

# Der Deutsche Wirtschaftsbrief

## Mietrecht 2019

### Mietrecht 2019

Das Mietrecht 2019 wird noch einmal stärker den Mieterschutz berücksichtigen als bislang. Daher nennen wir Ihnen die Änderungen im Mieterschutzgesetz, wie Sie die „Bundesregierung“ auf ihrer Seite mitteilt.

#### **„Vermieter müssen Auskunft erteilen**

Nach dem Gesetz zur Mietpreisbremse, das seit Juni 2015 in Kraft ist, können die Bundesländer eine Mietpreisbremse in Gebieten mit angespannter Wohnungslage einführen. Die Mieten dürfen dann bei Wiedervermietung von Wohnraum nur noch maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Ausnahmen davon gelten für die Vermietung von Neubauten und die Erstvermietung nach einer umfassenden Sanierung. Ebenso, wenn der Vermieter zuvor eine Miete erzielte, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Er genießt dann grundsätzlich Bestandsschutz und kann weiter die Vormiete verlangen. Bezugspunkt für die vom Vermieter mitzuteilende Vormiete ist der Zeitpunkt ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses. Dabei genügt die bloße Angabe der Höhe der vorherigen Miete. Der Mieter kann gegebenenfalls weitere Auskünfte aus dem Vormietverhältnis verlangen, etwa einen Nachweis über die Höhe der Vormiete.

#### **Rückforderung zu viel gezahlter Miete vereinfacht**

Künftig genügt eine einfache Rüge, um zu viel gezahlte Miete zurückzuverlangen - etwa der Satz "Ich rüge die Höhe der Miete". Der Mieter muss nicht mehr darlegen, warum die verlangte Miete seines Erachtens nach zu hoch ist. Die zu viel gezahlte Miete kann wie bisher nur zurückverlangt beziehungsweise die zu hohe Miete verweigert werden, wenn die Rüge geltend gemacht wurde.

#### **Umlage von Modernisierungskosten**

Die Kosten der Modernisierung, die der Eigentümer auf den Mieter umlegen kann, werden für zunächst fünf Jahre von elf auf acht Prozent pro Jahr gesenkt. Es gilt zudem eine sogenannte absolute Kappungsgrenze: Der Vermieter darf die Miete nach einer Modernisierung nicht um mehr als drei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen. Wo die Miete weniger als sieben Euro pro Quadratmeter beträgt, dürfen Vermieter innerhalb von sechs Jahren sogar nur zwei Euro pro Quadratmeter aufschlagen.

Das entlastet die Mieter, schafft aber auch für Vermieter noch genügend Spielraum, um Modernisierungen vornehmen zu können. Modernisierungsmaßnahmen bis zu 10.000 Euro pro



Theodor-Heuss-Straße 2/4, 53177 Bonn

Telefon: +49 (0) 228 8205-0 · Telefax: +49 (0) 228 3696480

[redaktion@deutscher-wirtschaftsbrief.de](mailto:redaktion@deutscher-wirtschaftsbrief.de) · [www.gevestor.de](http://www.gevestor.de)

GeVestor ist ein Unternehmensbereich der **Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG**

Vorstand: Richard Rentrop · USt-ID: DE 812639372 · Amtsgericht Bonn, HRB 8165

Wohnung werden erleichtert. Vermieter können hier ein vereinfachtes Mieterhöhungsverfahren wählen.

### **Herausmodernisieren wird geahndet**

Das missbräuchliche Modernisieren, um Mieter zur Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen, wird künftig als Ordnungswidrigkeit mit einer hohen Geldbuße bestraft. In bestimmten Fällen vermutet das Gesetz ein gezieltes Herausmodernisieren. Das erleichtert es Mietern, einen Schadensersatzanspruch gegen den Vermieter geltend zu machen. Das Gesetz zählt Tatbestände auf, die ein bewusstes Herausmodernisieren nahelegen:

Mit der angekündigten baulichen Veränderung wird nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Ankündigung begonnen oder diese wird begonnen und ruht dann mehr als zwölf Monate  
Mit der angekündigten zu erwartenden Mieterhöhung würde sich die Monatsmiete mindestens verdoppeln

Die Baumaßnahme wird in einer Weise durchgeführt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.

Der Gesetzentwurf setzt Vereinbarungen des Koalitionsvertrages um. Er ist Teil des Maßnahmenpakets der Bundesregierung zur Verbesserung der Situation beim Wohnen und Bauen.“

Ihr



Janne Kipp, Chefredaktion

Dieser Service wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt; dennoch kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

**Jede Woche erstellen wir für Sie einen neuen Abruf-Service zu interessanten und wichtigen Themen. Nutzen Sie dieses kostenlose Angebot!**



Theodor-Heuss-Straße 2/4, 53177 Bonn

Telefon: +49 (0) 228 8205-0 · Telefax: +49 (0) 228 3696480

[redaktion@deutscher-wirtschaftsbrief.de](mailto:redaktion@deutscher-wirtschaftsbrief.de) · [www.gevestor.de](http://www.gevestor.de)

GeVestor ist ein Unternehmensbereich der **Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG**  
Vorstand: Richard Rentrop · USt-ID: DE 812639372 · Amtsgericht Bonn, HRB 8165