

China – Besuch bei HAUS + GRUND MÜNCHEN

Chinesen informieren sich über Mieterschutz

Außergewöhnlicher Besuch bei HAUS + GRUND MÜNCHEN: Die chinesische Wohnungsbauministerin Yang Jiayan, zuständig für Wohnraum von 1,3 Milliarden Chinesen, informierte sich in der Geschäftsstelle von HAUS + GRUND MÜNCHEN zusammen mit 21 hochrangigen Delegierten aus Politik und Wirt-

schaft und Dolmetscher Dr. Shi Wentong über das deutsche Mietrecht insb. den Mieterschutz. Der Hintergrund: In China gibt es praktisch keinen Mieterschutz. Mietverträge werden i.d.R. befristet, meist nur für ein Jahr abgeschlossen. Nur in dieser Zeit genießt der Mieter einen gewissen Schutz vor Kün-

digungen und Mieterhöhungen. Will der Mieter in der Wohnung bleiben, muss er nach Ende der Befristung einen neuen Mietvertrag abschließen; Immer häufiger zu einer deutlich höheren Miete, berichtet Yang Jiayan. Dies hat gerade in Ballungsgebieten wie Peking zu einer Mietpreisexposition und

sozialen Spannungen geführt, sodass jetzt über eine Stärkung des Mieterschutzes nachgedacht wird. Nicht so extrem wie in Deutschland, aber wir müssen was tun, so die Ministerin.

90% der Chinesen wohnen in der eigenen Wohnung, nur 10% sind Mieter. Daher haben Mieter auch keine Lobby in der Politik. Wie können sich so viele Chinesen eine eigene Wohnung leisten?

Bevor junge Leute heiraten, kaufen sie eine Wohnung. Dabei gibt es i.d.R. sechs Zahler, berichtete die Ministerin – die Brautleute, die Eltern der Braut und die Eltern des Bräutigams. So klappt das i.d.R. mit der eigenen Wohnung. Interessenvertretungen gibt es in China für die Bauwirtschaft, für Hausverwalter und Makler; nicht aber für Hauseigentümer und Mieter. Daher wollten die Dele-



Ministerin Yang Jiayan und Dolmetscher Dr. Shi Wentong freuen sich über die Münchner Weißwürsch.



v.l.: Juristin Liu Zhuo, RAin Birgit Noack, Ministerin Yang Jiayan, Dolmetscher Dr. Shi Wentong, RA Rudolf Stürzer. Fotos: Haus + Grund

gierten auch wissen, wie in Deutschland Haus- und Grundbesitzervereine und Mietervereine funktionieren, was sie tun, was sie kosten etc.

RA Rudolf Stürzer und RAin Birgit Noack beantworteten zahl-

reiche Fragen der an allen Details sehr interessierten Delegierten. Und zum Abschluss natürlich auch die Frage, wie man denn Münchner Weißwürsch, die es nach Ende der Veranstaltung gab, „richtig“ isst.

Mietrechtsanpassungsgesetz

Das Mietrechtsanpassungsgesetz ist am 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Es führt insbesondere für Vermieter und Mieter zu folgenden Änderungen:

Mietpreisbremse

Bei der Verschärfung der Mietpreisbremse ist das Inkrafttreten der neuen Regeln im BGB nur der erste Schritt. Es obliegt den Bundesländern per Rechtsverordnung diese Gebiete zu definieren, in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist und in denen die Mietpreisbremse greifen soll. Zur Erinnerung: Die Bayerische Staatsregierung hatte 2015 eine Rechtsverordnung erlassen, die das LG München I mit Urteil vom 6.12.2017 (14 S 10058/17) wegen fehlender Begründung für rechtsunwirksam erklärte. Dann veröffentlichte die Bayerische Staatsregierung eine Begründung, ohne eine neue Verordnung zu erlassen. Nach Auffassung des AG München vom 14.9.2018 bleibt die Verordnung trotz Nachbesserungsversuchs unwirksam. Daraus folgt, dass die Mietpreisbremse in Bayern nach wie vor nicht gilt. Wann der Freistaat Bayern eine neue Verordnung mit ausreichender Begründung erlassen wird, bleibt weiterhin unklar.

Auskunftspflicht des Vermieters über Ausnahme-tatbestände:

Bei Bestehen einer wirksamen Mietpreisbremsenverordnung darf die Miete bei der Neuvermietung die ortsübliche Vergleichsmiete

um höchstens 10 % überschreiten (= zulässige Miete). Möchte sich der Vermieter auf eine höher als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Miete bei Mieterwechsel berufen, ist er nach dem Mietrechtsanpassungsgesetz verpflichtet, Auskunft über den von ihm in Anspruch genommenen Ausnahmetatbestand zu geben. Je nachdem auf welchen Ausnahmetatbestand der Vermieter sich stützt, muss er dem Mieter vor Vertragsabschluss Auskunft erteilen,

- wie hoch die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses war oder
- dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder
- dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde oder
- dass es sich um die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung handelt.

Der Vermieter muss eine entsprechende Auskunft bereits bei Begründung des Mietverhältnisses unaufgefordert in Textform geben. Dabei soll es genügen, wenn die Auskunft in den Mietvertrag aufgenommen wird, eine gesonderte Mitteilung durch den Vermieter darf dann als zulässige Miethöhe nur 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Ein Vermieter kann zwar eine unterlassene Auskunft, zu der er verpflichtet gewesen wäre, mit heilender Wirkung für die Zukunft nachholen. Daher hat der Vermieter, der die Aus-



Foto: Haus + Grund

RAin Noack

kunft nur versehentlich nicht erteilt hat oder der eine tatsächliche Auskunftserteilung nur nicht beweisen kann, die Möglichkeit, die gebotene Auskunft formgerecht nachzuholen. Allerdings kann er sich erst zwei Jahre nach der Nachholung auf die zulässige Miete berufen. Aus diesem Grund ist jedem Vermieter dringend anzuraten, wenn er sich auf die Vormiete oder andere Ausnahmetatbestände beruft, diese Auskunft im Mietvertrag entsprechend festzuhalten. Der Haus- und Grundbesitzerverein München hat bereits einen entsprechenden Passus in den Formularverträgen für Wohnraum aufgenommen.

Vereinfachte Rüge:

Nach dem Mietrechtsanpassungsgesetz wird es für Mieter künftig einfacher sein, Verstöße gegen die Mietpreisbremse zu rügen. Nach bisher geltendem Recht musste der Mieter eine qualifizierte Rüge erheben, um einen Rückzahlungsanspruch wegen überzahlter Miete geltend machen zu können. Er musste Tatsachen vortragen, auf denen seine Beanstandung der vereinbarten Miete beruht. Nun kann der Mieter seine Rechte bereits mit einer einfachen Rüge geltend machen, dass seine Miete nach

seiner Ansicht überhöht ist, ohne weitere Angaben machen zu müssen. Dadurch besteht nun allerdings die Gefahr, dass Mieter eine angemessene Überhöhung der Miete „ins Blaue hinein“ rügen. Vermieter sind dann gezwungen, die übliche Miete ggfs. durch einen Richter feststellen zu lassen. Das wird vermehrt zu gerichtlichen Auseinandersetzungen und zu einem erhöhten Kostenrisiko für Vermieter führen.

Modernisierungsmieterhöhung

Die Möglichkeit, Kosten einer Modernisierung auf die Miete umzulegen, wird ab sofort für einen Zeitraum von fünf Jahren von bisher 11 % auf 8 % abgesenkt. Gleichzeitig wurde eine Kappungsgrenze bei der Modernisierungsmieterhöhung in Höhe von 3 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren eingeführt. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro m², so darf sie nicht mehr als 2 Euro pro m² erhöht werden.

Kleine Modernisierungsmieterhöhung

Wenn die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme nicht mehr als 10.000 Euro pro Wohnung betragen, können die Vermieter ein vereinfachtes Verfahren zur Berechnung der Modernisierungsumlage nutzen. In diesem Fall ist eine Berechnung der Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, wenn es keine Modernisierung gibt, nicht notwendig.

Vermieter können stattdessen pauschal 30 % für den Erhaltungsaufwand von den Modernisierungskosten abziehen und dann den Rest umlegen. Außerdem ist der Vermieter nicht verpflichtet, die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten anzugeben. Zudem greift eine zeitliche Begrenzung: Wird der Höchstbetrag von 10.000 Euro ausgeschöpft, so ist in den folgenden fünf Jahren keine weitere Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierung möglich. Wird der Höchstbetrag innerhalb der fünf Jahre nicht ausgeschöpft, so kann der Vermieter weitere Modernisierungsmieterhöhungen im vereinfachten Verfahren geltend machen – bis zur Grenze des Höchstbetrages.

Überschreiten die Modernisierungskosten nicht den Höchstbetrag, kann sich der Mieter auch nicht auf das Vorliegen einer finanziellen Härte berufen. Aufgrund des geringen Betrages der Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren dürfte dies auch für den Mieter nicht zu unbilligen Härten führen. Der Mieter hat beim vereinfachten Verfahren im Gegenzug für fünf Jahre die Sicherheit, dass keine weiteren Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen auf ihn zukommen, wenn der Höchstbetrag ausgeschöpft ist. Wählt der Vermieter das vereinfachte Verfahren, kann er innerhalb von fünf Jahren keine weitere Modernisierungsmieterhöhung durchführen, es sei denn, der Vermieter hat den maximal anzusetzenden Kostenrahmen in Höhe von 10.000 Euro pro Wohnung noch nicht ausgeschöpft (Macht er davon Gebrauch, beginnt die fünfjährige Sperrfrist erneut zu laufen).

Ausnahmsweise kann der Vermieter trotz der fünfjährigen Sperrfrist eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB geltend machen, wenn der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung durchführen muss, die er zum Zeitpunkt des vereinfachten Verfahrens nicht kannte oder kennen musste. Wenn die Wohnungseigentümergeinschaft zwei Jahre nach der Modernisierungsmieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren weitere Modernisierungsmaßnahmen beschließt, darf der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 559 BGB geltend machen.

Sanktionen bei „Herausmodernisierung“

Werden Modernisierungsmaßnahmen in missbräuchlicher Weise angekündigt und durchgeführt, so kann der Mieter nun einen Schadensersatzanspruch gegen den Vermieter geltend machen. Nach § 559d Abs. 2 BGB wird vermutet, wenn der Vermieter nicht innerhalb eines Jahres nach Ankündigung mit der baulichen Maßnahme beginnt, dass der wahre Grund für die angekündigte Modernisierung die beabsichtigte Beendigung des Mietverhältnisses ist. Die Vermutung greift dann nicht, wenn der Vermieter die Verzögerung des Baubeginns nicht zu vertreten hat. Außerdem gilt das gezielte „Herausmodernisieren“ nun als Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld von bis zu 100.000 Euro geahndet werden kann.