

## Mietrechtsanpassungsgesetz – gültig ab 01.01.2019

Die am 14.12.2018 beschlossenen Neuregelungen für den Vermieter im Rahmen des "**Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)**" sehen wichtige Pflichten für den Vermieter vor.

Das Gesetz beinhaltet insbesondere folgende neue Regelungen:

### I. Auskunftspflichten des Vermieters

Das Mietrecht sieht nunmehr eine umfassende Auskunftspflicht des Vermieters über die Vormiete und andere Ausnahmen vor.

Gemäß § 556 g Abs. 1a BGB neue Fassung sind die Vermieter, soweit die Zulässigkeit der Miete auf §556 e BGB oder § 556 f BGB neue Fassung beruht, verpflichtet, den Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu geben:

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

Soweit der Vermieter seinen Auskunftspflichten nicht nachkommt, sieht das Gesetz vor, dass der Vermieter höchstens die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete (maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete) verlangen kann, auch wenn eine Ausnahme vorliegt, die eine höhere Miete rechtfertigen würde. Das Gesetz sieht jedoch auch die Möglichkeit vor, die Auskunft nachzuholen.

### II. Modernisierungumlage

Eine Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieter kann **bundesweit** nur noch in Höhe von **8 Prozent** jährlich (derzeit 11 Prozent) erfolgen.

Das Gesetz sieht eine Kappungsgrenze für die Modernisierungumlage von **3 Euro je Quadratmeter** innerhalb von 6 Jahren vor. Liegt die Miete unterhalb von 7 Euro je Quadratmeter, beträgt die Kappungsgrenze **2 Euro je Quadratmeter** innerhalb von 6 Jahren.

### III. Berechnung der Modernisierungsumlage im vereinfachten Verfahren

Nach § 559c BGB neue Fassung soll ein vereinfachtes Verfahren für die Berechnung der Modernisierungsumlage den Vermietern Modernisierungsmaßnahmen erleichtern. Soweit die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen den Betrag von **10.000,00 EURO** nicht übersteigen, kann der Vermieter 30 Prozent für den Erhaltungsaufwand abziehen und den Rest als Modernisierungskosten umlegen.

### IV. "Herausmodernisieren"

Zukünftig wird nach § 559d BGB neue Fassung eine Pflichtverletzung des Vermieters vermutet, wenn

- ▶ der Vermieter nach Ankündigung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen nicht innerhalb von **12 Monaten** mit der Maßnahme beginnt.
- ▶ der in der Ankündigung enthaltene Betrag für die erwartete Mieterhöhung, die derzeitige Miete um mindestens 100 % übersteigt.
- ▶ der Vermieter die baulichen Veränderungen in einer Weise durchführt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters führen.
- ▶ die Arbeiten nach Beginn der baulichen Veränderung mehr als 12 Monate ruhen.

Gemäß § 6 Abs. 1 Wirtschaftsstrafgesetz neue Fassung stellt es nunmehr eine Ordnungswidrigkeit dar, wenn der Vermieter um einen Mieter von Wohnraum 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. § 6 Abs. 2 Wirtschaftsstrafgesetz sieht hierfür nunmehr eine Geldbuße in Höhe von bis zu **100.000,00 EURO** vor.

Die Mietrechtsänderungen treten am 01.01.2019 in Kraft.