

07.02.2019 - Rechtsanwltte Dr. Sonntag

Was hat sich im Mietrecht gendert?

Die Schlagworte „Mietpreisbremse“ und „Mieterhöhung nach Modernisierung“ geistern seit Längerem durch die Medien. Es hat sich herausgestellt, dass die Mietpreisbremse nicht so funktioniert, wie sie gedacht war. Auch bei der Mieterhöhung wegen der Umlage von Modernisierungskosten gab es immer wieder Schwierigkeiten. Diesem Thema hat sich der Gesetzgeber angenommen. Am 29.11.2018 hat der Deutsche Bundestag eine zum 01.01.2019 Gesetzesänderung beschlossen.

Bei der Mietpreisbremse wurde nachjustiert. Der Vermieter muss bei einer Vermietung dem potentiellen Mieter darüber Auskunft erteilen, wie hoch die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses war. Tut er dies nicht, kann er nicht die neue von ihm geforderte Miete verlangen.

Auch die Umlage der Modernisierungskosten in Form einer Mieterhöhung wurde verändert. Auf den Mieter dürfen nur noch 8 % anstelle der bisher möglichen 11 % umgelegt werden. Des Weiteren wurde ein vereinfachtes Verfahren zur Erhöhung der Miete aufgrund einer durchgeführten Modernisierung eingeführt. Ferner wurde für die Umlage von Modernisierungskosten eine Kappungsgrenze von 3,00 EUR pro m² eingeführt. Die Miete soll so innerhalb von 6 Jahren um nicht mehr als 3,00 EUR pro m² ansteigen.

Weiter erleichtert das vereinfachte Verfahren zur Mieterhöhung aufgrund einer durchgeführten Modernisierung dem Vermieter die Umlage von Modernisierungskosten auf den Mieter. Diese dürfen aber nicht mehr als 10.000,00 EUR betragen.

Auch der sogenannten „Räumungsmodernisierung“ wird nun entgegengewirkt. Sollte ein Vermieter bauliche Modernisierungen ankündigen und diese nicht innerhalb von 12 Monaten nach dem angekündigten Termin durchführen, muss er darlegen, dass er für diese Verzögerung nicht verantwortlich ist. Sollte ihm dies nicht gelingen, droht sogar eine Geldbuße von bis zu 100.000,00 EUR.

Ob die Gesetzesänderungen tatsächlich die gewünschte Wirkung erzielen, bleibt abzuwarten. Insbesondere bei Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen ist es ratsam, sich von einem Fachanwalt für Mietrecht beraten zu lassen. Es sind immer gewisse Formalien einzuhalten. Bei Nichtbeachtung kann es dazu führen, dass die Umlage der Modernisierungskosten nicht erlaubt ist. Bei Fragen oder Problemen steht Ihnen aus unserer Kanzlei Dr. Sonntag Rechtsanwältin in Fürth Herr Rechtsanwalt Krassa gern mit Rat und Tat zur Seite.

<https://www.apraxa.de/recht/miet-und-weg-recht/875/was-hat-sich-im-mietrecht-geaendert>