

ista



seminare für die wohnungswirtschaft

Das Mietrechtsänderungsgesetz



RECHTSANWALT

HEINZ G. SCHULTZE

FACHANWALT FÜR MIET- UND WEG-RECHT

FACHANWALT FÜR BAURECHT



MIETZINSBERECHNUNG NEUVERTRAGSMIETE

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzen-Verordnung – KappGrenzVO)

Vom 10. Juli 2015

Auf Grund des § 558 Absatz 3 Satz 3 des **Bürgerlichen Gesetzbuchs** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), der durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) angefügt worden ist, verordnet die Staatsregierung:

§ 1

Gebietsbestimmung

Die Kreisfreie Stadt Dresden und die Kreisfreie Stadt Leipzig sind Gemeinden im Sinne des § **558 Absatz 3 Satz 2** des **Bürgerlichen Gesetzbuchs**, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.¹

§ 2

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft. Sie tritt am 30. Juni 2020 außer Kraft.

Dresden, den 10. Juli 2015

Der Ministerpräsident

Stanislaw Tillich

Der Staatsminister des Innern

Markus Ulbig

- **Mietpreisbremse, §§ 556 d-g BGB**
 - BT-Dr. 18/3121: MietrechtsnovellierungsgG
 - Begrenzung der Anhebung der neuen Miete bei Mietvertragsabschluss ggü. Vormiete
 - Erste Fassung m.W.z. 1.6.2015 in Kraft
 - **§ 556d Abs. 2 BGB**: Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen
 - Sachsen bis dato: keine
 - 7.11.18 Landtag Sachsen: „**Aus der Sicht der SPD ist es darum dringend geboten, dass die Staatsregierung für Dresden und Leipzig die Mietpreisbremse einführt.**“ (Albrecht Pallas, SPD), Quelle: mdr

- Sachsen-Anhalt bis dato: keine
 - Thüringen: Erfurt und Jena
 - Berlin: komplett
 - Brandenburg: 31 Gemeinden
 - MVP: Rostock und Greifswald
-
- Neues MietrechtsänderungsG
 - BT-DrS 19/4672
 - Inkrafttreten: 1.1.2019

- Grundsatz: Keine Mietsteigerung über 10% ggü. Mietspiegel, § 556d BGB

Alter Mietvertrag (Vormiete): 500 €

Mietspiegel: 550 € + 10% = 605 €

Neuer Mietvertrag: 605 €: erlaubt

Neuer Mietvertrag: 610 €: nicht erlaubt

- Problem: Vor-Miete lag schon bei 650 €

- Ermittlung der „**Mietspiegel-Neumietgrenze**“, § 556 e Abs. 1 BGB

A) Mietspiegel: $550 \text{ €} + 10\% = 605 \text{ €}$

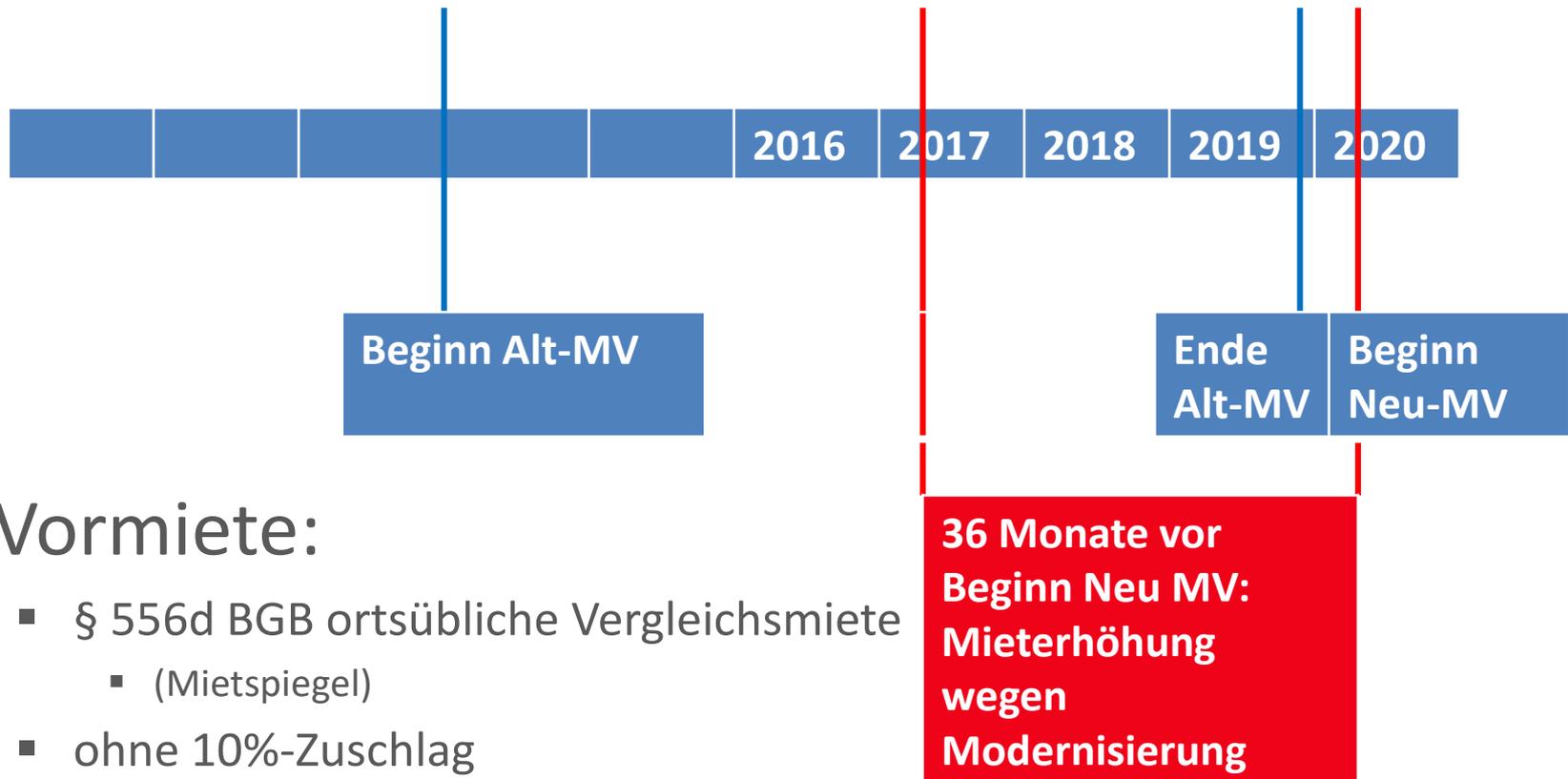
Alter Mietvertrag (Vormiete): 500 €

B) Mietspiegel: $450 \text{ €} + 10\% = 495 \text{ €}$

- **Neu-MV zulässig: A) bis 605 €**
- **Neu-MV zulässig: B) bis 500 €**

- **Mietpreisbremse im laufenden Mietverhältnis ohne Einfluss**
- **Beachte: Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis ist nicht tangiert**
 - § 558 BGB: Mieterhöhung Vergleichsmiete
 - § 559 BGB: Mieterhöhung nach Modernisierung
- **Folgeproblem:**
- **Mit Mod-Mieterhöhung nach § 559 BGB kann VM im laufenden MV zulässig Grenze von Mietspiegel durchbrechen**

- Ermittlung der „**Modernisierungs-Neumietgrenze**“, § 556 e Abs. 2 BGB



- **Vormiete:**

- § 556d BGB ortsübliche Vergleichsmiete
 - (Mietspiegel)
- ohne 10%-Zuschlag
- PLUS Zuschläge, die sich nach § 559f BGB „ergäben“
 - Nicht: ergeben haben (obj. Maßstab)

- Ermittlung der „**Modernisierungs-Neumietgrenze**“, § 556 e Abs. 2 BGB – Beispiel:

Alt-MV: Miete 500 €	250 € Mod
---------------------	--------------

A) Mietspiegel +10% ohne Modernisierung: 550€	250 € Mod
--	--------------

B) Alt-MV: Miete 750 €	250 € Mod
------------------------	--------------

- Zulässige Mieten:

C) Mietspiegel mit Modernisierung: $800 \text{ €} + 10\% = 880 \text{ €}$

- **A): 800 €**
- **B): 1000 € (BT-Dr. 18/3121, S. 30 Bestandsschutz)**
- **C): 880 €**
- **ABER: Beachte Kappungsgrenzen (später)**



KAPPUNGSGRENZE FÜR MIETERHÖHUNGEN NACH MODERNISIERUNG

**GILT FÜR ALLE
WOHNRAUMMIETVERHÄLTNISSE**

- **Einführung einer absoluten Obergrenze bei Modernisierungen, § 559 Abs. 3a BGB**
 - **Nettomiete darf sich binnen 6 Jahren nicht mehr als 3 €/m² erhöhen**
 - **Ausgenommen Mieterhöhungen nach § 558, 560 BGB**
 - **Bei einer Nettomiete von weniger als 7€/m² beträgt die Grenze 2€/m²**
 - **Kappungsgrenze gilt nicht für Mod-Ankündigungen bis 31.12.2018**
- **Beispiel:**
 - **Wohnung I. 100 m²**
 - **Wohnung II. 50 m²**

- Ermittlung der „**Modernisierungs-Neumietgrenze**“, § 556 e Abs. 2 BGB – Beispiel: **(Kappung 2€)**
- I. **100 m² = 5 €/m²**

Alt-MV: Miete 500 €	250 € Mod
A) Mietspiegel +10% ohne Modernisierung: 550€	250 € Mod
B) Alt-MV: Miete 750 €	250 € Mod
C) Mietspiegel mit Modernisierung: 800€ + 10% = 880 €	

- Zulässige Mieten:
 - **A): PLUS 2,50 €: unzulässig**
 - **B): PLUS 2,50 €: unzulässig**
 - **C): 880 €: zulässig, weil Modernisierung nicht berücksichtigt**

- Ermittlung der „**Modernisierungs-Neumietgrenze**“, § 556 e Abs. 2 BGB – Beispiel: **(Kappung 3 €)**
- **II. 50 m² = 10 €/m²**

Alt-MV: Miete 500 €	250 € Mod
---------------------	--------------

A) Mietspiegel +10% ohne Modernisierung: 550€	250 € Mod
--	--------------

B) Alt-MV: Miete 750 €	250 € Mod
------------------------	--------------

C) Mietspiegel mit Modernisierung: 800€ + 10% = 880 €	
--	--

- Zulässige Mieten:
 - **A): PLUS 5 €: unzulässig**
 - **B): PLUS 5 €: unzulässig**
 - **C): 880 €: zulässig, weil Modernisierung nicht berücksichtigt**



AUSNAHMEN VON DER NEUVERMIETUNGSGRENZE

- Ermittlung der „**Neubau-Mietpreisfreiheit**“, § 556 f BGB
 - Neubau wurde nach dem **1.10.2014** erstmals genutzt **und** vermietet wurde
 - Beachte Möglichkeit: Wohnung wurde genutzt, aber nicht vermietet
 - **BAUJAHR IST EGAL**
 - Z.B. Errichtung 2009
 - Einzug Eigentümer am 1.10.2010 = Nutzung, aber keine Vermietung
 - Vermietung ab 1.11.2014: Hier erstmals Nutzung und Vermietung = ungebundener Mietzins
- Ermittlung der „**Quasi-Neubau-Mietpreisfreiheit**“, § 556 f BGB
 - Nur Erst-Vermietung nach umfassender Sanierung ist Mietzins frei wählbar

- **Rechtsfolgen von Über- und Unterschreitung bei Mietpreisbremse**
 - Unterschreitung, § 556 g Abs. 1 BGB: egal
 - Überschreitung, § 556 g Abs. 2 BGB: Herausgabe der Überzahlung

- **Herausgabe**
 - Fehlende Information PLUS
 - Rüge

- Sprachliche Anmerkung
 - **Information** = Erteilung
 - **Auskunft** = Erteilung auf Anfrage
 - Differenzierung nimmt Gesetzgeber nicht vor
 - Ob Information oder Auskunft gemeint ist, ist aus dem Text herauszulesen
- Informationspflicht des Vermieters, § 556g Abs. 1a BGB
 - Auskunftspflicht bleibt bestehen, § 556 g Abs. 3 BGB
- Information und Auskunft in **Textform**, § 556g Abs. 4 BGB
- Vor mieterseitiger Abgabe der Vertragserklärung (Unterzeichnung MV), § 556g Abs. 1a BGB

- **Informationspflicht des Vermieters, § 556g Abs. 1a BGB:**
 - **Mietspiegel-Neumietgrenze, § 556e Abs. 1 BGB**
 - Höhe **Vormiete**
 - **Modernisierungs-Neumietgrenze, § 556e Abs. 2 BGB**
 - **Modernisierungen**
 - **Neubau-Mietpreisfreiheit, § 556f BGB**
 - **Vermietung nach dem 1.10.2014**
 - **Quasi-Neubau-Mietpreisfreiheit, § 556 f BGB**
 - **Erstvermietung nach umfassender Sanierung**

- **Rechtsfolgen der Verletzung der Informations- und Auskunftspflichten des Vermieters, § 556g Abs. 1a BGB:**
 - Keine Information erteilt:
 - *„Berufen auf zulässige Miete ist unzulässig“*
 - **WAS BEDEUTET DAS?**
 - Folgen der Nachholung der Auskunft:
 - VM kann sich erst in 2 Jahren auf zulässige Miete berufen
 - Keine formgerechte Information erteilt:
 - Folgen der Nachholung der Information:
 - VM kann sich erst danach auf zulässige Miete berufen

- **Was bedeutet: Berufen auf zulässige Miete?**
 - **Berufen auf Ausnahmetatbestand Miethöhe**
 - **Quasi-Neubau-Mietpreisfreiheit, § 556 f BGB**
 - **Neubau-Mietpreisfreiheit, § 556f BGB**
 - Freie Wahl der Miethöhe

Mietspiegel 550€ + 10%

Miete 900 €

- **Kein berufen auf zulässige Miete, d.h.:**
Mietpreisbremse greift:

Maximal zulässige Miete = 605 €

- **Was bedeutet: Berufen auf zulässige Miete?**
 - **Modernisierungs-Neutmietgrenze, § 556e Abs. 2 BGB**

Alt-MV: Miete 500 €	250 € Mod
A) Mietspiegel +10% ohne Modernisierung: 550€	250 € Mod
B) Alt-MV: Miete 750 €	250 € Mod
C) Mietspiegel mit Modernisierung: 800 € + 10% = Maximal zulässige Miete 880 €	

- **Die Vermieter kann nur noch die Mietspiegelmiete mit der neuen Ausstattung zzgl. 10% vereinbaren**

■ Was bedeutet: Berufen auf zulässige Miete?

- Mietspiegel-Neumietgrenze, § 556e Abs. 1 BGB

Vormiete: 900 €

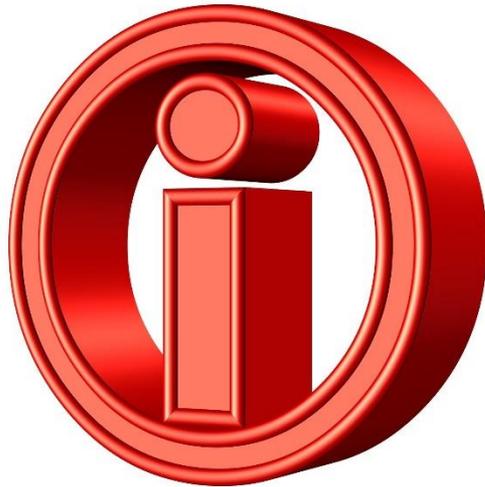
Mietspiegel 550€ + 10%

Maximal zulässige Miete: 605 €

- Gesetzesbegründung BT-Drs. 19/4672, S. 26

Vormiete: 605 € und weniger: egal

- Mieten i.H.v. ortsüblicher Miete + 10% lösen keine Informationspflicht aus



**INHALT VON
INFORMATIONSPFLICHTEN
AUSKUNFTSPFLICHTEN**

- **Inhalt der Informationspflicht Vermieter, § 556g Abs. 1a BGB**
 - **Mietspiegel-Neumietgrenze, § 556e Abs. 1 BGB**
 - Angabe der Höhe der bezahlten Vormiete und zwar 12 Monate vor Mietende (BT-Drs. 19/4672, S. 27)
 - **Beachte: Ist egal, wenn Vormiete in Neumietgrenze**
 - **Modernisierungs-Neumietgrenze, § 556e Abs. 2 BGB**
 - Es wurde modernisiert und „Zeitpunkt“ der Modernisierung (BT-Drs. 19/4672, S. 27)
 - **Neubau-Mietfreiheit, § 556f BGB**
 - Mitteilung über Zeitpunkt erstmalige Nutzung und Vermietung nach dem 1.10.2014 (BT-Drs. 19/4672, S. 28)
 - **Quasi-Neubau-Mietfreiheit, § 556 f BGB**
 - Mitteilung über umfassende Sanierung binnen der letzten 36 Monate vor geplanten Neumietbeginn, (BT-Drs. 19/4672, S. 28)

- Inhalt der Auskunftspflicht Vermieter, § 556g Abs. 3 BGB
 - **Mietspiegel-Neumietgrenze**, § 556e Abs. 1 BGB
 - Nachweis durch namentlich geschwänzten Vormietvertrag
 - ggf. auch Bekanntgabe Name Vermieter, BT-DrS a.a.O.
 - **Modernisierungs-Neumietgrenze**, § 556e Abs. 2 BGB
 - Einzelheiten über Umfang und Kosten Modernisierungsmaßnahmen,
 - Ggf. auch Angaben zum Vermieter wie oben, BT-DrS a.a.O.
 - **Neubau-Mietfreiheit**, § 556f BGB
 - Nachweise über erstmalige Vermietung
 - **Quasi-Neubau-Mietfreiheit**, § 556 f BGB
 - Umfang und Kosten der Modernisierungsmaßnahmen, BT-DrS a.a.O.



RÜGEOBLIEGENHEIT UND KONKRETE BERECHNUNG

■ Grenze I zugunsten des Vermieters:

Rügeobliegenheit des Mieters, § 556g Abs. 2 BGB

- Rüge des Mieters löst Rückzahlungsanspruch aus für die Mieten, die nach Zugang der Rüge fällig werden
- Beispiel: Vormiete 1000 €; Zulässige Miete nach § 556e Abs. 1 BGB: 650 €
- VM: **Keine (formgerecht) Information** vor Vertragsunterzeichnung Mieter
- Mietbeginn März 2018

Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dez
2019		MV: 1000	1000	1000	1000 10.6.: Rüge	1000 /650	1000 /650	1000 /650	1000 /650	1000/ 650	1000 /650

- Mieter kann ab Juli p.M. 350 € zurück verlangen

- Grenze II zugunsten des Vermieters:
Rügeobliegenheit des Mieters, § 556g Abs. 2 BGB
 - Mieter kann ab Juli p.M. 350 € zurück verlangen

Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dez
2019		MV: 1000	1000	1000	1000 10.6.: Rüge	1000	1000	1000	1000	1000 Nach- holung Info	1000

Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dez
1000 2020	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000

Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Juni
1000 2021	1000	1000	1000	1000	1000

Schaden unterlassene Info: 24 x
350 € = 8.400 €

Schaden nicht formgerechte Info
hier: 5 x 350 = 1.750 €

■ Mögliche Stolperfalle für Vermieter

§ 556g Abs. 1a BGB: „(...) kann er (der Vermieter) sich erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf eine nach § 556e oder § 556f BGB zulässige Miete berufen“

- „sich berufen“ bedeutet ggf. VM muss Mieter auffordern, nun die eigentlich vereinbarte Miete zu bezahlen
 - Vgl. Artz/Börstinghaus NZM 2019, 17

■ Abschaffung der qualifizierten Rüge

■ § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB a.F.:

~~Die Rüge muss die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht~~

■ Geblieben ist:

■ § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB a.F.:

Der Mieter kann von dem Vermieter ein nach den §§ 556 d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, **wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat.**

■ § 556g Abs. 2 BGB n.F.:

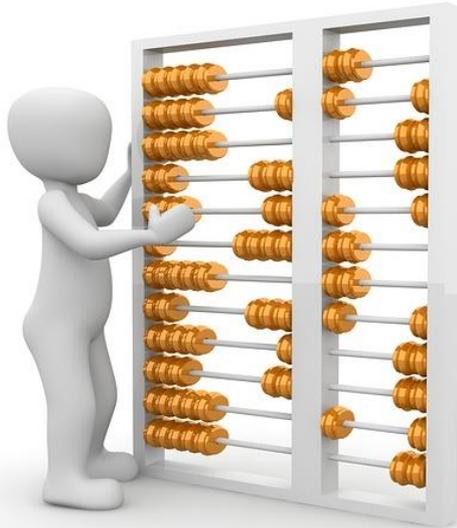
Hat der Vermieter eine Auskunft nach Abs. 1a Satz 1 erteilt, **so muss die Rüge** sich auf diese Auskunft beziehen.

- **Beispiel (nach Artz/Börstinghaus NZM 2019, 12):**
 - Vormiete: 1000 €
 - Neue Vermietung: 1100 €
 - Mietspiegel: 650 €;
 - Ergo: zulässige Miete nach § 556e Abs. 1 BGB 1000 €
 - VM erteilt keine Information
 - Anmietung
 - Mieter erhebt **einfache Rüge (1)**: Jegliche Info fehlt
 - VM erteilt Information: Vormiete: 1100 €
 - Information ist falsch
 - Mieter **rügt (2)** die fehlerhafte Information (vorsorglich) nach § 556g Abs. 2 Satz 2 BGB
 - Konkret erforderlicher Inhalt unklar

■ Problem: Indexmiete

- Anhebung der Miete zum 1.7.2019: von 500 auf **515 €**
- Mietspiegelmiete: 450 €
- Kündigung durch Mieter zum 30.9.2019
- Neuvermietung ab 1.11.2019 zu **515 €**
- Vormiete: 500 €
- Problem: § 556g Abs. 1a BGB: Miete **ein Jahr vor Beendigung** VorMV: **500 €**
- Problem: § 555e Abs. 1 Satz 1: Vereinbarte Mieterhöhung in den letzten 12 Monaten vor Mietende bleiben unberücksichtigt
- § 555e Abs. 1 BGB: VM muss nicht unterschreiten

- **Inkrafttreten: 1.1.2019**
- Art. 229 § 49 Abs. 2 EBGB: Mietverträge, die vor dem 1.1.2019 abgeschlossen wurden, aber am 1.1.2019 beginnen sind nicht von der Mietpreisbremse n.F. erfasst



VEREINFACHTE MIETERHÖHUNG WEGEN MODERNISIERUNGEN

**GILT FÜR ALLE
WOHNRAUMMIETVERHÄLTNISSE**

- § 559 BGB: Mieterhöhung
 - Reduzierung des Umlagebetrages von 11% auf 8%.
 - Art. 229 § 49 Abs. 1 EBGB: Korrekte Modernisierungsankündigungen, die bis 31.12.2018 zugehen erlauben in der Folge noch Mieterhöhungen in Höhe von 11%
- Modernisierungsmaßnahme nach § 555 b BGB
 1. Einsparung Endenergie
 2. Einsparung nicht erneuerbare Primärenergie
 3. Reduzierung Wasserverbrauch
 4. Nachhaltige Erhöhung Gebrauchswert
 5. Dauerhafte Verbesserung Wohnverhältnisse
 6. Gesetzliche Verpflichtung des Vermieters
 7. Schaffung neuer Wohnraum

- § 559c BGB: Vereinfachtes Verfahren
 - Begrenzung der umlagefähigen Modernisierungskosten auf 10.000 € pro Wohnung
 - Hinweis auf vereinfachtes Verfahren in Mod-Ankündigung (§ 559c Abs. 5 BGB) **und** Mieterhöhungserklärung (§ 559c Abs. 3 BGB)
 - Zeitliche Grenze des vereinfachten Verfahrens: 5 Jahre
 - Volle Anrechnung auf weitere Modernisierungen in den nächsten 5 Jahren
 - Gegen Ausnahme: Vermieter ist gesetzlich zur Modernisierung verpflichtet (z.B. EnEV) und konnte dies nicht absehen

- § 559c BGB: Vereinfachtes Verfahren
 - Bei allen Verfahren: Aufteilung in Kosten für
 - Modernisierung
 - Instandsetzung
 - Fiktive Instandsetzung
 - Z.B. Erneuerung Fenster = auch Einsparung von Instandsetzungskosten
 - Vereinfachtes Verfahren: Pauschal 30% der Baukosten sind fiktive Instandsetzungskosten
 - Kein Einwand wirtschaftlicher Härtefall für Mieter, § 555d Abs. 2 BGB

■ § 559c BGB: Vereinfachtes Verfahren

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026-2030
	MOD § 559c BGB 120T€ 39 T€ Instandh. 36 T€ fikt. Inst. 45 T€ Mod 10 Wohnungen 4.500 €/Whg					MOD § 559 BGB MOD § 559 c BGB Max. Kosten/Whg 10.000 - 4.500 = 5.500 € (§ 559 c Abs. 2 BGB)	
						5 Jahre Sperre für alle Mietmoderni- sierungen, wenn 10.000 € - Rahmen ausgeschöpft – ab Zugang Mieterhöhungs- Erklärung	



**KEIN
HERAUSMODERNISIEREN**

- **Kein Herausmodernisieren**
 - Pflichtverletzungen des Vermieters, § 559d BGB
 - Pflichtverletzung des Vermieters wird vermutet
 - Wenn bauliche Maßnahmen nicht binnen 12 Monaten nach Ankündigung beginnen
 - In der Ankündigung nach § 555c BGB ein Mieterhöhungsbetrag von 100% und mehr angegeben wird
 - Die Baumaßnahmen in objektiv nicht notwendiger Weise zu Belastungen der Mieter führen
 - Die Arbeiten nach ihrem Beginn mehr als 12 Monate ruhen
 - Die Vermutung kann vom VM widerlegt werden

- § 6 WistraG 1954
 - Herausmodernisieren als Ordnungswidrigkeit
 - Strafraumen: 100.000 €



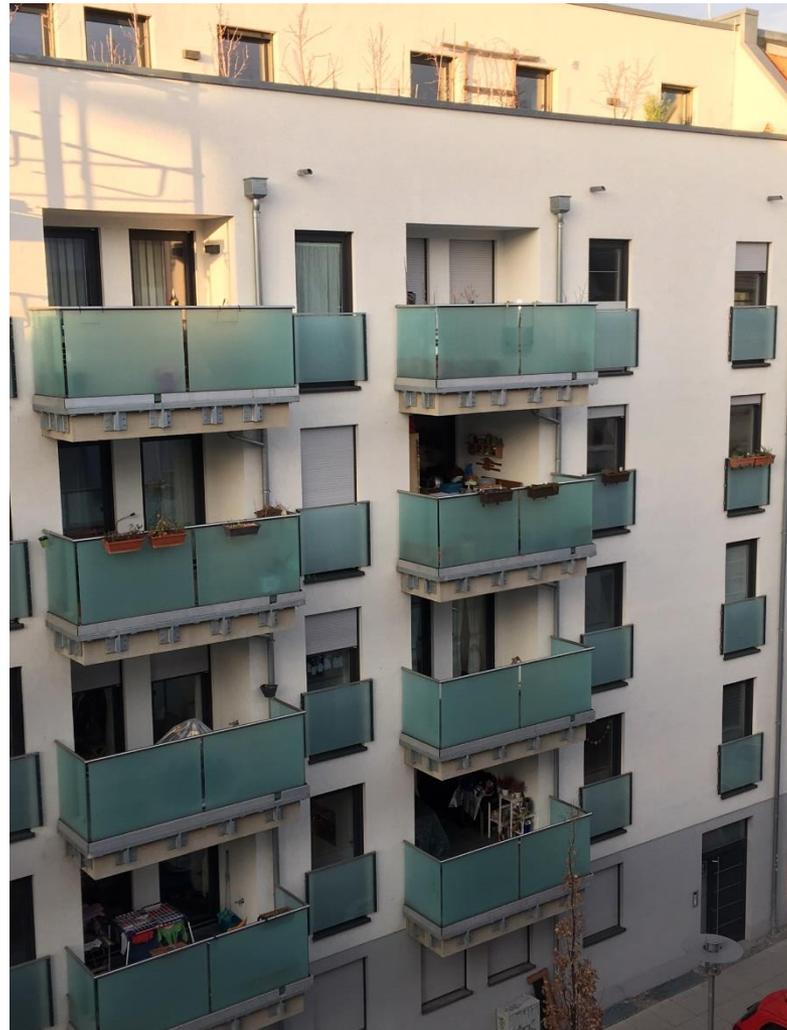
KONSEQUENZEN FÜR VERWALTER

- Vermieter beauftragt Verwalter mit Vermietung und Verwaltung
 - Baujahr 2019
 - Bezugsfertig im Herbst



- **Konsequenzen für Immobilienverwalter**
 - **Miete frei wählbar**
 - **Neubau-Neumietfreiheit, § 556 f S. 1 BGB**
 - **Neubau**
 - **Wohnung wird nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt UND vermietet**
 - **Information an den Mieter: erstmalige Nutzung und Vermietung nach dem 1.10.2014**
 - **Auch wenn das an sich klar ist, weil Erstbezug**
 - **Am besten im Mietvertrag = rechtzeitig und Nachweis**
 - **Information darf im Mietvertrag aufgenommen werden**
 - **BT-DrS 19/4672, S. 29 zu Buchstabe c)**

- Vermieter beauftragt Verwalter mit Vermietung und Verwaltung
 - Baujahr 2013



- **Konsequenzen für Immobilienverwalter**
 - **Miete frei wählbar**
 - **Möglicherweise:** Neubau-Mietfreiheit, § 556 f S. 1 BGB
 - Wohnung wird nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt UND vermietet
 - Baujahr 2013
 - Ggf. erst Eigennutzung oder Leerstand
 - Prüfung bei Vermieter und Dokumentation
 - Formular mit Fragen an Vermieter für die Vermietung erstellen
 - **BEACHTEN:** Ist für jede Wohnung gesondert zu prüfen.
 - Information an den Mieter: erstmalige Nutzung und Vermietung nach dem 1.10.2014

- Vermieter beauftragt Verwalter mit Vermietung und Verwaltung
 - Baujahr 1900
 - Fertigstellung 2020



- **Konsequenzen für Immobilienverwalter**
 - **Miete frei wählbar**
 - Quasineubau-Neumietfreiheit, § 556 f S. 2 BGB
 - Umfassende Sanierung
 - **Erste Vermietung** nach umfassender Sanierung
 - Umfassende Sanierung, BT-DrS 18/3121, S. 32
 - Etwa die 1/3 der Kosten für Neubau
 - Überarbeitung wesentlicher Bereiche, insbesondere
 - Sanitär
 - Heizung
 - Fenster
 - Fußboden
 - Elektroinstallation
 - Energetische Verbesserungen
 - **Information an den Mieter**
 - Am besten im Mietvertrag = rechtzeitig und Nachweis

- Vermieter beauftragt Verwalter mit Vermietung und Verwaltung
 - Baujahr 1900
 - Bewohnt: Fertigstellung der Sanierung 2020



- **Konsequenzen für Immobilienverwalter**
 - **Miete frei wählbar**
 - **Quasineubau-Neumietfreiheit, § 556 f S. 2 BGB ?**
 - **Umfassende Sanierung ?**
 - **Modernisierungs-Neumietgrenze, § 556 e Abs. 2 BGB?**
 - **Vormiete erfragen**
 - **Beachte absolute Kappungsgrenze von 2€/m², wenn Miete aktuell unter 7€/m² (+)**
 - **Möglicherweise nicht lohnend**
 - **Mietspiegel-Neumietgrenze mutmaßlich die beste Variante**

- Vermieter beauftragt Verwalter mit Vermietung und Verwaltung
 - Baujahr 1900
 - Seit 2 Jahren unbewohnt:
 - Fertigstellung der Sanierung 2020



- **Konsequenzen für Immobilienverwalter**
 - **Miete frei wählbar**
 - **Quasineubau-Neumietfreiheit, § 556 f S. 2 BGB ?**
 - **Umfassende Sanierung ?**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG)

§ 16 Wohnungsbau, Modernisierung

(1) Wohnungsbau ist das Schaffen von Wohnraum durch

2. Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die die Gebäude auf **Dauer wieder zu Wohnzwecken** nutzbar gemacht werden,

(2) Wohnraum oder anderer Raum ist in Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 nicht auf Dauer nutzbar, wenn ein zu seiner Nutzung erforderlicher Gebäudeteil zerstört ist oder wenn sich der Raum oder der Gebäudeteil in einem Zustand befindet, der aus bauordnungsrechtlichen Gründen eine dauernde, der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung nicht gestattet; dabei ist es unerheblich, ob der Raum oder der Gebäudeteil tatsächlich genutzt wird.

- **Konsequenzen der neuen Regelungen für die Miethöhe**
 - Mieterhöhung max. + 20% binnen 3 Jahren
 - Kappungsgrenze angespannte Mietmärkte: + 15% binnen 3 Jahre
 - § 556 d Abs. 1 BGB: Neuvermietung + 10% ggü Mietspiegel
 - § 558 Abs. 2 BGB:
 - Neuvertragsmieten der letzten 4 Jahre
 - Mietvertragsanpassungen der letzten 4 Jahre
 - Ergo: Mieterhöhung im Bestand ist leichter

- **Konsequenzen für Immobilienverwalter**
 - Abstimmung mit AG über Miethöhe
 - **RISIKO: Erhöhungen ggü Vormiete**
 - Jede Erhöhung, weil 10%-Grenze bezieht sich auf Mietspiegel, nicht auf die Vormiete
 - Prüfung Mietspiegelsatz
 - Aufwand ist gesondert zu vergüten
 - Vgl. insoweit HHDL-Ausweis
 - Durch gesetzliche Änderung ist Verhältnis von Leistung und Gegenleistung gestört
 - **Haftungsgefahr für unterlassene Information und falsch berechnete Miete**

- Hinweise für Immobilienverwalter:
 - Hinweis auf Mietpreisbremse in betroffenen Gebieten
 - Abfrage der Vormiete für Neuvermietung beim Vermieter (in Textform zum Nachweis)
 - Abfrage weitere Ausnahmetatbestände (Formular anfertigen)
 - Mietverträge überarbeiten (Informationspflichten)
 - Bei Abstimmungsanfrage Vermieter: Honorarvereinbarung

Vielen Dank für Ihr Interesse!



**UP TO DATE
MIT DER ZIV
SEIT 2006**

**BLEIBEN SIE AUF DEM LAUFENDEN.
ABONNIEREN SIE KOSTENLOS DIE
ZIV – ZEITSCHRIFT FÜR
IMMOBILIENVERWALTUNGSRECHT.**