

# Weitere Mietrechtsverbesserungen angekündigt

Bundesjustizminister Heiko Maas legt erstmals konkrete Pläne für ein zweites Mietrechtspaket vor. Im Mittelpunkt stehen Neuregelungen im Zusammenhang mit Mieterhöhungen nach einer Modernisierung

Während der Deutsche Mieterbund die Lösungsansätze des Justizministers begrüßt und noch weitergehende Vorschläge macht, beklagen Vermieterverbände, Modernisierungen werden unwirtschaftlich gemacht, der Neubau ausgebremst. Um diese Mietrechtsverbesserungen gehtes:

## Mieterhöhung nach Modernisierung – acht statt elf Prozent

Statt bisher elf Prozent sollen Vermieter nach einer Modernisierung künftig nur noch acht Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen dürfen.

**Mieterbund-Direktor Lukas Siebenkotten:** „Die Verknüpfung von Modernisierungskosten und Mieterhöhung ist falsch. Entscheidend muss beispielsweise bei energetischen Modernisierungen der Erfolg der Modernisierungsmaßnahme sein. Wir fordern die Abschaffung der Modernisierungsumlage und die Ausrichtung der Mieten modernisierter Wohnungen am Mietspiegel. In einer Übergangszeit könnten Mieterhöhungen auf sechs Prozent der Modernisierungskosten begrenzt werden. Angesichts der aktuellen Zinssätze ist auch das immer noch ein extrem ‚gutes Geschäft‘ für Investoren.“

## Kappungsgrenze nach Modernisierung

Für Mieterhöhungen nach einer Modernisierung soll eine Kappungsgrenze eingeführt werden. Innerhalb von acht Jahren soll die Miete um höchstens 50 Prozent, maximal um vier Euro pro Quadratmeter, steigen dürfen.



Bundesjustizminister Heiko Maas

**Siebenkotten:** „Es muss eine Obergrenze geben, das ist richtig. Nur so können Luxusmodernisierungen ausgeschlossen und kann verhindert werden, dass Mieter infolge von Modernisierungsmaßnahmen, die sie nicht bezahlen können, aus den Wohnungen herausmodernisiert werden. Die im Papier des Bundesjustizministeriums genannten Grenzen erscheinen aber viel zu hoch. Sie zielen offensichtlich auf mehrere, aufeinander folgende abgeschlossene Modernisierungsmaßnahmen ab. Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes muss es eine Obergrenze für jeden Einzelfall geben.

Der könnte beispielsweise bei 1,50 Euro pro Quadratmeter liegen.“

## Mieterhöhung light bei Kleinvermietern: Vier Prozent

Für Kleinvermieter, die nach Einschätzung des Justizministeriums oft mit den geltenden Mieterhöhungsverfahren nach Modernisierung überfordert sind, soll ein vereinfachtes Verfahren eingeführt werden. Der Instandsetzungs- oder Reparaturkostenanteil, der aus den Modernisierungskosten eigentlich genau herausgerechnet werden muss, darf mit einer Pauschale angesetzt werden. Öffentliche Förderungen, zum Beispiel aus dem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm, müssen nicht mehr berücksichtigt werden, können also die Mieterhöhung auch nicht mehr senken. Im Gegenzug darf der Vermieter dann aber auch nur noch vier Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen.

**Siebenkotten:** „Hier müssen jetzt Beispiele gerechnet und offene Fragen geklärt werden. Wie werden die Reparaturkosten pauschaliert, in welcher Höhe fallen öffentliche Förderungen an? Im Ergebnis dürfen Mieter eines Kleinvermieters nicht schlechter gestellt werden als Mieter, die bei einem größeren Vermieter wohnen.“

## Mieterhöhung als finanzielle Härte

Eine – unzumutbare – finanzielle Härte soll für den Mieter regelmäßig dann vorliegen, wenn der Anteil der Bruttokaltmiete am Nettoeinkommen des Mieters nach der Modernisierungsmieterhöhung 40 Prozent übersteigt. Keine Rolle soll es spielen, ob die Woh-



nung durch die Modernisierung in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wird.

**Siebenkotten:** „Gut. Eine verbesserte Härtefallregelung ist wichtig. Die Grenze sollte aber niedriger liegen. Es muss ausgeschlossen sein, dass Mieter mehr als ein Drittel ihres Einkommens für eine modernisierte Wohnung zahlen müssen.“

## Ortsübliche Vergleichsmiete, Bezugszeitraum zehn Jahre

Bisher fließen in die ortsübliche Vergleichsmiete alle Vertragsabschlüsse und Mieterhöhungen der letzten vier Jahre ein. Jetzt soll dieser Bezugszeitraum auf zehn Jahre verlängert werden.

**Siebenkotten:** „Richtig, das ist eine Forderung des Deutschen Mieterbundes. Insbesondere in Ballungsgebieten und Großstädten hätte diese Neuregelung preisdämpfende Wirkung. Die Dynamik neuer Vertragsabschlüsse würde nicht so schnell auf das Mietpreinsniveau in bestehenden Mietverhältnissen durchschlagen.“

## Mietspiegel stärken

In einer Rechtsverordnung sollen Grundsätze zur Qualitätssicherung und Dokumenta-

tion von Mietspiegeln dargestellt werden. Wer gegen einen qualifizierten Mietspiegel argumentieren oder vorgehen will, muss vor Gericht beweisen, dass die gesetzlichen Anforderungen nicht erfüllt sind.

**Siebenkotten:** „Gut, auch aus unserer Sicht muss der Mietspiegel gestärkt werden. Alles, was die Rechtssicherheit dieses Instruments stärkt, unterstützen wir. Sinnvoll wäre es darüber hinaus, Kommunen ab einer bestimmten Größenordnung zu verpflichten, Mietspiegel aufzustellen.“

## Tatsächliche Wohnfläche entscheidend

Künftig soll die tatsächliche Wohnfläche für Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen maßgeblich sein. Bei Abweichungen der tatsächlichen von der im Mietvertrag genannten Wohnfläche soll es keine Zehn-Prozent-Toleranzgrenze mehr geben.

**Siebenkotten:** „Auch das ist eine Forderung des Deutschen Mieterbundes. Selbst der Bundesgerichtshof (vergleiche Seite 20) hat zuletzt damit begonnen, seine Rechtsprechung zu dieser Zehn-Prozent-Toleranzgrenze zu korrigieren.“

## Kündigungen wegen Zahlungsverzugs

Die Rechtsfolgen einer fristlosen und einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs sollen aufeinander abgestimmt werden.

**Siebenkotten:** „Richtig. Nach der bisherigen Rechtslage konnte der Mieter, der alle Mietschulden bis auf den letzten Cent beglichen hat, die Folgen einer fristlosen Kündigung ungeschehen machen. Es half ihm aber nicht, wenn der Vermieter auch mit Kündigungsfrist gekündigt hatte. Auch hier muss die Nachzahlung aller Schulden dazu führen, dass der Mieter wohnen bleiben kann.“

Jetzt müssen weitere Abstimmungsgespräche in der Bundesregierung zu diesen geplanten Mietrechtsänderungen geführt werden. Wir erwarten, dass der Referentenentwurf des Justizministeriums Anfang nächsten Jahres vorgelegt wird und dann auch die vorgeschlagenen Nachbesserungen enthält.

**Allerdings:** Die Vermieterverbände lehnen die Mietrechtsänderungen strikt ab und auch CDU/CSU zeigen wenig Interesse, das Mietrecht zu verbessern.