



Prof. Dr. Markus Artz

Altes Recht in ferner Zukunft

Seit Neujahr gelten neue Regelungen im Wohnraummietrecht. Das Mietrechtsanpassungsgesetz vom 18.12.2018 betrifft neben der so genannten Mietpreisbremse vor allem die Mieterhöhung nach Modernisierung der Wohnung (erste Überblicke bei Selk, NJW 2019, 329 und Artz/Börstinghaus, NZM 2019, 12). Dabei bestehen die Änderungen im Kern darin, dass der Vermieter nur noch 8% der auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen darf – vormals waren es 11%. Stärker wirkt allerdings die erstmals eingeführte absolute Kappungsgrenze. Die Mieterhöhung darf nun noch drei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen. Lag die monatliche Ausgangsmiete unter sieben Euro, ist die Mieterhöhung bei zwei Euro gekappt. Nach altem Recht konnten schlicht 11% der Investitionen in Ansatz gebracht werden, ohne dass die relative oder absolute Mietsteigerung Grenzen aufzeigte. Dem Mieter stand allein der Einwand der wirtschaftlichen Härte zu, den auch das neue Recht kennt.

Besondere Bedeutung kommt bei Dauerschuldverhältnissen dem Übergangsrecht zu. Hier knüpft die Reform an die Ankündigung der Maßnahme an. Hat der Vermieter noch im alten Jahr angekündigt, profitiert er bei der später erfolgenden Mieterhöhung vom alten Recht. Durchaus ein sinnvolles Konzept. Völlig legitim und wirtschaftlich nachvollziehbar kam es nun zur Weihnachtszeit vielerorts zu einer Welle von Modernisierungsankündigungen. Vermieter, die sich sowieso vorgenommen hatten, das Haus jetzt zu renovieren, ließen die Ankündigung noch schnell zugehen. Dagegen ist nichts zu erinnern, es wirft auch niemand den tausenden VW-Kunden vor, zur Vermeidung der Verjährung kurz vor Jahresende noch gegen den Konzern Klage erhoben zu haben.

In München ist nun aber ein Fall bekannt geworden, der auch Kenner des Immobilienmarkts fassungslos macht. Eine Vermietungsgesellschaft kündigt an Silvester Modernisierungen für einen großen Gebäudekomplex, das Hohenzollern-Karree in Schwabing, an. Die Mieten sollen alsdann um bis zu zwölf Euro pro Quadratmeter erhöht werden. Sie haben richtig gelesen, nicht „auf zwölf Euro“, sondern „um zwölf Euro“. Das heißt bei einer 100 qm-Wohnung: von 800 auf 2000 Euro – nach neuem Recht läge die Grenze knapp über der Hälfte, also bei 1100 Euro. Die besondere Pointe: Mit der Renovierung soll, abgesehen von Fundamenten für die Balkone, erst im März 2021 begonnen werden. Ankündigung im Dezember 2018 – Modernisierung von März 2021 bis Juni 2023! Mit einem solchen Verhalten konnte kein Gesetzgeber rechnen. Bleibt zu hoffen, dass Gerichte den Mut aufbringen, die raren Instrumente des Rechtsmissbrauchs oder des Umgehungstatbestands zum Einsatz zu bringen. •

Prof. Dr. Markus Artz ist Lehrstuhlinhaber und Direktor der Forschungsstelle für Immobilienrecht an der Universität Bielefeld sowie Vorsitzender des Deutschen Mietgerichtstags e.V.