

BREIHDOLDT VOSCHERAU
IMMOBILIENANWÄLTE

Mietrechtsanpassungsgesetz

**Rechtsanwältin Ricarda Breiholdt
Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht
Immobilienmediatorin (DIA)**

**Breiholdt Voscherau Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Hamburg**

Büschstraße 12 - Steinwayhaus Ecke Colonnaden 29 - 20354 Hamburg
Telefon: +49 (0)40 8222 61 8 0 Fax: +49 (0)40 8222 618 18 E-Mail: info@breiholdt-voscherau.de
www.breiholdt-voscherau.de

**I. Mietpreisbremse:
Auskunftspflicht über Vormiete und andere
Ausnahmen, § 556g BGB**

§ 556g BGB – Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

(1)

(1a) ¹Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:

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

²Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach [§ 556e](#) oder [§ 556f](#) zulässige Miete berufen. ³Hat der Vermieter die Auskunft nicht erteilt und hat er diese in der vorgeschriebenen Form nachgeholt, kann er sich erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf eine nach [§ 556e](#) oder [§ 556f](#) zulässige Miete berufen. ⁴Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so kann er sich auf eine nach [§ 556e](#) oder [§ 556f](#) zulässige Miete erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

(2) ¹Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. ²**Hat der Vermieter eine Auskunft nach Absatz 1a Satz 1 erteilt, so muss die Rüge sich auf diese Auskunft beziehen.**

(3) ¹Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. ²Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Abs. 2 BGB) gilt [§ 559b Absatz 1 Satz 2 und 3](#) entsprechend.

(4) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 1a bis 3 bedürfen der **Textform**.

1.

Vermieter sind verpflichtet, dem Mieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert und in Textform Auskunft über diejenigen Umstände zu erteilen, aufgrund derer sie sich auf eine Ausnahme von der MPB berufen wollen.

Achtung: Unterbleibt die Auskunft oder erfolgt sie fehlerhaft, kann der Vermieter höchstens die nach der MPB zulässige Miete (Mindestmiete = ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. 10%) verlangen. Wird die Auskunft nachgeholt, können Vermieter sich erst nach zwei Jahren auf die Ausnahme **berufen**.

2.

Verstößt der Vermieter – nur - gegen das Textformerfordernis, kann er diesen Formverstoß mit der Wirkung nachholen, dass er sich nach Heilung für die Zukunft wieder auf die Ausnahme berufen kann.

Achtung: Ist der Verwalter verantwortlich, kann er sich gegenüber dem Vermieter regresspflichtig machen!

Beispiel:

V vermietet am 1.3.2019 eine Neubauwohnung für 14,00 €/qm und verpflichtet, den Mieter darüber zu informieren, dass es sich um einen Neubau im Sinne des § 556f Satz 1 BGB handelt (= erstmalige Nutzung und Vermietung nach dem 1.10.2014).

Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 8 €/m². Der Mieter rügt die Miete am 15.3.2019. Der Vermieter holt die Information in Textform am 1.4.2019 nach.

Bis Ende März 2021 beträgt die Miete 8,80 €/qm. Anschließend kann der Vermieter sich wieder auf die Neubau-Ausnahme berufen und 14 €/qm verlangen.

Achtung: Offen ist, in welcher Form der Vermieter die erhöhte Miete nach Ablauf der zweijährigen Frist verlangen kann. Vorsorglich sollten Vermieter/Verwalter mit Nachholen der Auskunft sogleich auch auf die erhöhte Miete ab dem Zeitpunkt des Ablaufs der 2-Jahres-Frist hinweisen und den Mieter zu gegebener Zeit nochmals darüber informieren!

Ausnahme-Tatbestände

1. Vormiete, § 556e Abs. 1 BGB:

- Personenbezogene Daten müssen nicht angegeben werden.
- *„Für den Fall, dass im letzten Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses eine Erhöhung der Indexmiete, eine Staffelmiet-erhöhung oder eine Modernisierungsmieterhöhung vorgenommen wurde, wird zusätzlich die Vormiete zum Ende des Vormietverhältnisses mitgeteilt, die € betrug. Einvernehmliche Mieterhöhungen im letzten Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses sind unberücksichtigt geblieben.“*

Beispiele:

1. Unter diese Ausschlussregelung fallen alle freiwilligen Mieterhöhungsvereinbarungen, die die Vertragsparteien im letzten Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart haben. Hierunter fallen damit auch Modernisierungsmietvereinbarungen gemäß § 555 f BGB.
2. Nach dem Wortlaut der Ausschlussregelung fallen auch alle Mieterhöhungsverfahren nach den §§ 558 ff. BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) hierunter inklusive aller gerichtlich geschlossenen Vergleiche über die Frage der ortsüblichen Vergleichsmiete. Anders kann dies sein, wenn der Mieter vom Gericht gemäß § 558b BGB zur Zustimmung verurteilt wird. In einem solchen Fall fehlt es an der Freiwilligkeit der Zustimmung durch den Mieter.
3. Einseitige Mieterhöhungen nach den Regelungen des § 559 BGB (Modernisierungszuschlag) oder § 560 BGB (Erhöhung der Nebenkosten) werden hingegen von der Regelung des § 556e Abs. 1 S. 2 BGB nicht erfasst. Gleiches gilt im Hinblick auf die Vereinbarung einer Index- oder Staffelmiete.

2. Modernisierungen, § 556e Abs. 2 BGB:

Hier muss der Vermieter angeben, dass in den letzten drei Jahren vor Begründung des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Nach der Gesetzesbegründung ist der Vermieter nur verpflichtet, den Mieter über den Umstand und den Zeitpunkt der Modernisierung zu informieren.

Beispiel:

Vor Beginn des neuen Mietverhältnisses (01.10.2020) hat der Vermieter umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in der 100 qm großen Wohnung durchgeführt, die einen rechnerischen Modernisierungszuschlag von € 50,00/mtl. ergeben. Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung ohne Berücksichtigung der Modernisierung liegt per 1.10.2020 bei € 8,00/qm. Der Vermieter verlangt nun mit Beginn des Mietverhältnisses eine über der Mietpreisbremse liegende Miete.

Zunächst ist der Dreijahreszeitraum zu bestimmen: Der Dreijahreszeitraum meint den Zeitraum zwischen dem Beginn des neuen Mietverhältnisses und dem Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen, der drei Jahre nicht überschreiten darf. Es würde sich damit folgende Berechnung für die neue Miete ergeben:

<i>ortsübliche Vgl.miete: € 8,00 x 100 m²</i>	€	800,00
<i>plus 10 % (vgl. § 556d BGB)</i>	€	80,00
<i>plus Modernisierungszuschlag</i>	€	<u>50,00</u>
	€	<u><u>930,00</u></u>

3. Neubau, § 556f S.1 oder umfassende Modernisierung, § 556f S. 2

Hier muss der Vermieter darüber informieren, dass die Wohnung nach dem 1.10.2014 erstmalig genutzt und vermietet wurde.

Im Falle des § 556f S. 2 darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt:

- wenn die Wohnung dadurch einem Neubau gleichkommt (vgl. hierzu §§ 16 und 17 II. WoBauG; ist die Wohnung in ihren wesentlichen Bereichen, wie z.B. Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden, Elektro bzw. energetische Beschaffenheit verbessert) und
- die Baukosten etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen.

Achtung: Bei dieser Konstellation daran denken, die weiteren Mietanpassungen sogleich im Mietvertrag zu vereinbaren, entweder durch Staffel- oder Indexmiete!

Formulierungsvorschlag:

- **Vormiete im Sinne des § 556e Absatz 1 BGB:** Die Vormiete betrug ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses _____ Euro. Für den Fall, dass im letzten Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses eine Erhöhung der Indexmiete, eine Staffelmieterhöhung oder eine Modernisierungsmieterhöhung vorgenommen wurde, wird zusätzlich die Vormiete zum Ende Vormietverhältnisses mitgeteilt, die _____ Euro betrug. Einvernehmliche Mieterhöhungen im letzten Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses sind unberücksichtigt geblieben.
- **Modernisierung im Sinne des § 556e Abs. 2 BGB:** Vor Beginn dieses Mietverhältnisses wurden Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB durchgeführt, die in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses fertiggestellt wurden, und zwar am _____.
- **Neubau nach § 556f Satz 1 BGB:** Die Wohnung, die Gegenstand dieses Mietvertrages ist, wurde vor dem 2. Oktober 2014 weder genutzt noch vermietet.
- **Umfassende Modernisierung nach § 556f Satz 2 BGB:** Es handelt es sich um das erste Mietverhältnis nach umfassender Modernisierung.

Diese Informationen habe ich vor Abgabe meiner Vertragserklärung erhalten:

Ort, Datum, Unterschrift Mieter

ohne Gewähr für Richtigkeit

Rückzahlungsanspruch des Mieters

Ein Rückforderungsrecht des Mieters besteht nur dann, wenn der Mieter die fehlerhafte oder unterlassene Auskunftspflicht gerügt hat und diese nach der Rüge fällig geworden ist, § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB. Das bisher Gezahlte muss nicht zurückgewährt werden.

Achtung: Im Falle der fahrlässigen oder vorsätzlich fehlerhaften Auskunft kann eine Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht vorliegen, die den Vermieter gem. §§ 280 I, 241 II (§ 311 II) BGB zum Ersatz des entstandenen Schadens verpflichtet, der in der Differenz zwischen zulässiger und gezahlter Miete besteht (ähnlich bereits LG Berlin, NJW 2018, 2898, Rn. 42 ff.)

II. Modernisierungsmieterhöhung, § 559 BGB

- Modernisierungskosten können bundesweit nur noch in Höhe von 8% geltend gemacht werden – bislang waren es 11%.
- Des Weiteren wurde eine zusätzliche Kappungsgrenze in § 559 Abs. 3a BGB geregelt: Modernisierungsmieterhöhungen sind begrenzt auf höchstens € 3,00/qm innerhalb von 6 Jahren.
- Wenn die Miete € 7,00/qm unterschreitet, liegt die Grenze bei € 2,00/qm innerhalb von 6 Jahren.

Achtung: Die Absenkung der Modernisierungsumlage greift für Modernisierungen, die ab dem 1.1.2019 vollständig angeündigt werden.

III. Modernisierung im vereinfachten Verfahren, § 559c BGB

Übersteigen die Modernisierungskosten € 10.000,00 nicht, kann der Vermieter ein vereinfachtes Verfahren nutzen:

I. Erleichterte Ankündigung:

- Wählt der Vermieter dieses Verfahren, so muss er dies bereits in der Modernisierungsankündigung mitteilen.
- Der Vermieter muss dann keine Angaben zu den künftigen Betriebskosten machen.

Achtung: Ansonsten muss die Ankündigung die in § 555c Abs 1 BGB genannten Voraussetzungen enthalten!

II. Mieterhöhungserklärung

- Anzugeben ist, dass die Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren berechnet wird.
- Die Investitionen für die Wohnung dürfen € 10.000,00 nicht übersteigen
- Als Anteil für Erhaltungsmaßnahmen werden pauschal 30% von den Gesamtkosten in Abzug gebracht; die maximale Mieterhöhung beträgt damit € 560,00/jhrl. bzw. € 46,67/mtl. (€ 7.000,00 x 8%)
- § 559c Abs. 2 beachten: Innerhalb von 5 Jahren dürfen € 10.000,00 nicht überschritten werden (erforderlich ist deshalb ggf. ein Abzug von früheren Modernisierungskosten)
- Die Härtefalleinrede des Mieters gem. § 559 Abs. 4 ist nicht anwendbar (finanzielle Härte)
- Auch ist die Anrechnung von Drittmitteln gem. § 559a BGB erleichtert: Zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten müssen nicht mehr in die Berechnungen mit einbezogen werden.
- Kappungsgrenze und reduzierter Umlagesatz von 8% gelten auch im vereinfachten Verfahren

§ 559c Abs. 4: Nach einer Modernisierungsmieterhöhung im vereinfachten Verfahren kann der Vermieter grds. fünf Jahre lang keine weitere Modernisierungsmieterhöhung vornehmen.

Ausgenommen hiervon sind folgende Fälle:

- Die Modernisierung ist aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen und der Vermieter kennt diese Verpflichtung bei Geltendmachung der Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren nicht bzw. musste diese nicht kennen
- Die Modernisierungsmaßnahme wird aufgrund eines Beschlusses von Wohnungseigentümern durchgeführt, der frühestens zwei Jahre nach Zugang der Modernisierungsmieterhöhung beim Mieter gefasst wurde.

IV. „Herausmodernisieren“ als Pflichtverletzung, § 559d

Es wird vermutet, dass der Vermieter seine Pflichten aus dem Schuldverhältnis verletzt hat, wenn

- 1. mit der baulichen Veränderung nicht innerhalb von zwölf Monaten nach deren angekündigtem Beginn, oder, wenn Angaben hierzu nicht erfolgt sind, nach Zugang der Ankündigung der baulichen Veränderung begonnen wird,*
- 2. in der Ankündigung nach § 555c Absatz 1 ein Betrag für die zu erwartende Mieterhöhung angegeben wird, durch den die monatliche Miete mindestens verdoppelt würde,*
- 3. die bauliche Veränderung in einer Weise durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen, oder*
- 4. die Arbeiten nach Beginn der baulichen Veränderung mehr als zwölf Monate ruhen.*

Diese Vermutung gilt nicht, wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt.

- Von der gesetzlichen Vermutung kann der Vermieter sich entlasten, indem er einen nachvollziehbaren objektiven Grund vorbringt.
- Das gezielte Herausmodernisieren stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße von bis zu € 100.000,00 geahndet werden kann, vgl. § 6 WiStG

V. Ordnungswidrigkeiten, § 6 WistG

*(1) Ordnungswidrig handelt, wer in der **Absicht**, einen Mieter von Wohnraum hierdurch 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.*

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu hunderttausend Euro geahndet werden.

VI. Weitervermietung zu sozialen Zwecken

(3) Auf Verträge über die Anmietung von Räumen durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder einen anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege, die geschlossen werden, um die Räume Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zum Wohnen zu überlassen, sind die in den Absätzen 1 und 2 genannten Vorschriften sowie die §§ 557, 557a Absatz 1 bis 3 und 5, § 557b Absatz 1 bis 3 und 5, die §§ 558 bis 559d, 561, 568 Absatz 1, § 569 Absatz 3 bis 5, die §§ 573 bis 573d, 575, 575a Absatz 1, 3 und 4, die §§ 577 und 577a entsprechend anzuwenden. Solche Verträge können zusätzlich zu den in § 575 Absatz 1 Satz 1 genannten Gründen auch dann auf bestimmte Zeit geschlossen werden, wenn der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit für ihm obliegende oder ihm übertragene öffentliche Aufgaben nutzen will.

Achtung: § 578 Abs. 3 BGB gilt nur für Mietverträge, die nach dem Inkrafttreten der Mietrechtsänderung am 1.1.2019 abgeschlossen werden.

BREIHDOLDT VOSCHERAU
IMMOBILIENANWÄLTE

ENDE