder nach § 559 BGB oder nach § 559c BGB-neu erhöht, so verringert sich der für die Modernisierungsmieterhöhung nach § 559c Abs. 1 BGB geltend zu machende Betrag um die Kosten, die in diesem früheren Verfahren für Modernisierungsmaßnahmen 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 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.

4 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 Handwerkerangel 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 Ordnungswidrigkeitstatbestand im Wirtschaftsstrafgesetz (§ 6 WiStrG-neu) eingeführt. Danach droht Vermietern ein Ordnungsgeld bis zu € 100.000, 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.

5 Keine Gewerberaummietverträge mehr mit Sozialträgern, § 578 BGB

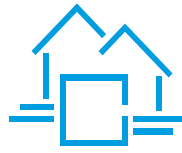
Die Möglichkeit, Gewerberaummietverträge mit Sozialträgern abzuschließen, welche die Wohnungen wiederum Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zur Verfügung stellen, wird abgeschafft. Diese Mietverträge werden nunmehr auch als Wohnraummietverträge behandelt (vgl. § 578 Abs. 3 BGB-neu). Damit entfallen 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.

6 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.

7 Gesetzeswortlaut neu:

Die Änderungen bzw. Ergänzungen sind in den nachfolgenden Darstellungen grün dargestellt:



§ 555c Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

(1) Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:

1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,
2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,
3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 oder § 559c verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

(2) Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.

(3) In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der Vermieter insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung

(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3a und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

§ 556g Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

(1) Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Unterkapitels abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die zulässige Miete überschritten wird. Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. Die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden.

(1a) Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:

1. im Fall des § 556e Absatz 1 darüber, wie hoch die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses war,
2. im Fall des § 556e Absatz 2 darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
3. im Fall des § 556f Satz 1 darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde,
4. im Fall des § 556f Satz 2 darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht erteilt und hat er diese in der vorgeschriebenen Form nachgeholt, kann er sich erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf eine nach § 556e



oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so kann er sich auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

(2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Hat der Vermieter eine Auskunft nach Absatz 1a Satz 1 erteilt, so muss die Rüge sich auf diese Auskunft beziehen.

(3) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(4) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 1a bis 3 bedürfen der Textform.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Absatz 1 mit 8 Prozent des Zuschusses.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.



(3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

(3a) Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.

(4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn

1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder
2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.

(5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 559c Vereinfachtes Verfahren

(1) Übersteigen die für die Modernisierungsmaßnahme geltend gemachten Kosten für die Wohnung vor Abzug der Pauschale nach Satz 2 10 000 Euro nicht, so kann der Vermieter die Mieterhöhung nach einem vereinfachten Verfahren berechnen. Als Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären (§ 559 Absatz 2), werden pauschal 30 Prozent der nach Satz 1 geltend gemachten Kosten abgezogen. § 559 Absatz 4 und § 559a Absatz 2 Satz 1 bis 3 finden keine Anwendung.

(2) Hat der Vermieter die Miete in den letzten fünf Jahren bereits nach Absatz 1 oder nach § 559 erhöht, so mindern sich die Kosten, die nach Absatz 1 Satz 1 für die weitere Modernisierungsmaßnahme geltend gemacht werden können, um die Kosten, die in diesen früheren Verfahren für Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht wurden.

(3) § 559b gilt für das vereinfachte Verfahren entsprechend. Der Vermieter muss in der Mieterhöhungserklärung angeben, dass er die Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren berechnet hat.

(4) Hat der Vermieter eine Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren geltend gemacht, so kann er innerhalb von fünf Jahren nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter keine Mieterhöhungen nach § 559 geltend machen. Dies gilt nicht,

1. soweit der Vermieter in diesem Zeitraum Modernisierungsmaßnahmen auf Grund einer gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen hat und er diese Verpflichtung bei Geltendmachung der Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren nicht kannte oder kennen musste,
2. sofern eine Modernisierungsmaßnahme auf Grund eines Beschlusses von Wohnungseigentümern durchgeführt wird, der frühestens zwei Jahre nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter gefasst wurde.

(5) Für die Modernisierungsankündigung, die zu einer Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren führen soll, gilt § 555c mit den Maßgaben, dass

1. der Vermieter in der Modernisierungsankündigung angeben muss, dass er von dem vereinfachten Verfahren Gebrauch macht,
2. es der Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten nach § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 nicht bedarf.



§ 559d Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung

Es wird vermutet, dass der Vermieter seine Pflichten aus dem Schuldverhältnis verletzt hat, wenn

1. mit der baulichen Veränderung nicht innerhalb von zwölf Monaten nach deren angekündigtem Beginn oder, wenn Angaben hierzu nicht erfolgt sind, nach Zugang der Ankündigung der baulichen Veränderung begonnen wird,
2. in der Ankündigung nach § 555c Absatz 1 ein Betrag für die zu erwartende Mieterhöhung angegeben wird, durch den die monatliche Miete mindestens verdoppelt würde,
3. die bauliche Veränderung in einer Weise durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen, oder
4. die Arbeiten nach Beginn der baulichen Veränderung mehr als zwölf Monate ruhen.

Diese Vermutung gilt nicht, wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt.

§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume

(1) Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften der §§ 550, 562 bis 562d, 566 bis 567b sowie 570 entsprechend anzuwenden.

(2) Auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, sind die in Absatz 1 genannten Vorschriften sowie § 552 Abs. 1, § 555a Absatz 1 bis 3, §§ 555b, 555c Absatz 1 bis 4, § 555d Absatz 1 bis 6, § 555e Absatz 1 und 2, § 555f und § 569 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. § 556c Absatz 1 und 2 sowie die auf Grund des § 556c Absatz 3 erlassene Rechtsverordnung sind entsprechend anzuwenden, abweichende Vereinbarungen sind zulässig. Sind die Räume zum Aufenthalt von Menschen bestimmt, so gilt außerdem § 569 Abs. 1 entsprechend.

(3) Auf Verträge über die Anmietung von Räumen durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder einen anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege, die geschlossen werden, um die Räume Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zum Wohnen zu überlassen, sind die in den Absätzen 1 und 2 genannten Vorschriften sowie die §§ 557, 557a Absatz 1 bis 3 und 5, § 557b Absatz 1 bis 3 und 5, die §§ 558 bis 559d, 561, 568 Absatz 1, § 569 Absatz 3 bis 5, die §§ 573 bis 573d, 575, 575a Absatz 1, 3 und 4, die §§ 577 und 577a entsprechend anzuwenden. Solche Verträge können zusätzlich zu den in § 575 Absatz 1 Satz 1 genannten Gründen auch dann auf bestimmte Zeit geschlossen werden, wenn der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit für ihm obliegende oder ihm übertragene öffentliche Aufgaben nutzen will.

§ 6 WiStrG - Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise

(1) Ordnungswidrig handelt, wer in der Absicht, einen Mieter von Wohnraum hierdurch zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, eine bauliche Veränderung in einer Weise durchführt oder durchführen lässt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu hunderttausend Euro geahndet werden.