

Das „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)“ ist zum 1.1.2019 in Kraft getreten, nachdem es am 21.12.2018 im Bundesgesetzblatt verkündet worden war.

Zum Gesetzestext neu hinzugefügt wurde u.a. in **§ 578 BGB** Absatz 3 eine Regelung zum **Schutze solcher Mietverhältnisse**, die eingegangen werden, **um angemietete Räume aus vornehmlich sozialem Interesse, Personen zu Wohnzwecken zu überlassen**. Bisher sind solche Mietverhältnisse ohne Grund kündbar und nach dem Urteil des BGH tritt bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses auch nicht nach § 565 BGB der Vermieter in das Mietverhältnis mit dem Dritten ein. (Siehe hierzu auch der Praxisleitfaden „Soziale Träger in den Rollen als Mieter und Vermieter“)

Um solche Mietverhältnisse sowie die Personen der entsprechenden Wohnungen zu schützen, wird die Anwendbarkeit von Vorschriften des Wohnraummietrechts zum Kündigungsschutz, zur Mieterhöhung, zur Befristung, zum Vorkaufsrecht und zur Kündigungsbeschränkung auf gewerbliche Mietverhältnisse über Räume, die von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder von anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege angemietet werden, erweitert.

Achtung! Bestehende Mietverhältnisse können von der Neuregelung allerdings nicht profitieren. Der neue § 578 III BGB gilt nur für Mietverträge, die nach Inkrafttreten der Mietrechtsänderung am 1.1.2019 abgeschlossen werden.

Zukünftig gelten für die oben genannten Verträge folgende Neuerungen:

1. Voraussetzung ist, dass ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege Räume durch Vertrag anmietet, um sie Personen mit dringendem Wohnbedarf zum Wohnen zu überlassen.

Der Begriff des anerkannten privaten Trägers der Wohlfahrtspflege knüpft an die Formulierung in § 549 Absatz 2 Nummer 3 BGB an. Der Begriff ist weit auszulegen, er orientiert sich auch an der Regelung in § 66 der Abgabenordnung. Ausgenommen sind private Personen, die nur gelegentlich aus sozialem Interesse tätig werden.

Bereits bei Vertragsschluss muss der Wille des Mieters zum Ausdruck kommen, die Räume an Personen mit dringendem Wohnbedarf zum Wohnen zu überlassen. Das Wohnen muss nicht alleiniger Zweck sein. Die Überlassung kann auch weiteren Zielen, etwa therapeutischer oder pädagogischer Art, dienen. Es muss der Wille bestehen, den Raum an Personen zu vermieten, die größere Schwierigkeiten bei der Wohnraumsuche haben als der Durchschnitt der Interessenten in dem betreffenden Gebiet.

2. Rechtsfolgenseite:

- a. **Keine Befristung von Verträgen**

Grundsätzlich ist keine zeitliche Befristung der Laufzeit des Vertrages möglich. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn Befristungsgründe der § 575 und §575 a BGB gegeben sind. Dazu gehören beispielsweise die Nutzung für Familienangehörige nach Ablauf der Mietzeit und die gesetzlich neu eingefügte

Ausnahme, die die Befristung des Mietverhältnisses gestattet, wenn der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit für ihm obliegende oder ihm übertragene öffentliche Aufgaben nutzen will.

b. Kündigungsschutz

Die ordentliche fristgerechte Kündigung des mit dem Vermieter eingegangenen Vertrages ist zukünftig nur bei Vorliegen der normierten Kündigungsgründe nach §§ 573 – 573 b BGB möglich und bedarf zwingend der Schriftform, § 568 Abs. 1 BGB.

Hierdurch wird vermieden, dass trotz des grundsätzlich vorliegenden gewerblichen Mietvertrags der Vertrag nicht einfach ohne Vorliegen von anerkannten Gründen nur mit Ablauf der Kündigungsfrist durch den Vermieter beendet werden kann. Das Vorliegen der Kündigungsgründe des Vermieters ist dadurch auch gerichtlich überprüfbar, mit der Folge, dass ausgesprochene Kündigungen rechtswidrig sein können und keinen Bestand haben. Hierdurch werden die Untermieter und Untermieterinnen geschützt.

- c. Die Länge der einzuhaltenden Kündigungsfrist verändert sich zukünftig im Vergleich zur aktuellen Rechtslage mit der Dauer des Mietverhältnisses. Die Grundkündigungsfrist beträgt 3 Monate. Die Kündigungsfrist des Vermieters verlängert sich nach 5 Jahren und nach 8 Jahren um jeweils 3 Monate, § 573 d Abs. 1 BGB.

- d. Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund §569 Abs. 3 – 5 BGB in Verbindung § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB

Hier geht es um die außerordentliche Kündigungsmöglichkeit des Vermieters bei Zahlungsverzug des Trägers als Mieter. Hier wird die Möglichkeit eröffnet, eine grundsätzlich wegen Zahlungsverzugs gerechtfertigte außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters durch Nachzahlung innerhalb einer bestimmten Zeitspanne rechtswidrig werden zu lassen und damit abzuwenden. Der Kündigungsgrund muss durch den Vermieter im Kündigungsschreiben angegeben werden und zu Lasten des Mieters können vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen getroffen werden.

e. Miethöhe

Zu großem Teil finden zukünftig die Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe des Wohnraummietrechtes Anwendung (§§ 557 ff BGB). Das bedeutet, dass Mieterhöhungen nur im gesetzlich vorgegebenen Rahmen möglich sind. Dazu stellt das deutsche Mietrecht entsprechende Regelungen auf, wann und um wie viel die Miete erhöht werden darf.

Zum Beispiel muss der Mieter während des Mietverhältnisses eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) üblicherweise zulassen. Jedoch darf die Miete innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als 20 Prozent des Ausgangsmietzinses (i.d.R. Nettokaltmiete) steigen (Kappungsgrenze). In von den Landesregierungen bestimmten Gebieten mit erhöhtem Wohnraumbedarf gilt innerhalb von 3 Jahren eine Kappungsgrenze von 15 Prozent.

Darüber hinaus können die Vertragsparteien die Änderung der Miethöhe als Staffel- oder Indexmiete (§ 557a, b BGB) vereinbaren.

Unabhängig davon kann der Vermieter bei Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nr. 1, 3,4,5, oder 6 wie bspw. energetischen Modernisierungen, Gebrauchswertverbesserungen der Mietsache (Anschluss ans Kabelfernsehen etc.) die Miete jährlich um 8 Prozent der Modernisierungskosten erhöhen. Bei den Modernisierungsmieterhöhungen ist u.a. zu beachten, dass sich die Miete in 6 Jahren nicht um mehr als 3 Euro/m² erhöhen darf (§ 559 BGB).

Macht der Vermieter eine Modernisierungsmieterhöhung geltend, kommt dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht zu (§ 561 BGB).

Die sog. „Mietpreisbremse“ (§ 556 d-g BGB), nach welcher die Miete bei der Wiedervermietung in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten maximal 10 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen darf, gilt für die o.g. und hier infrage stehenden Mietverhältnisse nicht. Das heißt, der Miethöhe bei einem neuen Mietvertragsabschluss kaum Grenzen gesetzt sind. Ausnahmen bilden hier das Wirtschaftsstrafrecht und das Strafrecht.

Sieht sich der Mieter mit einer Mieterhöhung konfrontiert, sollte er in jedem Fall genau prüfen oder prüfen lassen, ob die gesetzlichen Vorgaben vom Vermieter eingehalten werden.

- f. Der Vollständigkeit halber sei noch erwähnt, dass dem Mieter ein Vorkaufsrecht bei Umwandlung in Wohneigentum eingeräumt wird und dass bei Wohnraumumwandlung eine Kündigungsbeschränkung geregelt ist, §577 und 577 a BGB

Da die gesetzliche Neuregelung nur für neue ab dem 01.01.19 abgeschlossene Verträge der Träger der Wohlfahrtspflege Anwendung findet, bleibt abzuwarten, wie sich der höhere Schutz auswirkt.

Wir haben versucht, Ihnen die aus unserer Sicht für die Träger in der Praxis wichtigsten Neuerungen kurz hinzuweisen. Sollten Sie darüber hinaus Fragen oder konkreteren Informationsbedarf haben, wenden Sie sich gern an uns.

gez. Jennifer Puls/Karina Schulze