

Die neue Mieterschutzverordnung NRW

Ab dem 01.03.2025 tritt eine neue Mieterschutzverordnung für Nordrhein-Westfalen in Kraft.

Welche Neuerungen und eventuelle Verbesserungen bietet sie für Mieter?

Um diese Fragen zu beantworten, müssen die wichtigsten Neuerungen und die Regelungen der Verordnung geprüft werden. Vorweg lässt sich feststellen, dass nunmehr in 57 statt 18 Städten Nordrhein-Westfalens ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt worden ist. Unter anderem zählen nunmehr die Städte Dortmund und Bielefeld neben Düsseldorf, Köln und Bonn sowie weiteren Städten zu dem Kreis derjenigen, bei denen per Gutachten festgestellt wurde, dass der Wohnungsmarkt besonders angespannt ist. Für diese Städte ergeben sich folgende Neuerungen.

1. Mietpreisbremse

Wie bereits vielen Mietern bekannt, besagt die Mietpreisbremse, dass bei einer Neuvermietung die Miete maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Diese Regelung gilt nun für 57 Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen. Ausnahmen sind unter anderem dann gegeben, wenn es sich um Neubauten handelt oder aber auch um Häuser und Wohnungen, die umfangreich modernisiert worden sind.

2. Reduzierung der Kappungsgrenze

Im Rahmen einer Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist stets zu beachten, dass, auch wenn die ortsübliche Vergleichsmiete deutlich über der bislang gezahlten Miete liegt, die zukünftige Miete maximal um 20 % innerhalb von drei Jahren erhöht werden darf. Für Städte, bei denen per Verordnung ein besonders angespannter Wohnungsmarkt festgestellt wird, reduziert sich die Kappungsgrenze von 20 % auf 15 %. Dies gilt nun für die per Mieterschutzverordnung festgelegten 57 Städte in Nordrhein-Westfalen.

3. Die Kündigungssperrfrist nach Umwandlung wird verlängert

Wird vermieteter Wohnraum in Eigentumswohnungen umgewandelt und anschließend verkauft, gibt es eine Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen durch den Käufer. Diese liegt grundsätzlich bei drei Jahren. Nordrhein-Westfalen verlängert diese Sperrfrist, für Kommunen mit angespannter Wohnungslage auf fünf Jahre. Durch die neue Mieterschutzverordnung wird diese Frist auf acht Jahre verlängert.

„Selbstverständlich begrüßen wir die Neuerungen der Mieterschutzverordnung und die Ausweitung der Gemeinden und Kommunen, bei denen der angespannte Wohnungsmarkt festgestellt worden ist. Allerdings zeigt uns unsere tagtägliche Arbeit, dass in vielen weiteren Gemeinden und Städten ein erheblich angespannter Wohnungsmarkt vorhanden ist. Diese Gemeinden und Städte profitieren nicht von der Mieterschutzverordnung“ gibt Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e. V. zu bedenken. „Des Weiteren kann die Mietpreisbremse, die Reduzierung der Kappungsgrenze und die Verlängerung der Kündigungssperrfrist nach Umwandlung nur ein erster Schritt sein. Der Schutz der Mieter darf hier jedoch auf keinen Fall aufhören. Zum einen stellen wir in unserer tagtäglichen Praxis fest, dass es an der Kontrolle und Umsetzung der Mietpreisbremse und der Durchsetzung der daraus folgenden Ansprüche von Mietern vielerorts fehlt. Zudem müssen wir feststellen, dass eine Mieterhöhung um 15 % für viele Mieterinnen und Mieter ebenfalls eine erhebliche Belastung bedeutet. Das zunehmende Problem der Indexmietvereinbarungen, die zudem keine Kappungsgrenze kennen, ist ebenfalls damit nicht in den Griff zu bekommen.“

3.348 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 60.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund, Dorsten, Herne und Wuppertal.