

Normativa de limitación al aumento del precio de alquiler en Alemania.

El Parlamento Alemán ha aprobado en fecha 30.11.2018 la Ley de modificación a la Ley de limitación de renta en arrendamientos de vivienda. El presente documento tiene como intención clarificar la situación de dicha normativa a partir de la entrada en vigor en fecha 01.01.2019 si bien únicamente puede servir de resumen y no sustituye un estudio más profundo sobre la nueva normativa.

1) Límite en la repercusión de obras

En la actualidad se permite una repercusión del 11% del coste de rehabilitación que suponga una mejora para el inquilino, mediante un aumento de renta anual. A partir de la entrada en vigor, el aumento máximo se reduce al 8%.

Se impone además un segundo límite de 3€/m2 de aumento máximo cada 6 años. Dicho límite máximo se reduce a 2€/m2 en aquellas rentas inferiores a 7 €/m2.

Se facilita una repercusión de "pequeñas obras de mejora hasta un máximo de 10.000,00€" mediante la repercusión del 70%. Se cuantifica en un 30% a tanto alzado la cantidad equivalente al mantenimiento sin tener que demostrar si el mantenimiento es superior o inferior a esta cantidad.

2) Obligación de comunicar la renta anterior

El propietario del inmueble tiene la obligación de comunicar la renta vigente en la relación arrendaticia anterior, la renta debe ser la vigente un año anterior a la firma del contrato de arrendamiento.

Es obligación del propietario demostrar haber informado al inquilino de dicha renta así como del motivo por el cual no se estuviera respetando el máximo establecido del 10% sobre la renta de mercado. Si el inmueble es de nueva construcción o equiparable se deberá informar al inquilino que es este el motivo.

En caso de no haber informado correctamente de la renta y la causa, únicamente se podrá obtener el límite establecido por la Mietpreisbremse del 10% sobre la renta media incluso aunque existiera causa justificada. En este caso el propietario podrá subsanar el error poniendo en conocimiento del inquilino la causa concreta si bien la aplicación tendrá una moratoria de 2 años desde la subsanación.

En contra de lo que sucedía en el pasado basta con que el inquilino reclame su renta para poder solicitar con posterioridad una devolución del excedente ingresado en el pasado. Si no se reclama (siquiera de forma sencilla) continúa vigente la norma por la cual no se pueden pedir devoluciones retroactivamente.