

Aktuelle Entwicklungen im Immobilienrecht

Referent: RA Kai Recklies, Karlsruhe

Stutensee, 29.10.2019

Grundlagen

Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienbranche

10,9 % der Bruttowertschöpfung der deutschen Volkswirtschaft entfallen auf die Immobilienwirtschaft.

Das gesamte Bruttoanlagevermögen von Immobilien betrug Ende 2016 rund 17,3 Bio. €.

In den Unternehmen der Immobilienwirtschaft (weite Abgrenzung) arbeiteten im Jahr 2016 rund 3,0 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, was rund 9,5 % aller abhängig Beschäftigten entsprach.

Grundlagen

Deutschland bleibt Mieterland

Im Europäischen Vergleich sind die Spitzenreiter beim Eigentum mit 83,3 % die polnischen Haushalte, was sich auf historische Besonderheiten zurückführen lässt. Die hohe Eigentumsquote in Spanien von 78,8 % lässt sich dagegen mit dem Fehlen eines funktionierenden Mietwohnungsmarktes erklären.

Deutschland kommt in dieser Auswertung mit 52,4 % auf den zweitniedrigsten Wert vor der Schweiz (44 %), wobei sich die Alpenländer am höchsten verschulden.

Quelle: Gutachten „Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017“ des Instituts für Wirtschaft Köln.

Landesbauordnung

Ziel: „Bezahlbarer Wohnraum in Baden-Württemberg“

Mit der Reform der Landesbauordnung soll der Wohnungsbau im Land angekurbelt werden.

Der Landtag stimmte in seiner Plenarsitzung am 17.07.2019 der Reform der Landesbauordnung zu.

In Kraft getreten: 01.08.2019!

Landesbauordnung

Einzelne Regelungen:

§ 9 Absatz 2, 3 LBO: Kinderspielplätze

Zukünftig wird erst bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen (bisher: zwei), die jeweils zwei Aufenthaltsräume haben, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder gefordert, der auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, anzulegen ist.

Landesbauordnung

Einzelne Regelungen:

§ 9 Absatz 2, 3 LBO: Kinderspielplätze

Es genügt nun aber bereits, eine öffentlich-rechtlich gesicherte, ausreichend große Grundstücksfläche von baulichen Anlagen, Bepflanzung und sonstiger Nutzung freizuhalten, die - erst - bei Bedarf mit festen oder mobilen Spielgeräten für Kleinkinder ausgestattet werden kann. Die Regelungen gelten grundsätzlich weiterhin nicht, wenn die Art der Wohnungen keinen Kinderspielplatz erfordern.

Landesbauordnung

Einzelne Regelungen:

Barrierefreiheit

Die erweiterte Regelung zur Barrierefreiheit in Wohnungen in § 35 Abs. 1 LBO führt zwar nicht zur erwünschten gesetzlichen Konkretisierung, in welchen Fällen eine Wohnung vollständig rollstuhlgerecht gestaltet sein muss und wie viele Wohnungen eines Gebäudes barrierefrei gestalten werden müssen. Dennoch stellt der neu eingefügte § 35 Abs. 1 Satz 4 LBO klar, dass die Pflicht zur Herstellung der Barrierefreiheit bei der Teilung von Wohnungen sowie bei bestimmten Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum nicht besteht.

Landesbauordnung

Einzelne Regelungen:

Barrierefreiheit

Zudem schafft § 35 Abs. 1 Satz 1 LBO die flexiblere Möglichkeit, dass barrierefreie Wohnungen nun auch in mehreren Stockwerken übereinander gebaut werden können, anstatt auf einem gesamten Geschoss zu liegen.

Landesbauordnung

Einzelne Regelungen:

§ 51 Absatz 5 LBO: Kein umfassendes Baugenehmigungsverfahren bei Wohngebäuden der Klassen 1-3

Für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 sowie deren Nebengebäude und Nebenanlage ist nun neben dem Kenntnissgabeverfahren als weiteres Verfahren nur noch das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren zulässig.

Landesbauordnung

Einzelne Regelungen:

§ 51 Absatz 5 LBO: Kein umfassendes Baugenehmigungsverfahren bei Wohngebäuden der Klassen 1-3

Die bisherige Freiheit des Bauherrn, bei diesen Gebäuden zwischen dem Kenntnissgabeverfahren, dem vereinfachten und dem regulären Baugenehmigungsverfahren zu wählen, wurde von der Landesregierung aufgehoben. Seit 1. August 2019 ist Bauherren für diese Wohngebäude das normale Baugenehmigungsverfahren verwehrt.

Dies führt zu einer deutlichen Verschlechterung der Position des Bauherrn, da ausschließlich das "normale" Baugenehmigungsverfahren geeignet ist, Rechtssicherheit zu schaffen und eine Legalisierungswirkung zu erreichen.

Landesbauordnung

Einzelne Regelungen:

§ 53 Absatz 1, 3 LBO: Textform statt Schriftform

Zukünftig können Bauanträge und Bauvorlagen auch in Textform nach § 126b BGB eingereicht werden, also z.B. per E-Mail. Die Schriftform wurde aus dem Gesetzestext an mehreren Stellen gestrichen. Diese Neufassung dient der Digitalisierung der baurechtlichen Verfahren.

Landesbauordnung

Einzelne Regelungen:

Noch engere Nachverdichtung möglich

Unter Annäherung an die Regelungen für Kerngebiete und Innenstädte ist nun auch für urbane Gebiete eine dichtere Bebauung durch geringere Abstandsflächen i.S.d. § 5 Abs. 7 Nr. 2 LBO möglich. Hiervon verspricht sich der Gesetzgeber die effektivere Nutzbarkeit der Innenflächen und die Schaffung von mehr Wohnraum in Ballungszentren.

Landesbauordnung

Einzelne Regelungen:

Noch engere Nachverdichtung möglich

Die Änderung des § 5 Abs. 6 Satz 2 LBO ermöglicht nun bei bestehenden Gebäuden den Bau einer breiteren Wärmedämmung unter Anpassung der Abstandsflächen. Die nachträgliche Wärmedämmung blieb bisher bei bestehenden Gebäuden außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 0,25 m vor die Außenwand trat. Dieser Wert wurde nun auf 0,3 m erhöht. Bei der nachträglichen Dämmung von Dächern, die zu einer größeren Wandhöhe führt, erfolgt zudem eine Anrechnung der zusätzlich erforderlichen Abstandsfläche auf dieses Maß.

Landesbauordnung

Einzelne Regelungen:

Flächen zum Wäschetrocknen:

Die bisherig in § 35 Abs. 4 Nr. 2 LBO normierte Pflicht, in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen gemeinschaftliche Flächen zum Wäschetrocknen zur Verfügung zu stellen, wurde vom Gesetzgeber ersatzlos gestrichen. Auch diese Neuerung verspricht Erleichterung, da konkret ausgewiesene Flächen nunmehr wieder flexibler genutzt werden können und daher auch eine Flächensparnis zu erwarten ist.

Landesbauordnung

Einzelne Regelungen:

Fahrradstellplätze:

Bisher bedurfte es für jede Wohnung nach § 35 Abs. 4 a.F. zweier geeigneter wettergeschützter, d.h. überdachter Fahrradstellplätze. Diese starre Regelung wurde wieder gestrichen und durch eine generelle Pflicht ersetzt, zur gemeinschaftlichen Benutzung Abstellflächen für Kinderwägen und Gehhilfen zur Verfügung zu stellen, die entweder ebenerdig zugänglich oder durch Rampen oder Aufzüge leicht erreichbar sind. Nach § 37 Abs. 2 LBO entscheidet nun die Baurechtsbehörde über Zahl und Beschaffenheit notwendiger Fahrradstellplätze im Einzelfall. Dabei können die Behörden, die besonders auf Umwelt- und Klimaschutz bedacht sind, die bisherige Mindeststellplatzanzahl aber auch überschreiten.

Landesbauordnung

Einzelne Regelungen:

Ladestationen für Elektrofahrzeuge:

In Anhang zu § 50 Abs. 1, Nr. 4 a) LBO sowie an weiteren Stellen wurde nun die gesetzliche Grundlage für den -verfahrensfreien- Bau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge geschaffen und die Förderung von Elektromobilität stark in den Fokus gerückt. So müssen künftig bei einem Neubau von Wohnungen sog. Leerrohre für Elektrokabel und bei Nicht-Wohngebäuden Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorgesehen werden. Die konkreten Vorgaben für Elektroladestationen hinsichtlich Anzahl, Ausgestaltung und technischen Anforderungen sollen aber der Garagenverordnung vorbehalten werden.

Grundsteuer

Reformbedarf laut Verfassungsgericht

Die Grundsteuer wird bislang in drei Schritten berechnet:

Zunächst wird der Wert des Grundstücks bestimmt. In Westdeutschland liegen der Berechnung Einheitswerte von 1964 zugrunde, in Ostdeutschland stammen die Einheitswerte sogar von 1935.

Dieser Wert wird mit einer Steuermesszahl – je nach Art der Bebauung – multipliziert.

Im dritten Schritt wird dieser Betrag nun mit einem Hebesatz multipliziert, den die örtliche Kommune festlegt.

Grundsteuer

Reformbedarf laut Verfassungsgericht

Das jetzt erarbeitete Konzept sieht Folgendes vor:

Wertabhängiges Modell: Wichtig sind der Wert des Bodens (Bodenrichtwert) und eine statistisch ermittelte Nettokaltmiete. Auch die Fläche des Grundstücks, die Immobilienart und deren Alter sollen eine Rolle spielen. Die Steuermesszahl soll gesenkt werden.

Immobilien des sozialen Wohnungsbaus, kommunale sowie gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften sollen unter bestimmten Voraussetzungen durch einen zusätzlichen Abschlag auf die Steuermesszahl begünstigt werden.

Das soll dazu führen, dass bei gleicher Fläche der Eigentümer einer Villa in einer teuren Lage mehr Grundsteuer zahlen muss als der Hauseigentümer in einer schlechteren Randlage.



Grundsteuer

Reformbedarf laut Verfassungsgericht

Das jetzt erarbeitete Konzept sieht Folgendes vor:

Gegen dieses sogenannte wertabhängige Modell aber gibt es Widerstand vor allem aus Bayern. Vor allem auf Druck der CSU gibt es nun eine Länder-Öffnungsklausel. Bayern zum Beispiel will in einem Flächenmodell die Größe des Grundstücks zur Berechnung heranziehen.



Grundsteuer

Weiteres Vorgehen

Ab 2025 soll das neue Grundsteuermodell in einem dreistufigen Verfahren eingeführt werden:

In einem ersten Schritt müssen alle 36 Milliarden Grundstücke in ganz Deutschland neu bewertet werden. Dazu ist eine Einschränkung der Unverletzlichkeit der Wohnung (§13 GG) angedacht. Das heißt nichts anderes als: Immobilieneigentümer (und ggf. auch Mieter) müssen sich auf Hausbesuche vom Finanzamt bzw. von der Gemeinde einstellen, weil viele Objekte vor Ort besichtigt werden müssen, um ihren Wert neu festzulegen. Die Grundstückswerte dürften seit 1935 bzw. 1964 vor allem in Ballungsgebieten stark gestiegen sein, dies würde unweigerlich zu einer höheren Grundsteuer führen.

Grundsteuer

Weiteres Vorgehen

Ab 2025 soll das neue Grundsteuermodell in einem dreistufigen Verfahren eingeführt werden:

Damit es dazu nicht kommt, hat Olaf Scholz den zweiten Schritt vorgesehen. Die Absenkung der Grundsteuermesszahl soll dem Anstieg der Grundsteuer entgegenwirken. Das grundsätzliche Verhältnis zwischen wertvolleren und weniger wertvollen Grundstücken soll dabei aber erhalten bleiben.

In der dritten Phase sollen dann die Kommunen noch das Versprechen von Olaf Scholz, das jährliche Steueraufkommen konstant bei 15 Milliarden zu halten, einhalten. Für Kommunen in besonders teuren Lagen heißt das: Hebesätze gegebenenfalls absenken, damit die Eigentümer nicht mit einer höheren Grundsteuer belastet werden.

Grundsteuer

Weiteres Vorgehen

Das von Olaf Scholz vorgeschlagene Modell umfasst drei Gesetzesentwürfe: den Entwurf zur Änderung des Grundgesetzes, den Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts und den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung.

Der Bundestag hat die Entwürfe mit den Ländern abgestimmt und schließlich verabschiedet. Nun fehlt noch die Zustimmung des Bundesrates. Sie wird für den 08.11.2019 erwartet.

Grundsteuer

Weiteres Vorgehen

Eine Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf Mieter ist trotz entsprechender Initiativen des Deutschen Mieterbundes und des Berliner Senats bisher nicht vorgesehen.

Aktuelles aus dem Mietrecht - Modernisierungen

Was ist eigentlich eine Modernisierung?

Modernisierungsmaßnahmen sind nach der gesetzlichen Definition (§ 555b BGB) bauliche Veränderungen des Vermieters,

- durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
- durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird,
- durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
- durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden.

Um eine Modernisierung handelt es sich auch, wenn Baumaßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die keine Erhaltungsmaßnahmen sind, sowie das Schaffen neuen Wohnraums, z. B. durch Dachgeschossausbau.

Aktuelles aus dem Mietrecht - Modernisierungen

Mieterhöhung nach Modernisierung

Abzug der Erhaltungskosten

Durch die Modernisierung erledigen sich oftmals seit Langem überfällige Erhaltungsmaßnahmen. Die Kosten der fällig gewesenen Erhaltungsmaßnahmen müssen Vermieter von den Gesamtkosten abziehen. Ansonsten sind diese – soweit erforderlich – zu schätzen.

Im „vereinfachten Verfahren“ betragen die Abzüge pauschal 30% der Kosten. Ausnahme: Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen, die infolge von Modernisierungsarbeiten notwendig wurden (wie Putz- oder Malerarbeiten zur Ausbesserung modernisierungsbedingter Schäden), diese gehören zu den Modernisierungskosten und können in die Mieterhöhung einfließen.

Aktuelles aus dem Mietrecht - Modernisierungen

Mieterhöhung nach Modernisierung

Abzug von Fördermitteln

Wenn Vermieter für Modernisierungen eine öffentliche Förderung erhalten, müssen sie die Mieter darüber bei der Mieterhöhung informieren. Öffentliche Förderungen mindern die Modernisierungsmieterhöhung. Auch zinsverbilligte Darlehen (zum Beispiel von der KfW) werden angerechnet, sofern nicht nach dem „vereinfachten Verfahren“ abgerechnet wird.

Abzug weiterer Kosten vor Mieterhöhung

Daneben gibt es weitere Kostenbestandteile, die nicht zu einer Mieterhöhung führen dürfen und deshalb ebenfalls vorher abgezogen werden müssen. Dazu gehören:

- Mieterleistungen (z.B. Eigenbeteiligung),
 - Kapital-, Finanzierungs- und Verwaltungskosten,
 - überzogener Modernisierungsaufwand, der über die tatsächlich notwendigen Kosten hinausgeht.
-

Aktuelles aus dem Mietrecht - Modernisierungen

Mieterhöhung nach Modernisierung

Vereinfachtes Verfahren

Machen Vermieter Kosten bis max. 10.000 Euro je Wohnung inklusive Erhaltungskosten geltend, darf nach dem „vereinfachten Verfahren“ abgerechnet werden (§ 559c BGB). Zu den o. g. Kappungsgrenzen kommt dann noch eine weitere: Innerhalb von 5 Jahren darf sich die Miete insgesamt um nicht mehr als umgerechnet 46,67 Euro pro Monat erhöhen.

Weitere Modernisierungsmieterhöhungen sind nun für die Dauer von 5 Jahren ausgeschlossen; die Kappungsgrenze ist erreicht.

Aktuelles aus dem Mietrecht - Modernisierungen

Mieterhöhung nach Modernisierung

Vereinfachtes Verfahren

Modernisierungsmieterhöhungen außerhalb des „vereinfachten Verfahrens“ sind während der 5 Jahre unzulässig. Hiervon ausgenommen sind jedoch Mieterhöhungen, die auf Maßnahmen beruhen, zu denen der Vermieter gesetzlich verpflichtet ist – diese Verpflichtung aber bei Durchführung des vereinfachten Verfahrens nicht kannte – oder wenn er Modernisierungen aufgrund eines Wohnungseigentümerbeschlusses durchführt, der frühestens 2 Jahre nach der letzten Modernisierungsmieterhöhung gefasst wurde.

Aktuelles aus dem Mietrecht - Modernisierungen

Mieterhöhung nach Modernisierung

Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen kann eine Erhöhung der Miete verlangt werden (§ 559 Absatz 1 BGB).

Höhe und Kappungsgrenze

Grundsätzlich dürfen 8% (vor 01.01.2019: 11%) der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden. Allerdings ist hierbei durch § 559 Absatz 3a BGB eine weitere Grenze zu beachten.

Innerhalb von 6 Jahren darf sich die Miete

- bei Mieten über 7,00 EURO/m²/nettokalt nicht um mehr als 3,00 EURO/m²/nettokalt,
 - bei Mieten unter 7,00 EURO/m²/nettokalt nicht um mehr als 2,00 EURO/m²/nettokalt erhöhen.
-

Aktuelles aus dem Mietrecht - Modernisierungen

Mieterhöhung nach Modernisierung

Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen kann eine Erhöhung der Miete verlangt werden (§ 559 Absatz 1 BGB).

Höhe und Kappungsgrenze

Somit dürfen Vermieter zwar innerhalb von 6 Jahren mehrfach modernisieren – eine Erhöhung der Miete auf insgesamt mehr als 3,00 EURO/m²/nettokalt bzw. 2,00 EURO/m²/nettokalt ist aber nicht zulässig. Dies gilt jedoch nur für Modernisierungsmieterhöhungen.

Aktuelles aus dem Mietrecht

Mietpreisbremse – Auskunft über Vormiete

Nach der Neuregelung seit 01.01.2019 sind Vermieter in bestimmten Fällen dazu verpflichtet, einem Mieter vor Abschluss eines Mietvertrages **unaufgefordert Auskunft über die für die Wohnung vereinbarte vorherige Miethöhe** zu geben.

Dies hängt allerdings nach § 556e Abs. 1 BGB davon ab, ob sie unter Berufung auf die Vormiete eine Miete verlangen wollen, die über der nach der Mietpreisbremse an sich zulässigen Miete (10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete in Gegenden mit angespanntem Wohnungsmarkt) liegt.

Vermieter, die sich auf andere Ausnahmen der Mietpreisbremse (Neubau, umfassende Modernisierung) berufen wollen, sind in Zukunft verpflichtet, ebenfalls unaufgefordert hierüber Auskunft zu geben.

Aktuelles aus dem Mietrecht

Mietpreisbremse – Auskunft über Vormiete

Sollte ein Vermieter seiner Auskunftspflicht nicht nachkommen, kann er höchstens die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete verlangen, auch wenn eine Ausnahme vorliegt, die eine theoretisch höhere Miete rechtfertigen würde.

Allerdings können Vermieter die Auskunft nachholen und sich dann allerdings erst **nach zwei Jahren** nach der Nachholung auf die Ausnahmen berufen.



Aktuelles aus dem Mietrecht

Mietpreisbremse – Vereinfachte Rüge

Darüber hinaus ist es für Mieter nun **einfacher, Verstöße gegen die Mietpreisbremse zu rügen**. Während der Mieter nach bisherigem Recht eine qualifizierte Rüge erheben musste, die die Tatsachen enthielt, auf denen die Beanstandung der Miethöhe beruhte, reicht nun eine einfache Rüge aus. Wenn sich Vermieter auf eine Ausnahme berufen, muss der Mieter nur hierauf verweisen.

Sollte der Vermieter keine Angaben machen, reicht eine Rüge ohne Begründung aus. Es bleibt aber – bisher - dabei, dass der Mieter nur Mieten zurückfordern kann, die nach der Rüge fällig geworden sind.

Aktuelles aus dem Mietrecht

Weitere Reformen?

Berlin: Einfrieren der Miete

Der Berliner Senat will die Mieten für gut 1,5 Millionen Wohnungen in der Hauptstadt für fünf Jahre einfrieren. Der rot-rot-grüne Senat beschloss am 18.06.2019 Eckpunkte für einen Mietendeckel, die bis Mitte Oktober in ein Gesetz gegossen werden sollen.

Der Mietendeckel soll bis Januar 2020 in Kraft treten. Um zwischenzeitliche Mieterhöhungen zu verhindern, soll es rückwirkend ab dem Senatsbeschluss vom 18.06.2019 gültig sein. Bei Verstößen sollen Geldbußen von bis zu 500.000 € möglich sein.

Aktuelles aus dem Mietrecht

Weitere Reformen?

Zentrale Punkte des Mietendeckels in Berlin (Stand: 22.10.2019):

- Die Mieten werden fünf Jahre lang eingefroren. Ab 2022 kann die Inflation mit 1,3 %pro Jahr aufgefangen werden.
 - Modernisierungen können mit einem Euro pro Quadratmeter umgelegt werden - ohne Genehmigung. Für Kosten, die höchstens einen Euro darüber liegen, gibt es Förderprogramme.
-

Aktuelles aus dem Mietrecht

Weitere Reformen?

Zentrale Punkte des Mietendeckels in Berlin (Stand: 22.10.2019):

- Wohnungen in Berlin sollen bei Wiedervermietung künftig **maximal 9,80 Euro kalt** je Quadratmeter kosten dürfen. Das geht aus der am 21.10.2019 bekanntgewordenen Tabelle von Obergrenzen für das geplante Gesetz zum Mietendeckel hervor. Das **Baujahr** und die **Ausstattung** der Wohnung spielen dabei eine Rolle, die **Lage der Wohnung** hingegen nicht. Als Basis dient der **Mietspiegel 2013 plus 13,5 Prozent**. Im Moment liegt der Durchschnitt der Angebotsmieten laut Portal Immowelt bei 11,60 Euro.

Aktuelles aus dem Mietrecht

Weitere Reformen?

Zentrale Punkte des Mietendeckels in Berlin (Stand: 22.10.2019):

- **Absenkungen von Wuchermieten** sollen möglich sein – und zwar, wenn die Bestandsmiete um mehr als 20 Prozent über den Vergleichsmieten liegt. Es gibt Zu- und Abschläge für einfache, mittlere und gute Lagen. Die Möglichkeit der Absenkung besteht **neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes**, was laut Plan Anfang 2020 der Fall sein soll. Dafür müssen Mieter ein **Absenkungsbegehren beim Bezirk** stellen.
-

Aktuelles aus dem Mietrecht

Weitere Reformen?

Zentrale Punkte des Mietendeckels in Berlin (Stand: 22.10.2019):

- Niedrige Mieten können bei Wiedervermietung um einen Euro pro Quadratmeter angehoben werden - sie dürfen jedoch nicht die Grenze von fünf Euro pro Quadratmeter überschreiten.
 - Härtefallklausel: Vermieter, die nachweisen, dass eine über die Mietobergrenze hinausgehende Miethöhe zur Vermeidung von dauerhaften Verlusten oder zur Substanzgefährdung der Mietsache erforderlich ist, können einen entsprechenden Antrag stellen. Wird dem Antrag stattgegeben, erhalten Mieter mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, für die Differenz bis zur Mietobergrenze einen Zuschuss.
-

Aktuelles aus dem Mietrecht

Weitere Reformen?

Zentrale Punkte des Mietendeckels in Berlin (Stand: 22.10.2019):

- Vermieter sind verpflichtet, zwei Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes die Mieter unaufgefordert darüber zu informieren, welche Mietobergrenzen für diese Wohnung gilt
 - Strafen: Verstöße gegen das Gesetz werden als Ordnungswidrigkeiten eingestuft und sollen mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro bestraft werden.
-

Aktuelles aus dem Mietrecht

Weitere Reformen?

Berlin: Einfrieren der Miete

Aufgrund der verschiedenen Rechtsansichten zu der Thematik, insbesondere der Frage, ob der Senat diesbzgl. überhaupt Regelungskompetenz besitzt, wird eine gerichtliche Klärung unvermeidbar sein.

Aktuelles aus dem Mietrecht

Weitere Reformen?

Berlin: Einfrieren der Miete

Reaktion Deutsche Wohnen:

In der Diskussion um steigende Mieten hat sich die Deutsche Wohnen für einen eigenen Weg entschieden: Ab 1.07.2019 würden künftige Mieterhöhungen so begrenzt, dass ein Haushalt maximal 30 % seines Nettoeinkommens für die Nettokaltmiete aufwenden müsse, kündigte das Immobilienunternehmen an.

Diese Selbstverpflichtung gelte auch dann, wenn der Mietspiegel weitere Erhöhungen erlaube. Ferner solle jede vierte neu zu vermietende Wohnung an Mieter mit Wohnberechtigungsschein vergeben werden.

Schönheitsreparaturen

Instandhaltung und Instandsetzung

- Grundsätzlich sind die **Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung vom Vermieter zu tragen** (§ 535, § 538 BGB).
 - Veränderungen und Verschlechterungen der gemieteten Sache hat der Mieter gem. § 538 BGB nicht zu vertreten, wenn sie durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt wurden.
-

Schönheitsreparaturen

Instandhaltung und Instandsetzung

- Beide Vorschriften können jedoch vertraglich abbedungen werden, sodass insbesondere die Pflichten aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB vom Mieter übernommen werden können.
 - Eine Vereinbarung, wonach die Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht vollständig dem Mieter aufgebürdet wird, ist jedoch **unwirksam**.
-

Schönheitsreparaturen

Instandhaltung und Instandsetzung

- Dem Mieter können aber in jedem Fall die **Kosten für Bagatelreparaturen** übertragen werden.
 - Zuständig für die **Durchführung** der Arbeiten bleibt aber allein der Vermieter, denn die Ausführungspflicht **kann nicht** auf den Mieter abgewälzt werden
-

Schönheitsreparaturen

- § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV:
 - „Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.
-

Schönheitsreparaturen

In jedem Fall unwirksam: Starrer Fristenplan

Starre Fristenpläne legen den entscheidenden Wert unabhängig von der Notwendigkeit der Renovierung auf den Zeitablauf – in der Regel in Form von Formulierungen, dass die Renovierung „spätestens“ oder „mindestens“ nach Ablauf der ansonsten anerkannten Fristen von 3, 5 und 7 Jahren zu erfolgen habe.

Schönheitsreparaturen

In jedem Fall unwirksam: Starrer Fristenplan

Flexiblere oder „weiche“ Fristenpläne gehen zwar von den gleichen Fristen aus, verlangen die Renovierung aber erst, wenn diese „im allgemeinen“ oder „in der Regel“ abgelaufen sind. Der entscheidende Unterschied liegt darin, dass im ersten Fall der Mieter nach Fristablauf immer renovieren muss, auch wenn es objektiv auf Grund besonderer Umstände noch nicht nötig sein sollte, während im zweiten Fall dem Mieter der Einwand offen steht, trotz Fristablaufs seien die Arbeiten objektiv noch nicht erforderlich.

Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen

- **Drei Urteile des BGH vom 18.03.2015** (VIII ZR 185/14, VIII ZR 242/13 und VIII ZR 21/13)

Vorbemerkung: Zum Wohnraummietrecht ergangen;

aber h. M. und obergerichtliche Rechtsprechung: Auch auf Gewerberaummietverhältnisse anwendbar.

Schönheitsreparaturen

Urteile BGH 18.03.2015:

1. Leitsatz: Unrenovierte Wohnung

Eine Formulklausel, die dem Mieter einer **unrenoviert** übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen **ohne angemessenen Ausgleich** auferlegt, ist nach neuer Auffassung des BGH unwirksam, denn eine solche Klausel verpflichtet den Mieter dazu, sämtliche Gebrauchsspuren des Vormieters zu beseitigen.

Dies führt dazu, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsste, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.

Schönheitsreparaturen

Urteile BGH 18.03.2015:

Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung in diesem Sinne, wenn

- sie **Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum** aufweist,
 - wobei **unerhebliche Gebrauchsspuren**, die bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen, **außer Betracht** bleiben;
 - dabei wird gefragt, ob die überlassenen Mieträume den **Gesamteindruck** einer renovierten Wohnung vermitteln;
 - **nicht erforderlich** ist jedenfalls, dass die Wohnung übermäßig **stark abgenutzt oder völlig abgewohnt** war.
-

Schönheitsreparaturen

Urteile BGH 18.03.2015:

Die Beurteilung, ob Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig war, ist **Tatrichterfrage** (also Einzelfallentscheidung und Feststellungskompetenz des Ausgangsrichters)

Die **Darlegungs- und Beweislast** trägt:

- der Mieter, der sich auf Unwirksamkeit der Renovierungsklausel beruft, dafür dass die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war, und
 - der Vermieter für die Gewährung einer angemessenen Ausgleichsleistung.
-

Schönheitsreparaturen

Urteile BGH 18.03.2015:

2. Leitsatz: Quotenabgeltungsklausel

Abgeltung noch nicht fälliger Schönheitsreparaturen

Die Arbeiten sind noch nicht fällig, der Vermieter kann daher die Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verlangen.

Die Abgeltungsklausel enthält die Bestimmung, dass der Mieter bei Auszug vor Fälligwerden von Schönheitsreparaturen an den Vermieter eine Abgeltungszahlung zu leisten habe, deren Höhe sich in der Regel nach dem Verhältnis seiner Mietzeit zu den vereinbarten Renovierungsfristen richtet.

Schönheitsreparaturen

Urteile BGH 18.03.2015:

2. Leitsatz: Quotenabgeltungsklausel

4. Soweit bei Beendigung des Mietverhältnisses die Renovierungsfristen gem. Ziff. 3. seit Beginn des Mietverhältnisses oder seit der letzten Durchführung der Schönheitsreparaturen noch nicht vollständig abgelaufen sind, hat der Mieter eine zeitanteilige, nach vollen abgelaufenen Jahren gestaffelte Quote der Kosten einer zukünftig fälligen Renovierung entsprechend dem tatsächlichen Abnutzungsgrad (Abgeltungsquote) zu tragen. Die Abgeltungsquote ist auf der Grundlage eines Kostenvoranschlages eines Fachbetriebes zu berechnen.

Berechnungsbeispiel:

Der Renovierungssturnus beträgt regulär 5 Jahre. Das Mietverhältnis wird nach 4 Jahren beendet. Der Mieter hat die Wohnung im üblichen Umfang abgenutzt. Die Abgeltungsquote errechnet sich wie folgt:

tatsächliche Wohndauer	4 Jahre
Fälligkeit der Renovierung nach	5 Jahren
Abgeltungsquote	4/5

Ist von einer unterdurchschnittlichen Abnutzung der Wohnung auszugehen, ist der Vermieter verpflichtet, die Abgeltungsquote zu reduzieren.

Schönheitsreparaturen

Urteile BGH 18.03.2015:

2. Leitsatz: Quotenabgeltungsklausel

Unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung hat der BGH nun entschieden, dass eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darin liegt, dass der auf ihn entfallende Kostenanteil nicht verlässlich ermittelt werden kann und für ihn bei Abschluss des Mietvertrags nicht klar und verständlich ist, welche Belastung gegebenenfalls auf ihn zukommt.

Dies gilt unabhängig davon, ob die Wohnung dem Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses renoviert oder unrenoviert überlassen wurde. (Quoten-) **Abgeltungsklauseln sind daher unwirksam, auch in Altmietverträgen.**

Schönheitsreparaturen

Urteile BGH 18.03.2015:

Nicht ausdrücklich in den Leitsätzen des BGH, aber aus den Gründen ableitbar, sind folgende Leitsätze für die Praxis:

- Es gibt **keinen Vertrauensschutz für Altverträge**; die neue Rechtsprechung ist auf alle Bestands- und Neuverträge anwendbar!
 - Nach wohl h.M. ist diese Rechtsprechung **auch auf Gewerberaummietverhältnisse anwendbar!**
-

Schönheitsreparaturen

Folgen für die Praxis:

- In den Mietvertrag sollte in jedem Fall aufgenommen werden, dass die Pflicht zur Übernahme der Schönheitsreparaturen nur gilt, wenn die Mieteinheit renoviert übergeben wird oder ein angemessener Ausgleich vereinbart werden.
 - Keine Abgeltungsklauseln mehr!
-

Schönheitsreparaturen

BGH, Urteil v. 22.08.2018, Az. VIII ZR 277/16 :

Eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel wird nicht durch Renovierungsvereinbarung zwischen Mieter und Nachmieter gegenüber dem Vermieter wirksam.



Schönheitsreparaturen

BGH, Urteil v. 22.08.2018, Az. VIII ZR 277/16 :

Schließt der Mieter mit seinem Nachmieter eine Vereinbarung über die Übernahme von in der Wohnung verbleibenden Gegenständen gegen Abstandszahlung und Verpflichtung zur Durchführung von Renovierungsarbeiten, kann der Vermieter hieraus keine Rechte herleiten.

Insbesondere kann der Vermieter vom Nachmieter keine Durchführung von Schönheitsreparaturen verlangen.

Schönheitsreparaturen

Achtung: Kurze Verjährungsfrist!

§ 548 BGB: „Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in **sechs Monaten**“.

Relevanter Zeitpunkt: Rückhalt der Wohnung (kann auch durch Überlassung aller Schlüssel geschehen; nicht notwendig: Übergabetermin vor Ort).

Da Schönheitsreparaturen nun einmal begrifflich Reparaturen sind, führt deren Unterlassung zu einer Verschlechterung der Mietsache, mit der Folge, dass entsprechende Erfüllungs- oder Schadensersatzansprüche bereits nach sechs Monaten verjähren.

Schönheitsreparaturen

Kurze Verjährungsfrist!

Achtung: Keine Verlängerung durch Aufforderungs- und Mahnschreiben!

Möglichkeiten der Hemmung der Verjährung:

- Rechtsverfolgung (Mahnbescheid, Klage)
 - Selbständiges Beweisverfahren
 - Verhandlung zwischen Parteien (schwer nachweisbar)
 - Letzte Chance: Verrechnung mit Mieteransprüchen (z.B. Kautionsrückzahlung)
-

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Kaiserstr. 231-233
76133 Karlsruhe
Tel: 0721 530 744 00
Fax: 0721 530 744 00
Mail: info@rae-recklies.de
<http://www.rae-recklies.de>
