

Beschlossene Sache: Mietpreisbremse wird verschärft!

Der Bundesrat hat Ende 2018 der bereits vom Bundestag beschlossenen Verschärfung der Mietpreisbremse zugestimmt. Vermieter müssen ihre Mieter unaufgefordert informieren, falls eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt. Weitere Gesetzesänderungen betreffen unter anderem die Modernisierungumlage und die Ahndung von missbräuchlicher Modernisierung.

Das Gesetz zur Verschärfung der Mietpreisbremse hat seine letzte Hürde genommen. Der Bundesrat hat dem bereits vom Bundestag verabschiedeten Gesetzestext zugestimmt. Die wichtigsten Änderungen in Kürze:

- Vermieter müssen ihre Mieter künftig unaufgefordert informieren, falls bei ihnen eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt.
- Wollen Mieter zu viel gezahlte Miete zurückverlangen, reicht künftig eine einfache Rüge.
- Nach einer Modernisierungsmaßnahme können Vermieter künftig nur noch acht Prozent der Kosten auf die Jahresmiete umlegen, bislang waren es elf.
- Ebenfalls bei Modernisierungsmieterhöhungen gilt künftig: Der Vermieter darf die Miete um nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren erhöhen.
- Wer nur modernisiert, um den Mieter aus der Wohnung zu bekommen, riskiert künftig ein Bußgeld von bis zu 100.000 Euro.

Das Gesetz muss jetzt noch vom Bundespräsidenten unterzeichnet werden und wird dann im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Einen Monat später soll es in Kraft treten, damit ist also Anfang 2019 zu rechnen.

Vermieter müssen Neumietern künftig auf Verlangen die **Miete des Vormieters** nennen. Sie müssen dies sogar unaufgefordert tun, wenn die neue Miete mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, damit der neue Mieter nachprüfen kann, ob die Miethöhe zulässig ist. Hintergrund: Zwar dürfen Vermieter in Gebieten mit Wohnungsknappheit bei Neuvermietungen maximal zehn Prozent mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen. Vorausgesetzt, der vorherige Mieter hat nicht bereits mehr gezahlt. Vermieter, die auch dann eine höhere Miete verlangen wollen, wenn der Vormieter weniger zahlte, müssen Neumietern künftig unaufgefordert die Umstände mitteilen, warum dies geschieht – beispielsweise wegen vorheriger Sanierungsarbeiten, die eine höhere Miete rechtfertigen. Kommt der Vermieter seiner Auskunftspflicht nicht nach, darf die Miete maximal zehn Prozent über der Vergleichsmiete liegen – auch dann, wenn eine Ausnahme von der Mietpreisbremse objektiv gegeben ist.

Mieter haben zudem weniger Hürden, wenn sie eine **überhöhte Miete rügen** wollen. Künftig wird eine einfache Rüge an den Vermieter ausreichen, die keine qualifizierten Angaben zur Begründung enthalten muss. Bereits gezahlte und überhöhte Mieten können Mieter aber nicht rückwirkend zurückfordern.

Mietspiegel und Modernisierungsmieterhöhungen: Mieterfreundliche Neuregelung

Bisher werden **qualifizierte Mietspiegel** ermittelt, indem Abschlussmieten und Mieterhöhungen der vergangenen vier Jahre ermittelt wurden. Durch die Änderung wird der Betrachtungszeitraum auf sechs Jahre verlängert.

Die Kosten energetischer oder wohnwertverbessernder Sanierungen konnten Vermieter in der Vergangenheit im Rahmen einer **Modernisierungsmieterhöhung** auf ihre Mieter mit elf Prozent der Kosten auf die Jahresmiete aufschlagen. Die Bundesregierung hat nun eine Senkung auf acht Prozent der Kosten pro Jahr beschlossen.

Zudem gibt es Kappungsgrenzen: Auch bei sehr hohen Sanierungskosten darf die Miete in den ersten sechs Jahren nach der Sanierung um höchstens drei Euro pro Quadratmeter und Monat steigen, bei Wohnungen, die bisher höchstens sieben Euro pro Quadratmeter kosteten, um höchstens zwei Euro.

Luxussanierung zwecks Entmietung: Künftig sollen Vermieter bestraft werden, die ihr Haus nur deshalb luxussanieren, um die bisherige Mieterschaft wegen dann für diese unbezahlbare Mieten loszuwerden. Das neue Gesetz sieht vor, dies als Ordnungswidrigkeit zu behandeln, die mit bis zu 100.000 Euro geahndet werden kann.

Quelle

<https://news.immowelt.de/n/3739-beschlossene-sache-mietpreisbremse-wird-verschaerft.html>

GRUND+HAUS Immobilien
Vertriebs- und Verwaltungsges. mbH
Cossebauder Straße 18
01157 Dresden

GESCHÄFTSFÜHRER
Dr.-Ing. Wolfram Kotte
PROKURISTIN
Ina Fiedler

TELEFON 0351/ 835 35 35
FAX 0351/ 835 35 36
mail@grundundhaus.com
www.grundundhaus.com

USt-IdNr. DE176789392
Amtsgericht Dresden
HRB 12932

Rechtsverbindliche Erklärungen können nur von der Geschäftsleitung abgegeben werden