

NACHGEFRAGT bei unserem Partner „Haus & Grund“ Frankfurt am Main e. V.

Das neue Mietrechtsanpassungsgesetz – was ändert sich?

Das Mietrechtsanpassungsgesetz wurde am 18. Dezember 2018 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Es tritt damit ab dem 1. Januar 2019 in Kraft.

Neben einer Verschärfung der sogenannten Mietpreisbremse durch eine neu geregelte Auskunftspflicht des Vermieters, wurde insbesondere die Modernisierungumlage von bisher elf Prozent auf acht Prozent gekappt.

Bei Abschluss eines neuen Mietvertrages hat der Vermieter anzugeben, wie hoch die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses war, sofern er sich auf eine der Ausnahmen von der sogenannten Mietpreisbremse berufen will. Die Auskunftspflicht auch über die für die Ausnahme maßgeblichen Tatsachen hängt nicht davon ab, dass der Mieter diese Auskunft verlangt. Vielmehr hat der Vermieter unaufgefordert Auskunft zu erteilen. Dabei muss auch Auskunft darüber erteilt werden, ob eine Ausnahme vorliegt. Es soll keine gesonderte Erklärung oder ein gesondertes Schriftstück erforderlich sein. Nach der Gesetzesbegründung soll es ausreichen, wenn die Auskunft in das vom Mieter zu unterzeichnende Exemplar des Mietvertrages aufgenommen wird. Da aber den Vermieter bei der Rechtzeitigkeit der Auskunft die Beweislast trifft, ist es empfehlenswert, solche Auskünfte mietvertraglich festzuhalten oder sich gesondert unterschreiben zu lassen. Haus & Grund Frankfurt/Main hat dazu ein eigenes Formblatt entwickelt, was mit dem Erwerb von Mietverträgen kostenfrei übergeben wird. Dies erfüllt dann auch sicher

die gesetzlich geforderte Textform gemäß § 556g Abs. 4 BGB. Die Kappung der Modernisierungumlage ist nicht nur im Hinblick auf die Reduzierung von bisher elf auf nunmehr acht Prozent von Bedeutung. Vielmehr werden umlegbare Modernisierungskosten auf maximal 3,00 Euro je Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren begrenzt. Sofern die Miete unterhalb von 7,00 Euro je Quadratmeter liegt, darf die Miete infolge einer Modernisierung sogar nur um 2,00 Euro innerhalb von sechs Jahren erhöht werden.

Allerdings soll ein vereinfachtes Verfahren für die Berechnung der Modernisierungumlage bzw. der Modernisierungsmieterhöhung Vermietern die Modernisierungsmaßnahme erleichtern. Bei Kosten von höchstens 10.000 Euro können Vermieter in Zukunft 30 Prozent für den Erhaltungsaufwand abziehen und den Rest als Modernisierungskosten umlegen.

Wurde jedoch in den letzten fünf Jahren aufgrund einer Modernisierung die Miete erhöht, so verringert sich der für die Modernisierungsmieterhöhung geltend zu machende Betrag um die Kosten, die in diesem früheren Verfahren für Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht wurden. Dies hat zur Folge, dass nach einer Modernisierungsmieterhöhung in der Regel fünf Jahre lang eine Modernisierungsmieterhöhung nach der Neuregelung gesperrt ist. Das vereinfachte Verfahren kann dann innerhalb von fünf Jahren nur insoweit kombiniert werden, wenn insgesamt die 10.000 Euro nicht überschritten wurden. Aber auch hier gibt es wie-



der Ausnahmen von der fünfjährigen Sperrfrist. Insofern sind die Besonderheiten bei mehreren beabsichtigten Modernisierungen unbedingt zu beachten. Bei allen rechtlichen Fragen rund um das Miet- und Wohnungseigentumsrecht unterstützt das Rechtsberater-Team von Haus & Grund Frankfurt/Mann e. V.

Nikolaus Jung
Rechtsanwalt
Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Geschäftsführer



Haus & Grund
Frankfurt am Main e. V.
Grüneburgweg 64
60322 Frankfurt am Main
Telefon: (0 69) 95 92 91-0
E-Mail: beratung@haus-grund.org
Web: www.haus-grund.org