

Mietrecht schnell nachbessern!

WOHNEN Mieter warten auf die zweite Novelle – auch das Kündigungsrecht bei Zahlungsverzug muss harmonisiert werden.

Im Koalitionsvertrag haben CDU/CSU und SPD 2013 zahlreiche Mietrechtsverbesserungen beschlossen. In einer ersten Runde wurde 2015 das Maklerrecht geändert und das sogenannte Bestellerprinzip eingeführt, wonach in aller Regel jetzt der Vermieter als Auftraggeber die Maklerprovision zahlen muss. Gleichzeitig kam das Gesetz zur Mietpreisbremse, mit dessen Hilfe die Bundesländer in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf die sogenannte Wiedervermietungsmiete begrenzen können.

Das aber reicht nicht aus. Die Vereinbarungen des Koalitionsvertrags sind damit noch nicht abgearbeitet. Es muss eine zweite Mietrechtsnovelle folgen. Dabei muss es um Verbesserungen bei Mieterhöhungen nach einer energetischen Sanierung gehen, um Mieterhöhungen auf die Vergleichsmiete oder um eine Harmonisierung des Kündigungsrechts bei Zahlungsverzug des Mieters bzw. um eine eindeutige Festlegung, wie Wohnflächen zu bestimmen sind, und dass es grundsätzlich auf die tatsächliche Wohnfläche ankommen muss.

Das Bundesjustizministerium hat dem Bundeskabinett schon Mitte Ap-

AUSSENANSICHT



LUKAS SIEBENKOTTEN

Der Autor ist Direktor des Deutschen Mieterbundes e. V.

ril 2016 einen Referentenentwurf mit entsprechenden Mietrechtsänderungen vorgelegt. Seitdem ist aber nichts mehr passiert. In der Bundesregierung, aber auch in den Koalitionsfraktionen gehen die Auffassungen stark auseinander, wenn es um mögliche Mietrechtsverbesserungen geht. Dessen ungeachtet erwarten wir als Deutscher Mieterbund, dass die Bundesregierung in Sachen Mietrecht jetzt endlich Farbe bekennt und den Referentenentwurf von Bundesjustizminister Heiko Maas in das parlamentarische Verfahren gibt.

Wichtig ist uns, dass die Mieterhöhungsspielräume von Vermietern nach energetischen Modernisierungen eingeschränkt werden. Der Vorschlag des Bundesjustizministers weist in die richtige Richtung. Statt elf Prozent der Modernisierungskosten sollen künftig nur noch acht Prozent auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden dürfen. Innerhalb von acht Jahren soll die Miete wegen Modernisierung um drei Euro/Quadratmeter erhöht werden

dürfen, und Mieter, deren Miete dann 40 Prozent des Nettoeinkommens übersteigt, könnten sich auf eine Härtete berufen.

Die geplanten Änderungen bei der ortsüblichen Vergleichsmiete sind ähnlich wichtig. Zum einen soll der qualifizierte Mietspiegel aufgewertet werden und der Vergleichszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete soll sich künftig auf acht Jahre statt bisher auf vier Jahre erstrecken. Die beiden anderen Schwerpunkte der zweiten Mietrechtsnovelle sollten eigentlich unproblematisch sein. So sollen die Folgen einer fristlosen und einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs miteinander abgestimmt und bei der Wohnfläche soll endlich auch die tatsächliche Wohnfläche abgestellt werden.

Aber noch ist die zweite Mietrechtsnovelle nicht beschlossen, da zeigt sich, dass bei den ersten Änderungen, d. h. bei den Regelungen zur Mietpreisbremse erheblicher Nachbesserungsbedarf besteht. Verschiedene Gutachten belegen, in der jetzigen Ausgestaltung greift die Mietpreisbremse nicht oder nicht ausreichend. Deshalb muss nachgebessert werden – am besten sofort. Das bedeutet, die Korrekturen sollten noch in die zweite Mietrechtsnovelle aufgenommen werden.

→ Die Außenansicht gibt die subjektive Meinung des Autors wieder und nicht unbedingt die der Redaktion.