

Beschlussvorlage WBR Nr. 2019/019

07.01.2019

Federführend: WBR
Volker Derbogen

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB);
Gesetzesänderung**

Beratungsfolge:

Betriebsausschuss WBR	12.02.2019	Kenntnisnahme	öffentlich
-----------------------	------------	---------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

BA	24.04.2018	Teilverzicht auf Mieterhöhung (BV WBR Nr. 2018/098)
BA	09.10.2018	Information über Rechtslage

Beschlussantrag:

Kenntnisnahme

Anlagen:.

1. Gesetzestext § 559 BGB (a.F. - Anlage 1)
2. MietAnpG vom 18.12.2018 (Anlage 2)
3. Gesetzestext § 559 BGB (n.F. - Anlage 3)

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz
Bürgermeister

gez. Volker Derbogen
Betriebsleiter

Begründung:

1. Rechtslage alte Fassung

§ 559 BGB (a.F.) regelt, dass der Vermieter die jährliche Miete um **11 %** der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen kann, wenn er Modernisierungsmaßnahmen durchführt.

Der genaue Gesetzeswortlaut (a.F.) ist als Anlage 1 beigelegt.

2. Gesetzesänderung

Seit längerem wird eine Gesetzesänderung im Rahmen der Regelungen von

- Mietpreiserhöhungen/-bremse im Allgemeinen und
- Modernisierungsmieterhöhungen im Besonderen

diskutiert. Auch im Koalitionsvertrag 2018 der Bundesregierung ist als Ziel formuliert für die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommen zu sorgen. Dort ist u.a. unter dem Abschnitt „IX. Lebenswerte Städte, aktive Regionen und bezahlbares Wohnen (OA 2. Mieten)“ nachzulesen, dass die gesetzliche Regelung dahingehend novelliert werden soll, dass künftig Kosten im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen nur noch innerhalb von 12,5 Jahren (also i.H.v. **8 %** pro Jahr) refinanziert werden sollen (mit einer **Kappungsgrenze** von nicht mehr als **3,00 €/qm** und Monat innerhalb von 6 Jahren) – befristet auf 5 Jahre mit Überprüfungsoption.

Diese Absicht wurde jetzt in dem Artikelgesetz „zur Ergänzung der Regelung über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)“ vom 18.12.2018 (BGBl. I S. 2648) umgesetzt **und dazu noch verschärft**; dieses Gesetz trat am 01.01.2019 in Kraft:

Modernisierungsumlage nur noch 8 % und mit folgender Kappungsgrenze:

Modernisierungskosten können künftig nur noch i.H.v. 8 % jährlich auf die Mieter umgelegt werden. Ursprünglich war geplant, die Modernisierungsumlage nur in Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum gefährdet ist (Festlegung der jeweiligen Landesregierung), abzusenken. Nun kommt die Absenkung bundesweit.

Ferner wird für die Umlage von Modernisierungskosten eine Kappungsgrenze von 3,00 €/qm und Monat innerhalb von 6 Jahren eingeführt. Sofern die Miete aber unterhalb von 7,00 €/qm und Monat liegt, darf die Miete infolge einer Modernisierung nur 2,00 €/qm und Monat innerhalb von 6 Jahren steigen.

Der genaue Wortlaut des § 559 BGB (n.F.) ist als Anlage 3 beigelegt.

3. Bisheriger Diskussionsstand hinsichtlich durchgeführter Modernisierungen

In den Betriebsausschusssitzungen am

- 24.04.2018 wurde der teilweise Verzicht auf Mieterhöhungen (nach § 559 BGB a.F.) nach erfolgter Modernisierung des Gebäudes Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, im Rahmen des Sanierungskonzepts für Mietwohnungen, beschlossen,

- 09.10.2018 im Hinblick auf die vorgesehene Mieterhöhungen nach erfolgter Modernisierung des Gebäudes Bricciusstraße 83, Wurmlingen, ebenfalls im Rahmen des Sanierungskonzepts für Mietwohnungen informiert.

Grundlage beider Beratungen war, dass zwar die im Koalitionsvertrag 2018 geringere Erhöhungsrates – nicht aber die Kappungsgrenze – für diese Maßnahmen angewendet werden (also 8 % der tatsächlich aufgewendeten Kosten).

4. Aktuelle Auswirkungen

Die Übergangsvorschriften zum Mietrechtsanpassungsgesetz vom 18.12.2018 regeln, dass auf ein bis einschl. 31.12.2018 entstandenes Mietverhältnis die bis dahin geltenden Erhöhungsvorschriften weiter anzuwenden sind, wenn dem Mieter bei Modernisierungsmaßnahmen die Mitteilung nach § 555 c Abs. 1 Satz 1 BGB (Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen) bis einschl. 31.12.2018 zugegangen ist.

Die Modernisierungsankündigungen für das Gebäude

- Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, erfolgten am 30.04.2018,
- Bricciusstraße 83, Wurmlingen, erfolgten am 23.07.2018.

5. Anmerkungen

Diese Gesetzesverschärfung trifft die WBR und die städtischen Wohnliegenschaften im Bestand unmittelbar, nachdem

- einerseits ein erheblicher Sanierungs-/Modernisierungsstau besteht und
- andererseits die durchschnittliche Miethöhe unter 7,00 €/qm und Monat (und zwar bei der WBR bei insgesamt 5,26 €/qm und Monat) liegt.

Dies bedeutet bei künftigen Sanierungen/Modernisierungen größere finanzielle Anstrengungen hinsichtlich der Refinanzierung der aufgewendeten Modernisierungskosten.