

# Herbstveranstaltung 2019

## H + G Göttingen e.V.

- Neue Entwicklungen in der Mietrechtsreform seit Januar 2019
- Referent: Rechtsanwalt Jens Grundei  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; Mediator

# Herbstveranstaltung 2019

## H + G Göttingen e.V.

- Folgende Änderungen sind seit dem 01.01.2019 in Kraft:

### **1. 8% Modernisierungsumlage**

bisher: **11%**

- die Absenkung erfolgt bundesweit
- es gilt eine Kappungsgrenze bei der Umlage von Modernisierungskosten von 3 Euro/m<sup>2</sup> innerhalb von 6 Jahren
- Begrenzung auf 2 Euro/m<sup>2</sup> bei Mieten unterhalb von 7 Euro/m<sup>2</sup>

# Herbstveranstaltung 2019

## H + G Göttingen e.V.

- Änderungen seit dem 01.01.2019:

### **2. einfachere Berechnung der Modernisierungsumlage**

Bei Kosten von höchstens 10.000 Euro kann der Vermieter 30% für Erhaltungsaufwand abziehen und die restlichen 70% als Modernisierungskosten auf die Mieter umlegen

# Herbstveranstaltung 2019

## H + G Göttingen e.V.

- Änderungen seit dem 01.01.2019

### **3. Mietpreisbremse - Auskunft über bisherige Miete / Offenlegung**

Vermieter kann die gleiche Miete vom Nachmieter verlangen, wie vom Vormieter, § 556e Abs. 1 BGB  
gesetzl. Auskunftsrecht des Wohnungsbewerbers zur Miete des Vormieters nach § 556g Abs. 1a BGB iVm § 556e Abs. 3 BGB

Einfache Rüge der Höhe genügt, Vermieter muss beweisen, dass die Miete „passt“; der Vermieter kann die Mitteilung nachholen

Folge: Bei zu hoher Miete besteht der Rückforderungsanspruch des Mieters ggü dem Vermieter

# Herbstveranstaltung 2019

## H + G Göttingen e.V.

- Änderungen seit 01.01.2019:

### **4. Zu hohe Miete – Vereinfachte Rüge**

vorher: qualifizierte Rüge, die die Tatsachen enthält, auf denen die Beanstandungen ruhen

nun: ein einfacher Hinweis auf die zu hohe Miete reicht  
Steht der Verstoß fest, ist dem Mieter zu viel gezahlte Miete an die zurückzugeben § 556g Abs. 1 S. 3 und Abs. 2 BGB.  
Der Vermieter kann die Mitteilung nachholen, wenn er die formalen Voraussetzungen einhält; Rückforderung des Mieters bleibt bestehen

Meine Empfehlung: Machen Sie es gleich richtig!

# Herbstveranstaltung 2019

## H + G Göttingen e.V.

- Änderungen seit 01.01.2019:

### **5. Herausmodernisieren ist strafbar**

#### Herausmodernisieren

- wenn der Vermieter gezielt umfangreiche Maßnahmen ankündigt, um Mieter zur Kündigung zu veranlassen. Kurz: „Die alten Mieter sollen aus den Wohnungen raus, um höhere Mieten zu erhalten“
- wenn nach der Ankündigung nicht innerhalb von 12 Monaten begonnen wurde oder die Arbeiten nach Beginn 12 Monate „ruhen“; wenn eine Mieterhöhung von mindestens 100% angekündigt wird oder die Maßnahme die Mieter erheblich belastet
- gem. § 6 WiStrG droht Bußgeld iHv bis zu 100.000 Euro
- gem § 559d BGB kann der Mieter den Vermieter auf Schadensersatz klagen (§§ 280, 281 BGB)

# Herbstveranstaltung 2019

## H + G Göttingen e.V.

- Änderungen seit 01.01.2019

### **6. Mieterschutz bei Weitervermietung zu sozialen Zwecken**

Mietverhältnisse die begründet werden, um Personen aus sozialen Gründen mit dringend benötigtem Wohnraum  
Mietverhältnisse mit diesem sozialen Hintergrund konnten bisher ohne Angaben von Gründen gekündigt werden.  
Diese Wohnungen werden von gemeinnützigen Organisationen der Wohlfahrtspflege oder jur. Personen des öffentlichen Rechts angemietet und dann an von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen zur Nutzung zu überlassen

# Herbstveranstaltung 2019

## H + G Göttingen e.V.

- **Anstehende Änderungen des Koalitionsausschusses**  
[Beschluss des Bundeskabinetts vom 09.10.2019]
  - Ausweitung der Mietpreisbremse soll bis Ende 2025 verlängert werden; derzeit nur bis 2020 durch Rechtsverordnung der Länder
  - Rückwirkende Rückforderung bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse wegen überzahlter Miete von bis zu 2,5 Jahren  
Voraussetzung: Rüge des Verstoßes innerhalb von 2,5 Jahren nach Beginn des Mietverhältnisses
  - längere Betrachtung der ortsüblichen Vergleichsmiete von [neu] 6 Jahren; derzeit 4 Jahre gem. § 558 BGB



# Herbstveranstaltung 2019

## H + G Göttingen e.V.

- **Anstehende Änderungen des Koalitionsausschusses**
  - erschwerter Wohnungsumwandlung  
die Möglichkeiten, der Umwandlung vermieteteter Wohnungen in Eigentumswohnungen ;  
der Entwurf soll bis Jahresende vorliegen
  - Teilung der Maklerkosten beim Immobilienverkauf  
Derjenige, der den Makler beauftragt hat, schuldet max. die Hälfte der Maklerprovision, die der Auftraggeber mit dem Makler vereinbart hat;  
der Anteil soll zudem erst fällig werden, wenn der Auftraggeber/Besteller des Maklers nachgewiesen hat, dass er seinen Anteil an der Maklerprovision gezahlt hat

# Herbstveranstaltung 2019

## H + G Göttingen e.V.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Jens Grundei

Göttingen, den 13.11.2019