

Mietrechtsänderungen ab dem 01.01.2019

– deutliche Verbesserungen für die Mieter?

Ausgiebig wurden die geplanten Änderungen des Mietrechts im Bundestag und Bundesrat debattiert. Nachdem die Politik auf die Nöte vieler Mieter endlich aufmerksam geworden war, sollte Abhilfe geschaffen werden. Doch ist das nun im Bundestag beschlossene Mietrechtsänderungsgesetz tatsächlich der große Wurf, oder bleibt es hinter den Erwartungen vieler Mieter zurück? Was wird sich für Mieter tatsächlich verbessern?

Die wesentlichsten Neuerungen des Mietrechtsänderungsgesetzes betreffen die Modernisierungsmieterhöhungen und die Mietpreisbremse.

Modernisierungsmieterhöhung

War es bislang möglich 11 % der Modernisierungskosten als Mieterhöhung auf die Jahresmiete zu Lasten der Mieter umzulegen, so findet nunmehr eine Reduzierung auf 8 % statt. Zudem gilt diese Reduzierung bundesweit und nicht etwa nur für Gebiete in denen bezahlbarer Wohnraum besonders knapp ist. Zusätzlich ist eine Kappungsgrenze eingeführt worden. Liegt die Miete unter 7,00 € pro Quadratmeter darf die Erhöhung um nicht mehr als 2,00 € innerhalb von 6 Jahren stattfinden. Liegt die Miete bei 7,00 € oder drüber, so ist eine Erhöhung um maximal 3,00 € pro Quadratmeter erlaubt.

„Grundsätzlich begrüßen wir natürlich eine Beschränkung der Modernisierungsmieterhöhung.“ Sagt Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbundes e.V.. „Fraglich ist jedoch, ob eine Reduzierung der Umlage von 11 % auf 8 % weitreichend genug ist. Bei vielen Modernisierungsvorhaben sind die Kosten derart immens, dass auch eine Umlage von 8 % zu einer Teuerung der Mieten führt, die für viele Mieter nicht mehr erschwinglich ist und in keinem Verhältnis zu den eventuellen Einsparungen z. B. bei energetischen Sanierungen steht.“ Auch die Einführung einer Kappungsgrenze ist ein Schritt in die richtige Richtung. Doch ist zu befürchten, dass viele Vermieter versuchen werden die Ausgangsmiete auf 7,00 € pro Quadratmeter anzuheben, um die höhere Kappungsgrenze nutzen zu können.

Zugunsten der Vermieter wurde vereinbart, dass ein vereinfachtes Verfahren zur Berechnung der Mieterhöhung nach einer Modernisierung angewendet werden darf, wenn die Modernisierungs-

kosten bei höchstens 10.000,00 € liegen. Der Vermieter darf dann pauschal 30 % für den Erhaltungsaufwand abziehen und von den restlichen 70 % 8 % auf die Jahresmiete umlegen. In diesen Fällen dürfte es für den Mieter daher zukünftig schwieriger werden, die Mieterhöhungen detailliert zu überprüfen.

Schutz erhält der Mieter zukünftig in Fällen des sogenannten „Herausmodernisierens“. Fängt der Vermieter nicht innerhalb von 12 Monaten nach der Ankündigung von Modernisierungsarbeiten mit der Durchführung derselben an, oder lässt er die Arbeiten mehr als 12 Monate nach Beginn ruhen, informiert er den Mieter über eine Erhöhung von 100 % der Miete oder mehr, oder lässt er die Arbeiten so ausführen, dass damit erhebliche Belastungen für den Mieter verbunden sind, wird eine Pflichtverletzung des Vermieters vermutet. Hiervon kann sich der Vermieter nur entlasten, wenn er einen objektiven Grund für sein Tun anbringen kann. Wichtig ist diese Neuerung für einen möglichen Schadensersatzanspruch des Mieters nach §§ 280, 281 BGB.

Zudem kann ein solches „Herausmodernisieren“ eine bußgeldbewährte Ordnungswidrigkeit darstellen. Hiermit werden sich zukünftig die zuständigen Wohnungsämter zu befassen haben. Geldbußen von bis zu 100.000,00 € sind möglich.

Mietpreisbremse

Die Änderungen im Rahmen der Mietpreisbremse fallen deutlich geringer aus. Es bleibt dabei, dass die Miete bei der Neuvermietung nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Weiterhin gilt diese Regelung nicht bundesweit, sondern nur in den Gebieten, für die dies durch die jeweilige Landesregierung festgelegt worden ist. Will sich der Vermieter auf eine der zahlreichen Ausnahmen der Anwendung der Mietpreisbremse berufen, so muss er die Grundlage hierfür bei Vertragsschluss mitteilen. Er muss beispielsweise angeben, wie hoch die vorherige Miete war, ob er im vorherigen Mietverhältnis oder zwischen den Mietverhältnissen modernisiert hat, oder ob es sich um einen Neubau nach dem 01.01.2014 handelt.

Unterlässt der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages diese Angaben, kann er sich nicht auf die Ausnahme berufen und die höhere Miete geltend machen. Er kann die Auskunft jedoch nachholen. Geschieht dies, ist es dem Vermieter möglich, sich zwei Jahre nach der Nachholung auf die Ausnahme der Mietpreisbremse wieder zu berufen.

Dem Mieter wird es zudem einfacher gemacht, Verstöße gegen die Mietpreisbremse zu rügen. War bislang eine qualifizierte Rüge notwendig, genügt zukünftig eine einfache Rüge. Will der Vermieter von einem Ausnahmetatbestand Gebrauch machen, so muss der Mieter nur hierauf Bezug nehmen, um zu rügen. Gibt der Vermieter keine Gründe für einen Ausnahmetatbestand an, so reicht eine Rüge ohne jegliche Begründung aus.

„Die Änderungen bezüglich der Mietpreisbremse greifen nach unserer Ansicht viel zu kurz. Eine bundesweite Regelung wäre wünschenswert gewesen. So ist es weiterhin Sache der Länder, ob und in welchen Gebieten die Mietpreisbremse überhaupt zur Anwendung kommt. Die vielen Ausnahmen, die weiterhin vorhanden sind, weichen diese Regelungen zudem enorm auf. Ein verlässlicher Schutz für den Mieter vor überhöhten Mieten ist so kaum zu erreichen“ mahnt Claus O. Deese.

Alles in allem zeigen die nun erfolgten Änderungen des Mietrechts, dass die Politik die Nöte der Mieter in den Ballungszentren wahrgenommen hat. Die neuen Regelungen zur Modernisierungsmieterhöhung kaschieren aber das eigentliche Problem, dass diese Form der Mieterhöhung nicht in das Vergleichsmietensystem passt. Konsequenter wäre es gewesen, die Modernisierungsmieterhöhung abzuschaffen, und stattdessen durchaus notwendige Modernisierungen in das Vergleichsmietensystem einzugliedern. Als großer Wurf kann das Mietrechtsänderungsgesetz daher nicht bezeichnet werden. Ein effektiver Schutz, der Mieter schnell und weitreichend helfen würde, verlangt weitere umfassendere Schritte.

6.070 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat ca. 43.000 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, Herne und Wuppertal.