



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Mietpreisbremse, Kappungsgrenze & Co.

Rechtsanwalt Michael Heß

Geschäftsführer Haus & Grund Krefeld und Niederrhein e.V.

Mitgliederversammlung Haus & Grund Leverkusen 21.11.2019 | Leverkusen

Mietrechtsanpassungsgesetz

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Mietrechtsanpassungsgesetz

Übersicht

Übersicht

- I. Historie
 1. Status quo vor dem Gesetz
 2. Gesetzgebungsvorgang
- II. Änderungen
 1. Auskunftspflicht des Vermieters § 556 BGB
 2. Qualifizierte Rügepflicht § 556g Abs. 2 BGB
 3. Modernisierungsmieterhöhung
 - a) § 559 BGB
 - b) Vereinfachtes Verfahren nach § 559 c BGB
 4. Schutz vor unerlaubtem Herausmodernisieren
 - a) Schadenersatz §§ 280, 559 d BGB
 - b) § 6 WiStrG
 5. Mietverträge mit Sozialträgern § 578 Abs. 3 BGB
- III. Ausblick
- IV. Mietrecht und Politik

Mietrechtsanpassungsgesetz

I. Historie | 1. Status quo bis vor dem Gesetz | a) Mietpreisbremse

Ortsübliche Vergleichsmiete (§§ 558 II, 558a II BGB)	Kappungsgrenze	Mietpreisbremse	
<ul style="list-style-type: none">“ Mieten der letzten vier Jahre, die neu vereinbart oder abgeändert wurden anhand vergleichbaren Wohnraums (Kriterien: Alter, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit)“ Ermittlung: Mietspiegel, drei Vergleichsmieten, Sachverständigengutachten, (Miet-Datenbanken)	<ul style="list-style-type: none">“ Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis“ Max. ortsübliche Vergleichsmiete“ Max 20 % (15 % in 12 Bundesländern) in 3 Jahren	<ul style="list-style-type: none">“ Neu vereinbartes Mietverhältnis“ Ausnahmen:<ul style="list-style-type: none">“ Neubau“ Modernisierung“ Vormiete“ Ortsübliche Vergleichsmiete + 10 %“ Derzeit in 13 Bundesländern	<ul style="list-style-type: none">I. HistorieII. ÄnderungenIII. Ausblick

Mietrechtsanpassungsgesetz

II. Änderungen

1. Auskunftspflicht des Vermieters § 556 BGB
2. Qualifizierte Rügepflicht § 556g Abs. 2 BGB
3. Modernisierungsmieterhöhung
 - a) § 559 BGB
 - b) Vereinfachtes Verfahren nach § 559 c BGB
4. Schutz vor unerlaubtem Herausmodernisieren
 - a) Schadenersatz §§ 280, 559 d BGB
 - b) § 6 WiStrG
5. Mietverträge mit Sozialträgern § 578 Abs. 3 BGB

- I. Historie
- II. Änderungen**
- III. Ausblick

Mietrechtsanpassungsgesetz


II. Änderungen | Auskunftspflicht des Vermieters § 556g BGB

- “ Vorvertragliche Pflicht des Vermieters bei Neuvermietung
- “ bei Berufung auf Neubau, umfassende Modernisierung, Modernisierung oder Vormiete als Ausnahme zur Mietpreisbremse
- “ Gesetzesbegründung erlaubt reine Berufung auf das $\text{soB}\%$
- “ Form: Textform § 556g Abs. 4 BGB
- “ Zeitpunkt: svor Abgabe der Vertragserklärung des Mieters $\%$

- I. Historie
- II. Änderungen**
- III. Ausblick

Mietrechtsanpassungsgesetz

II. Änderungen | Auskunftspflicht des Vermieters § 556g BGB | Vormiete

- “ Angabe über die Höhe der Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses
- “ Ermittlung der Vormiete nach § 556e BGB
 - “ sBei 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.‰
- “  **Problem:**
 - “ Auskunftspflicht und Miete die verlangt werden kann, können auseinander fallen

- I. Historie
- II. Änderungen**
- III. Ausblick

Mietrechtsanpassungsgesetz

II. Änderungen | Auskunftspflicht des Vermieters § 556g BGB | Å

- “ Auskunft, dass in den letzten 3 Jahren eine Modernisierung stattgefunden hat (§ 556e Abs. 2 BGB)
- “ Auskunft, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt wurde (§ 556f S.1 BGB)
- “ Auskunft, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt (§ 556f S. 2 BGB)

- I. Historie
- II. Änderungen**
- III. Ausblick

Mietrechtsanpassungsgesetz

II. Änderungen | Auskunftspflicht des Vermieters § 556g BGB | Rechtsfolge

- “ Bei **Verstoß** gegen die Auskunftspflicht: Vermieter kann sich nicht auf zulässige Ausnahme berufen
- “ Heilung möglich
 - “ Verstoß gegen die Textform: **Nachholung**
 - “ Keine Auskunft:
 - “ **Nachholung** der Auskunft in vorgeschriebener Form
 - “ **Sperrfrist** von 2 Jahren

- I. Historie
- II. **Änderungen**
- III. Ausblick

Mietrechtsanpassungsgesetz

II. Änderungen | Modernisierungsmieterhöhung | § 559 BGB

- “ **Absenkung der Modernisierungsmieterhöhung auf 8%**
- “ **Kappungsgrenze**
 - “ Begrenzung innerhalb von 6 Jahren auf
 - “ 3” / qm/ Monat
 - “ 2” / qm/ Monat in Wohnungen mit einem Mietpreis unter 7” / qm
 - “ gilt auch im vereinfachten Verfahren

- I. Historie
- II. Änderungen**
- III. Ausblick

Mietrechtsanpassungsgesetz

II. Änderungen | Modernisierungsmieterhöhung | vereinfachtes Verfahren

- “ Alternative zu § 559 BGB
- “ für Modernisierungsmaßnahmen **bis zu 10.000Ö**
- “ Abzug von **pauschal 30% als Erhaltungskosten**
- “ Vereinfachung bei Anrechnung von Drittmitteln
- “ keine Angabe der **voraussichtlichen Betriebskosten**
- “ Hinweis auf das Vereinfachte Verfahren in der Modernisierungsankündigung
- “ keine Härtefalleinrede des Mieters möglich

- I. Historie
- II. Änderungen**
- III. Ausblick

Mietrechtsanpassungsgesetz

II. Änderungen | Modernisierungsmieterhöhung | vereinfachtes Verfahren

- “ Modernisierungsmieterhöhen werden bis zu 5 Jahre rückwirkend angerechnet
- “ 5- Jahresfrist für Geltendmachung von § 559 BGB **außer**
 - “ gesetzliche Verpflichtung
 - “ die Vermieter nicht kannte oder kennen musste
 - “ zur Durchführung in diesem Zeitraum verpflichtet
 - “ WEG Beschluss mit 2 Jahres-Frist

- I. Historie
- II. Änderungen**
- III. Ausblick

Mietrechtsanpassungsgesetz

II. Änderungen | Mietverträge mit Sozialträgern § 578 Abs. 3 BGB

“ Mietverträge mit Sozialträgern unterfallen dem Wohnraummietrecht

- I. Historie
- II. Änderungen**
- III. Ausblick

Mietrechtsanpassungsgesetz

III. Ausblick

- “ Anpassung Mietspiegelrecht
 - “ Ausweitung Betrachtungs- und Bindungszeitraum
 - “ Festlegung von Kriterien zur Erstellung von Mietspiegeln
 - “ Erhöhung der Wissenschaftlichkeit
- “ Einführung Bestellerprinzip
- “ Verlängerung Mietpreisbremse
- “ Umlagefähigkeit Grundsteuer
- “ Umlagefähigkeit Breitbandanschluss gem. § 2 Nr. 15 b BetrKV

- I. Historie
- II. Änderungen
- III. Ausblick**

Koalitionsvertrag für NRW 2017 – 2022 CDU/FDP

- “ Wir wollen die Steuererhöhungsspirale bei der Grundsteuer B und der Gewerbesteuer stoppen.‰
- “ In die derzeit auf Bundesebene laufenden Beratungen zur Reform der Grundsteuer B wird sich Nordrhein-Westfalen als Anwalt seiner Kommunen aktiv einbringen, um zu verhindern, dass die geplante Reform zu ihren Lasten geht.‰
- “ Wir wollen, dass junge Familien in Nordrhein-Westfalen sich den Traum eines Eigenheims verwirklichen können.‰
- “ In Nordrhein-Westfalen werden wir dann einen Freibetrag in Höhe von 250.000 Euro pro Person bei selbst genutztem Wohneigentum einführen. Kinder sollen darüber hinaus berücksichtigt werden.‰

Koalitionsvertrag für NRW 2017 – 2022 CDU/FDP

- “ Wir bringen uns zudem aktiv in die Diskussion und den Prozess der Verhinderung von sogenannten sShare Deals% auf Bundesebene ein, die nur das Ziel haben, Grunderwerbsteuer durch Großinvestoren zu umgehen.%“

Koalitionsvertrag für NRW 2017 Æ 2022 CDU/FDP

- “ Die Mietpreisbremse hat in Nordrhein-Westfalen ihren Zweck nicht erfüllt. Sie hat nicht die Mieten gebremst, sondern private Investitionen in den Wohnungsbau. Um das Angebot auf dem Wohnungsmarkt zu vergrößern und für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, wollen wir private Investitionen wieder attraktiver machen.‰
- “ Dazu werden wir die **Kappungsgrenzenverordnung** und die **Mietpreisbegrenzungsverordnung** aufheben. Das Bundesrecht enthält bereits einen weitreichenden Mieterschutz. Darüber hinausgehende landeseigene Regelungen sind daher nicht erforderlich. Die **Kündigungssperrfristverordnung**, die **Zweckentfremdungsverordnung**, die **Umwandlungsverordnung** werden wir aufheben, das **Wohnungsaufsichtsgesetz** überprüfen.

Mietrecht & Politik

Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)

verfassungskonform:

- “ Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein e.V.
- “ Gutachten Prof. Dr. Markus Artz

verfassungswidrig:

- “ Wissenschaftliche Dienst des Bundestages
- “ Wissenschaftlicher Dienst des Berliner Abgeordnetenhauses
- “ Prof. Dr. Battis
- “ Prof. Dr. Papier
- “ Bundesministerium des Inneren
- “ Berliner Wirtschaftskanzlei sPosser, Spieth, Wolfers & Partner%

Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete

- “ Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- “ Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
- “ Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein e.V.
- “ Paritätischer Gesamtverband
- “ Immobilienverband
- “ Deutscher Städtetag und Deutschen Städte- und Gemeindebund
- “ Deutscher Gewerkschaftsbund
- “ Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.
- “ Arbeitsgemeinschaft der Mietspiegelhersteller
- “ Deutscher Mieterbund
- “ Verwertungsgesellschaft WORT
- “ Haus & Grund Deutschland
- “ Verbands Privater Bauherren e.V.
- “ Deutscher Mietgerichtstag e.V.
- “ AWO Bundesverbandes

Mietrecht & Politik

Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser

- “ Haus & Grund Deutschland
- “ Verbands Privater Bauherren e.V.
- “ Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken
- “ Ring Deutscher Makler Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.
- “ Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V.
- “ Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv)
- “ Bundeverband der Immobilienwirtschaft (bvfi)
- “ Deutscher Industrie- und Handelskammertag
- “ Wohnen im Eigentum
- “ Immobilienverband IVD

Interview mit der Bundesjustizministerin Christine Lambrecht 15.11.2019 Veröffentlicht auf der Website des Bundesjustizministeriums

Wir müssen die Miet-Abzocke stoppen!

Bundesjustizministerin Lambrecht kündigt Gesetze gegen Wucher an und will Rechte der Kinder stärken.

Christine Lambrecht:

Die Mietpreisbremse wirkt und hält den Mietenanstieg auf. Wir werden sie nicht nur verlängern, sondern auch verschärfen. So wird es in Zukunft möglich sein, zu viel gezahlte Miete für einen Zeitraum von bis zu 30 Monaten zurückzufordern. Ich will aber auch Mietwucher deutlich stärker bekämpfen. Damit sich Mieter besser gegen stark überhöhte Mieten wehren können, wollen wir die Hürden für die Feststellung von Mietwucher absenken. Diese Hürden sind deutlich zu hoch. Die Union hat das aber bislang blockiert.%

Steuergesetze torpedieren günstige Mieten – Fall aus München

Das Finanzamt wird immer häufiger zum Mietentreiber. Vermieter, die zu wenig Miete nehmen, werden von der Behörde quasi bestraft.

Beträgt die Miete weniger als 66% der ortsüblichen Mieten, kann der Vermieter weniger Werbungskosten absetzen und muss so oft mehr Steuern bezahlen. Aber oft ist der Mietspiegel, den das Finanzamt dabei ansetzt, viel höher als der offizielle städtische Mietspiegel.

Mietrecht & Politik

Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

- “ Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
- “ Republikanischer Anwälten- und Anwälteverein e.V.
- “ Naturschutzbund Deutschland e.V.
- “ Paritätischer Gesamtverband
- “ Immobilienverband Deutschland IVD
- “ Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.
- “ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- “ Deutscher Mieterbund
- “ Haus & Grund Deutschland
- “ Verbands Privater Bauherren e.V.
- “ Deutscher Mietgerichtstag e.V.
- “ Deutscher Städtetag
- “ Deutscher Richterbund
- “ Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V.

Aktuelles Positionspapier der SPD-Bundestagsfraktion – Eine sozialverantwortliche Wohnungspolitik für Menschen, nicht für Märkte

- “ Bundesweiten Mietenstopp einführen, um den Menschen in angespannten Wohnungsmärkten eine fünfjährige Atempause zu geben.
- “ Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Eigenbedarfskündigungen beschränken, um Missbrauch und Verdrängung zu verhindern.
- “ Mindestens 100.000 neue Sozialwohnungen jedes Jahr schaffen.
- “ Online-Vermietungsplattformen der Sharing Economy regulieren und gerecht besteuern.
- “ Mit einem zentralen Immobilienregister für Transparenz auf dem Wohnungsmarkt sorgen.
- “ Mit dem Mietkauf gezielt Wohneigentum für einkommensschwache Haushalte fördern.
- “ Die Umlagefähigkeit der Grundsteuer bei den Betriebskosten begrenzen.

Mietrecht & Politik

Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund **33,3 Millionen** Wohnungen, also über

80,6 %

des gesamten Wohnungsbestandes.



Sie bieten **66 %** aller Mietwohnungen an.



Sie bieten knapp **30 %** aller Sozialwohnungen an.

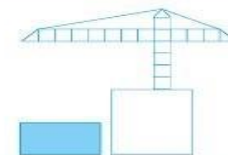


Sie stehen zudem für **76 %** des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.



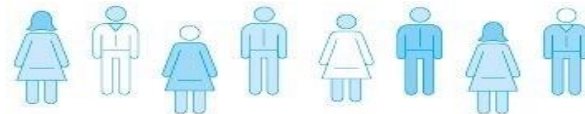
Sie investieren jährlich über **95 Mrd. Euro** in ihre Immobilien.

Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren **2,2 Millionen** Beschäftigten.



Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt

1,8 Millionen Arbeitsplätze.



Mietrechtsanpassungsgesetz

Herzlichen Dank !